



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL  
APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA - MONTE ALINA"  
DEL PGOU DE POZUELO DE ALARCÓN.**

**DOCUMENTO REFUNDIDO  
OCTUBRE 2023**



**GESTION DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L.  
(GPA S.L.)**



## INDICE GENERAL

MEMORIA PREVIA. VARIACIONES INCLUIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO RESPECTO AL PLAN PARCIAL APROBADO INICIALMENTE .....	5
I - MEMORIA .....	11
1. OBJETO.....	12
2. PROMOTOR.....	14
3. PLANEAMIENTO GENERAL .....	14
4. REGIMEN LEGAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN. ....	14
5. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. ....	16
5.1 DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	16
5.2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS. ....	16
5.3 FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	19
5.4 CONTENIDO SUSTANTIVO. ....	19
5.5 DOCUMENTACIÓN.....	20
5.6 UNIDADES DE EJECUCIÓN. ....	20
5.7 CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO. ....	21
5.8 TRAMITACIÓN. ....	21
6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	24
7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.....	25
7.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. ....	25
7.2 SUPERFICIE. ....	25
7.3 TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.....	26
7.4 CLIMATOLOGÍA.....	27
7.5 ACCESIBILIDAD. ....	27
7.6 VÍAS PECUARIAS .....	29
7.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	30
7.8 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	33
7.9 ARBOLADO EXISTENTE .....	34
7.10 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	34
8. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL ÁMBITO. ....	36
9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. ....	39
9.1 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.....	39
9.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA. ....	41
9.3 ZONIFICACIÓN. ....	45
9.4 ESTRUCTURA VIARIA. ....	47
9.5 SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS. ....	49
9.6 REDES PÚBLICAS.....	52
10. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	53
11. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.....	55
12. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	56
12.1 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	56
12.2 PLAZOS DE EJECUCIÓN. ....	56
12.3 NIVELES MÍNIMOS QUE DEBEN ALCANZAR LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	57
12.4 ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES. ....	58
13. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ....	59
13.1 INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.....	59
13.2 ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES. ....	59
13.3 EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN. ....	60

13.4 CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.....	60
13.5 EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.....	61
13.6 GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.....	62
14. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....	63
II.- NORMAS URBANÍSTICAS. ....	68
1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. ....	69
2. TERMINOLOGÍA.....	72
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. ....	72
4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. ....	74
5. DETERMINACIONES DE ORGANISMOS AFECTADOS Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR. ....	76
6. NORMAS DE URBANIZACIÓN. ....	93
7. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS. ....	94
8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ....	94
ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.....	104
ANEXO II. – PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL.....	108
ANEXO III. – FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO .....	110
ANEXO IV. – RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL. ....	163
ANEXO V. – RESUMEN EJECUTIVO. ....	165
ANEXO VI. – MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.....	177
ANEXO VII. – MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.....	186
ANEXO VIII. – ACUERDO DE CONEXIÓN CON EL SECTOR UZ 2.4-03.....	199
ANEXO IX. – ACUERDO DE COLABORACION CON EL SECTOR UZ 2.4-03 PARA LA EJECUCIÓN DE LA VÍA DE SERVICIO NORTE.....	200
III - PLANOS.....	201
I-01 SITUACIÓN	
I-02 DELIMITACIÓN Y COORDINACIÓN CON SECTOR UZ 2.4-03.	
I-03 ESTADO ACTUAL. LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS.	
I-04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO	
I-05 ORTOFOTO	
I-06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO Y DISTRIB. DE AGUA	
I-07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES, ENERGÍA ELÉCTRICA (MEDIA TENSIÓN) Y GAS	
P-01 ZONIFICACIÓN	
P-02 RELACIÓN CON CARRETERA M-513. VÍAS DE SERVICIO.	
P-03 DEFINICIÓN DE VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.	
P-04 CONEXIONES CON RED DE SANEAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA	
P-05 CONEXIONES CON RED TELECOMUNICACIONES, ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS	
P-06 DEFINICIÓN DE ZONAS DE LA CARRETERA M-513 (ESTADO FUTURO)	

## **MEMORIA PREVIA. VARIACIONES INCLUIDAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO RESPECTO AL PLAN PARCIAL APROBADO INICIALMENTE**

El Plan Parcial del ámbito APR 2.5-03 "Travesía La Cabaña – Monte Alina", fue aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2019, iniciándose a continuación el correspondiente período de información pública mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid Nº 20, de fecha 24 de enero de 2020, así como la solicitud de los informes preceptivos a Administraciones u Organismos afectados.

En total se han recibido cuatro alegaciones:

- 1 - Antonio Rubio González (20/02/2020)
- 2 - Esperanza Navarra Cano (24/02/2020)
- 3 - José Luis García García (24/02/2020)
- 4 - Beatriz, Elena y Marta García Berenguer (22/06/2020)

Ninguna de ella implica realizar variaciones en el documento aprobado inicialmente.

De los informes solicitados por el Ayuntamiento, hasta este momento se han recibido los siguientes:

- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid (3/09/2020)
- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información (25/02/2020)
- Dirección General de Patrimonio Cultural (17/04/2020)
- Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid (27/04/2020)

Por otra parte, en cumplimiento del artículo 30 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas), de los informes solicitados por la Dirección General de Evaluación Ambiental, se han emitido por ahora los siguientes informes:

- Dirección General de Protección Civil y Formación (6/02/2020)
- Dirección General de Ordenación del Territorio y Sostenibilidad (29/72/2020)
- Dirección General de Salud Pública (12/06/2020)
- Área de Planificación y Gestión de Residuos (22/05/2020)
- Dirección General de Emergencias (3/04/2020)
- Área de Vías Pecuarias (D.G. de Agricultura de la CM) (3/11/2020)

Finalmente, la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático solicitó, al Canal de Isabel II, el informe del ente gestor previsto en el artículo 7 del Decreto 170/98, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, recibándose respuesta el 15/10/2020.

## **1 - Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid (DGC).**

Durante la tramitación del P.G.O.U. de Pozuelo de Alarcón, por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid se emitieron dos informes (4 de febrero de 1999 y 12 de diciembre de 2000) en los que se decía: *"en la duplicación de la M-513 entre la M-40 y la M-516 para canalizar los tráficos de las vías adyacentes se contará con vías de servicio para lo cual se deberá reservar el suelo necesario dentro del sistema general de comunicaciones en incluir esta condición al planeamiento de desarrollo P.P.R.I. en el ámbito del APR 2.5-03."*

Por ello, el Plan General recoge en la ficha de condiciones del ámbito dicha obligación de cesión del suelo para el Sistema General.

Por otra parte, en octubre de 2002, por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Transportes e Infraestructuras de la C.A.M., se somete a información pública el Estudio Informativo de la "Duplicación de la calzada de la carretera M-513. Tramo: M-40 a M-516", así como el Estudio de Impacto Ambiental relativo al mismo, en los términos municipales de Boadilla del Monte y Pozuelo de Alarcón, promovido por esta Consejería.

En febrero de 2005, la Consejería de Transportes e Infraestructuras aprobó el proyecto "Duplicación de calzada de la carretera M-513. Tramo: M-40 a M-516. Clave: 2-D-209", lo que da comienzo al procedimiento para su ejecución (expropiación de bienes y derechos afectados, levantamiento de actas previas a la ocupación, contratación de obras, etc).

Todas estas actuaciones se anulan y dejan sin efecto entre noviembre de 2005 y mayo de 2007.

En junio de 2009, a solicitud de la mercantil PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES PYC, PRYCONSA S.A. se emite un nuevo informe por la Dirección General de Carreteras, en el que, sin hacer referencia al Estudio Informativo, se indica, de forma coherente con los informes emitidos al Plan General, lo siguiente:

*"5º. Que la ordenación y el acceso del desarrollo urbanístico previsto a la carretera M-513, así como la resolución de los accesos a las propiedades colindantes son objetivos del APR 2.5-03, y que por tanto suponen la construcción por parte del promotor de dos vías de servicio paralelas a la carretera M-513, separadas de la misma la distancia necesaria para que en un futuro este espacio pueda albergar una futura duplicación de la vía (...)"*

En base a ello, en marzo de 2010 se presentó una modificación del Plan Parcial de Reforma Interior informado que, al anularse el expediente de contratación de las obras del Proyecto de Duplicación, pretendía dar solución transitoria a los accesos a las

urbanizaciones manteniendo la compatibilidad con un futuro proyecto de duplicación de calzada.

Tras la aprobación inicial del Plan Parcial, el 18 de diciembre de 2019, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón requiere a la Dirección General de Carreteras, el preceptivo informe en materia de sus competencias.

Dando respuesta al requerimiento de fecha 27/04/2020, el promotor de la iniciativa de planeamiento remitió a la DGC, con fecha 8 de marzo de 2021 un documento de contestación, para emisión de nuevo informe.

En este nuevo documento, lo más significativo en relación a la carretera M-513 es la sustitución del proyecto previsto por la Dirección General en el año 2003 para la duplicación de la calzada, por el nuevo estudio informativo de "Ampliación de Capacidad de la M-513. Tramo M-516 hasta M-40", que modifica la configuración prevista de la carretera y por tanto la anchura necesaria.

Como contestación a este documento, el 1 de julio de 2021 la Dirección General de Carreteras emite un nuevo informe, que traslada al promotor como solicitante.

En este informe, se analiza la documentación aportada y entre otras cosas se indica que en el plano P-01 ZONIFICACIÓN se incluye únicamente la vía de servicio Sur que resulta compatible tanto con la situación de la carretera actual como con la carretera duplicada recogida en el Estudio Informativo "Ampliación de capacidad de la carretera M-513 Tramo: M-516 hasta M-40", redactado por esta Dirección General. Sin embargo, no se recoge la vía de servicio Norte.

Con fecha 29 de marzo de 2023, como consecuencia de las alegaciones recibidas en el trámite de información pública, el Director General de Carreteras resuelve Desistir de la actuación "ampliación de la capacidad de la carretera M-513, tramo: M-40 a M-516 en los términos municipales de Pozuelo de Alarcón y Boadilla del Monte".

Finalmente, en relación con el documento refundido remitido por el Ayuntamiento de Alarcón a la Dirección General de Carreteras el 21 de junio de 2022 (documento elaborado con anterior al desistimiento descrito en el párrafo anterior), se emite informe por la DG de Carreteras el 16 de agosto de 2023, en la que se solicita una serie de aclaraciones o la subsanación de ciertos apartados.

En el presente documento refundido se propone, por todo ello, y en contestación a los informes previos a los dos Estudios Informativos (al Plan General y a la consulta del año 2009), así como al emitido en agosto de 2023, lo siguiente:

Respecto al documento aprobado inicialmente, en relación con el contenido de los informes de la Dirección General de Carreteras, se proponen las siguientes variaciones:

- a) Se recogen las vías de servicio norte y sur, reservando el espacio entre ellas necesario para la futura duplicación de la carretera. Como referencia, se considera la distancia contemplada en el estudio informativo de "Ampliación de Capacidad de la M-513. Tramo M-516 hasta M-40".
- b) Varía por tanto la superficie calificada como Red supramunicipal de Infraestructuras, de 27.762,50 m<sup>2</sup> a 33.978,60 m<sup>2</sup>. Esto supone una reducción del suelo calificado como Espacio de Transición.
- c) Se modifica el plano P-01 "Zonificación", recogiendo las superficies resultantes de la previsión del suelo para una futura ampliación, eliminando la calificación de uso terciario en la teórica futura zona de protección y cambiando la denominación del Espacio Libre de Transición (ELT) e Espacio de Transición (ET) para evitar la confusión que provoca la denominación de esta zona como "espacio libre".
- d) Se incorpora un nuevo plano P-02 (se numeran por tanto de nuevo los planos posteriores) en el que se refleja la relación de las vías de servicio propuestas con el tronco de la carretera y el espacio reservado para un futuro desdoblamiento.
- e) Se incorpora un nuevo plano P-06, en el que se marcan, en su situación futura, la Arista Exterior de Explanación y las zonas de dominio público y de protección. Estas zonas se definen, en su estado actual, en el plano de Estructura de la propiedad de suelo (I-04)
- f) Se incorpora un artículo (nº 26) en las Normas Urbanísticas relativo a las condiciones específicas en relación con la carretera M-513, y también se incluyen en la ordenanza particular de la zona 4 "Espacio de transición" (artículo 33 de las NNUU) las condiciones y usos permitidos en los espacios incluidos en la zona de protección de la carretera, de acuerdo con lo estipulado en la normativa de aplicación.
- g) Se incorpora en el Estudio Económico Financiero (y Estudio de Viabilidad económica) el importe de la vía de servicio norte, estableciendo la colaboración en su financiación con el sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)", y se establecen, en el apartado 12.2 de la memoria, los horizontes temporales para la ejecución y entrada en funcionamiento de las vías de servicio.

## **2 - Área de Vías Pecuarias.**

Dando respuesta al informe de fecha 3/11/2020, con fecha 14 de enero de 2001 el promotor de la iniciativa de planeamiento remitió al ayuntamiento, que a su vez dio

traslado al Área de Vías Pecuarias, un documento de contestación, para emisión de nuevo informe.

En el informe se indica que por el extremo este del ámbito discurre la Vereda del Camino de la Carrera, con una anchura legal de 20,89 metros, aportando la siguiente imagen, extraída de la cartografía ambiental de la Comunidad de Madrid:

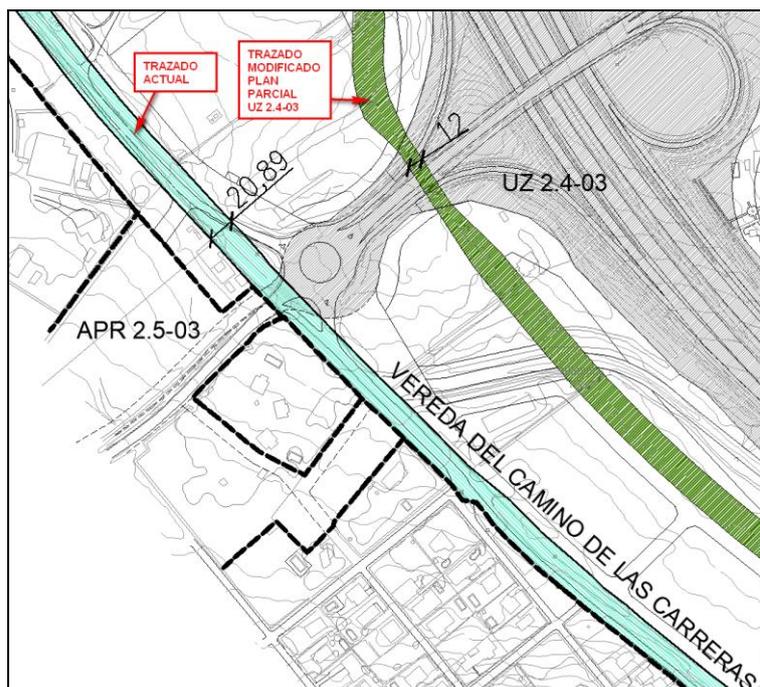


Se observa que la vía pecuaria discurre por suelos incluidos en el ámbito APR 2.5-03 " Travesía La Cabaña – Monte Alina" (el límite del ámbito se representa en color verde), y en su mayor parte por el sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)".

El Plan Parcial del sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)" y su modificación, fueron aprobados definitivamente el 23 de enero de 2008 (BOCM nº 92 de 18 de abril de 2008) y el 15 de marzo de 2018 (BOCM nº 124 de 25 de mayo de 2018) respectivamente.

El Plan parcial del sector UZ-2.4-03 contempla la existencia y el cambio de trazado de esta vía pecuaria, de su posición actual, en paralelo al límite oeste de dicho sector, al espacio libre situado al oeste de la M-40 y al sur de la M-503, tal y como se aprecia en los planos del Plan parcial, y expresamente en el P-04 " Vías pecuarias. Trazado base y modificado ", que se reproduce en el informe del Área de Vías Pecuarias.

Tal y como se aprecia en la imagen siguiente, extracto de dicho plano P-04, se considera dentro del sector UZ - 2.4-03 (ARPO) **la totalidad de la anchura legal** de la vía pecuaria (20,89 metros):



Y de esta forma se describe en la memoria de dicho plan parcial:

*" Por otra parte, la Vereda del Camino de las Carreras, en lo que se refiere al trazado base, se ha ajustado a la superficie resultante de disponer su anchura legal (20,89 metros) a lo largo del borde oeste del sector, lo que da como resultado una superficie de 73.367,90 m<sup>2</sup>..."*

Por este motivo, el Plan Parcial del APR 2.5-03 **no contempla suelo correspondiente a Vías Pecuarias.**

Como consecuencia, respecto al documento aprobado inicialmente, en relación con el contenido del informe del Área de Vías Pecuarias, se proponen las siguientes variaciones:

- a) Se incorpora la traza de la vía pecuaria en los planos I-03 (estado actual) y I-04 (estructura de la propiedad del suelo).
- b) Se describe en la memoria informativa la presencia de la Vereda del Camino de la Carrera y su tratamiento en el desarrollo del Sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)"

## **I - MEMORIA**

## 1. OBJETO.

El presente Plan Parcial constituye una propuesta de Ordenación de los terrenos que el vigente P.G.O.U de Pozuelo de Alarcón delimita como una Unidad de Ejecución en suelo urbano (Área de Planeamiento Remitido) denominado APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA - MONTE ALINA".

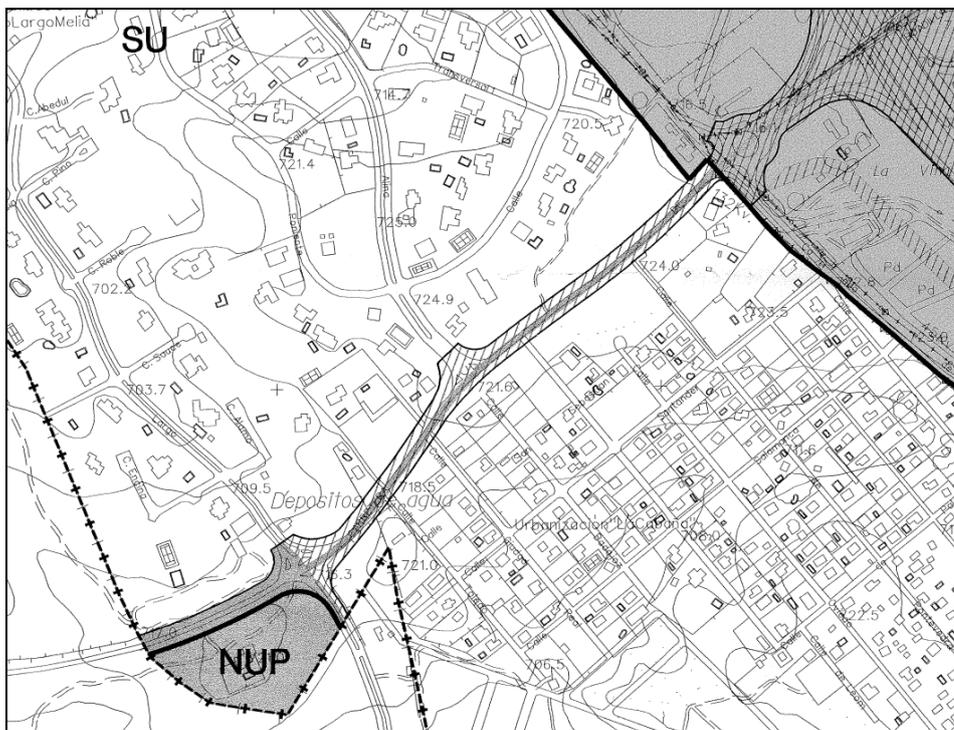
Los objetivos del Plan General al definir este ámbito, tal y como se describe en la ficha de condiciones, son los siguientes:

- Establecer el diseño de la Travesía de la carretera a Boadilla y resolver los accesos a las urbanizaciones colindantes.
- Redefinición de las áreas de protección.

Más concretamente, se trata de ordenar los suelos vacantes al norte y al sur de la carretera M-513, en el tramo comprendido entre la glorieta de conexión con la M-40 (dentro del sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)") y la glorieta de acceso a las urbanizaciones Monte Príncipe y Prado Largo.

Al norte de la carretera, estos suelos lindan con la urbanización Monte Alina; al sur de la M-513, con la urbanización La Cabaña.

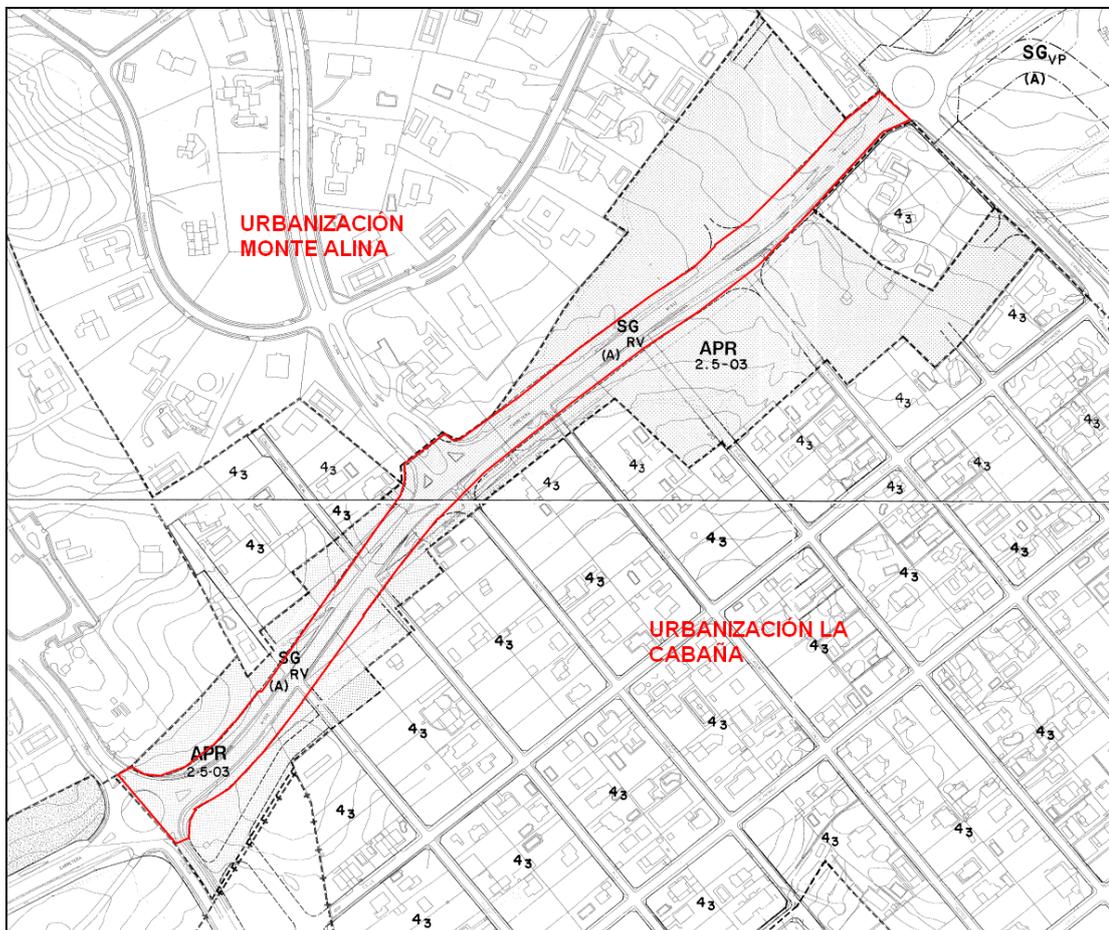
Se trata por tanto de ordenar los suelos restantes, una vez delimitado adecuadamente el suelo correspondiente a la carretera y sus zonas de protección, calificadas por el Plan General como Sistema General Viario (SG-V) y adscrito al ámbito APR 2.5-03.



Extracto del plano de Estructura General - Clasificación del Suelo del PGOU.

CLASIFICACION DEL SUELO			
SUELO URBANO		SUELO URBANIZABLE	
(SU)	SUELO URBANO	(UZ)	SUELO URBANIZABLE
	SUELO URBANO - SISTEMAS GENERALES		SUELO UBLE.-SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS
	SUELO URBANO-SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	SUELO NO URBANIZABLE	
		(NUP)	SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO-FORESTAL
			SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO - INFRAESTRUCTURAS

Leyenda del plano anterior.



La definición de este suelo (SG-V) se realizará conforme a los criterios y objetivos que la Dirección General de Carreteras tiene respecto a la carretera M-513, incluyendo el espacio necesario para las vías de servicio y un posible desdoblamiento futuro de la carretera.

## **2. PROMOTOR.**

El Plan Parcial se formula a iniciativa de los propietarios del sector, representados por la empresa **PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES, PYC, PRYCONSA, S.A.**, domiciliada en Madrid, en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7.

Los propietarios que realizan esta propuesta ostenta un porcentaje de titularidad de los terrenos delimitados superior al 50% de los mismos, lo cual le permite formalizar la iniciativa de planeamiento, a través del Sistema de Ejecución de Compensación [Art. 104 y 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.)].

Más adelante se describirá la estructura de la propiedad del suelo, diferenciando los suelos de titularidad pública de los que corresponden a titulares privados, generadores de aprovechamiento.

## **3. PLANEAMIENTO GENERAL.**

El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo (P.P.O.) que nos ocupa, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002. (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

En sus planos de ordenación y ficha de condiciones para el desarrollo del Ámbito (que se incluyen como Anexos) se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo el presente Plan Parcial.

## **4. REGIMEN LEGAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.**

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel **comunitario** la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley:
  - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
  - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
  - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004)

- Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
  - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)
  - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30 de julio de 2007)
  - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
  - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
  - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009)
  - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010)
  - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011)
  - Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 30 de diciembre de 2013)
  - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28 de diciembre de 2015)
  - Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 18 de mayo de 2018)
  - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. (BOCM 15 de octubre de 2020)
  - Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de a Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 22 de diciembre de 2022)
- A nivel **municipal** el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002 (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

## **5. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.**

### **5.1 DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

Habiéndose aprobado provisionalmente el PGOU de Pozuelo de Alarcón con anterioridad a la entrada en vigor de la LSCM, (27 de agosto de 2001), su aprobación definitiva (30 de mayo de 2002) fue adoptada **conforme a la legislación anteriormente vigente**, con arreglo a la cual fue elaborado, conservándose su vigencia en tanto no se produzca su Adaptación a la LSCM (Disposición Transitoria 3ª).

En función de lo anterior son de aplicación las Disposiciones Transitorias de la LSCM 1ª, 2ª y 4ª, que, para el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, como es el correspondiente al Ámbito que nos ocupa, señalan lo siguiente:

D.T. 1ª: A los terrenos clasificados como suelo urbano incluidos en unidades de ejecución se les aplicará el régimen establecido en la LSCM para el **suelo urbano no consolidado**.

D.T. 2ª: Será de aplicación directa la regulación establecida por la LSCM sobre determinaciones estructurantes y pormenorizadas.

D.T. 4ª: En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para Redes Generales en la L.S.C.M, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma mediante revisión o primera formulación.

La aplicación de las anteriores Disposiciones Transitorias al ámbito objeto de planeamiento parcial significa, en resumen, que independientemente de lo expresado en la ficha de condiciones del PGOU, la ordenación ha de incluir redes locales de superficie no menor a 30 m<sup>2</sup> suelo / 100 m<sup>2</sup> edificables (50% destinado a espacios libres arbolados), que es patrimonializable por los promotores solo el 90% del aprovechamiento y que las determinaciones de pormenorización han de cumplir las indicaciones la L.S.C.M.

### **5.2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.**

El Plan Parcial debe establecer sobre la totalidad del ámbito todas las determinaciones pormenorizadas enumeradas en el Capítulo II del Título 2 de la LSCM, que comprende los artículos 33 a 40, ambos incluidos.

Un resumen de lo indicado en dichos artículos, en lo que pueda afectar al suelo urbano no consolidado, es el siguiente:

Art. 33:

La potestad de planeamiento se ejercerá:

- Operando de acuerdo con la información suficiente de la realidad actual y su evolución previsible.
- Ponderando todos los intereses y necesidades públicos y privados.
- Tomando decisiones adecuadas a los objetivos perseguidos.
- Diferenciando el carácter estructurante o pormenorizado de las respectivas determinaciones correspondientes al planeamiento general y de desarrollo.

Art.34:

Las determinaciones pormenorizadas desarrollarán, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

Art. 35:

Son determinaciones estructurantes:

- La clase de suelo (y en su caso su categoría)
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo en Áreas Homogéneas (suelo urbano consolidado), Ámbitos de Actuación (suelo urbano no consolidado) y el señalamiento de: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

Son determinaciones pormenorizadas:

- Alineaciones y rasantes.
- Condiciones para la ejecución material de las parcelas.
- Regulación de obras admisibles y condiciones que deben cumplir las edificaciones y la urbanización.
- Régimen normativo de los usos.
- La definición de las redes locales.
- La delimitación de unidades de ejecución y la asignación del sistema de ejecución.
- Las que el PGOU no califique como estructurantes.

Art. 36:

Determinaciones sobre Redes Públicas.

Las Redes Locales tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas, aunque serán estructurantes las Instrucciones que el PGOU pueda indicar respecto a localización y características de las mismas.

Las Redes Locales (Infraestructuras y/o Equipamientos y/o Servicios) tendrán una superficie mínima de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. De esta superficie la mitad se destinará a espacios libres públicos arbolados.

La obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.

La dotación mínima de aparcamientos será de 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 37:

Los Ámbitos de Actuación podrán ser continuos o discontinuos.

La división del suelo se complementará obligatoriamente con las determinaciones estructurantes siguientes:

- Señalando el uso global y coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario.
- Estableciendo criterios y objetivos respecto a la ordenación interior del Ámbito.

Art. 38:

La ordenación pormenorizada de los usos comprende dos grupos de determinaciones:

- La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los usos pormenorizados.
- El establecimiento de los coeficientes de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados.

En el desarrollo de la pormenorización de usos se justificará:

- Que todos los usos admisibles sean compatibles entre sí y en especial con los correspondientes pormenorizados del uso global.
- Que la asignación de los coeficientes de ponderación no suponga, en la práctica, un cambio del uso global.

Art. 39:

La superficie edificable de cada Ámbito de Actuación será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

Art. 40:

El planeamiento de desarrollo podrá dividir el Ámbito en zonas, como método práctico para fijar los parámetros normativos.

Se entiende por "zona" el recinto espacial en que las parcelas existentes en su interior, en un número suficientemente significativo, tengan un mismo régimen

normativo en cuanto a condiciones de parcelación, edificación, usos e intervenciones admisibles.

### **5.3 FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **Art. 47:**

El Plan Parcial debe establecer la ordenación pormenorizada de Ámbitos completos.

Podrá modificar, para su mejora, las determinaciones de ordenación pormenorizada indicada por el PGOU.

### **5.4 CONTENIDO SUSTANTIVO.**

#### **Art. 48:**

Además de lo ya indicado en relación con el contenido del Capítulo II del Título 2 de la L.S.C.M, resumido anteriormente, el art. 48 especifica:

- La localización de las redes locales debe ser tal que optimice su nivel de servicio y en el caso de espacios dotacionales revalorice la visualización de la escena urbana.
- El Plan Parcial podrá remitir a Estudio de Detalle posterior espacios edificables en que, no obstante, hayan quedado definidos las condiciones de la edificación y los usos.
- Podrá, asimismo, el Plan Parcial crear unidades de ejecución a efectos de una mejor gestión, señalando para cada una el sistema de ejecución correspondiente.

Dado que nos ocupamos del Régimen Legal del suelo urbano no consolidado, no son de aplicación las extensas condiciones exigidas a los Planes Parciales en suelo urbanizable, que señala el número 2 del Art. 48 de la LSCM. (Integración de la población a asentar como residente permanente en las redes dotacionales de toda clase del municipio, informe preceptivo y autorización de implantación de servicios por parte de las compañías suministradoras u otros órganos competentes, estudio de infraestructuras relativa a la red de saneamiento, sistema de transporte público y planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos).

## **5.5 DOCUMENTACIÓN.**

### **Art. 49:**

- Memoria: Descriptiva de la ordenación de forma concisa. Justificación de su adecuación al PGOU, fundamentando, en su caso, las modificaciones a las determinaciones pormenorizadas que se contuviesen en dicho PGOU.
- Planos de ordenación pormenorizada.
- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas.

## **5.6 UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

### **Art. 99:**

1. La delimitación de unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones:

a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente, de forma que se defina inequívocamente el suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada.

b) La elección del sistema de ejecución mediante el cual ha de llevarse a cabo la actividad de ejecución del planeamiento.

2. Todo suelo delimitado como unidad de ejecución cumplirá los siguientes requisitos:

a) Formará un espacio cerrado continuo o discontinuo.

b) Todos los terrenos pertenecerán al mismo ámbito de actuación o al mismo sector.

c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en un mismo ámbito de actuación o sector, la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación entre cada una de ellas no podrá ser superior al 15 por 100.

d) Asegurará su idoneidad técnica y viabilidad económica, así como su capacidad para garantizar el realojo de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legalmente al mismo.

## **5.7 CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO.**

### **Art. 96:**

Se habrán de ceder al Ayuntamiento terrenos urbanizados aptos para poder ser materializado el 10% del aprovechamiento lucrativo total en los términos fijados por el sistema de ejecución.

Dicha cesión podrá sustituirse, cuando no sea posible y previa aceptación del Ayuntamiento, por su equivalente económico.

Tanto en uno, como en otro caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal del suelo.

## **5.8 TRAMITACIÓN.**

### **Art. 56:**

El Avance de Planeamiento no es obligado sino facultativo.

En el caso de Planes Parciales de iniciativa particular en municipios como Pozuelo de Alarcón, con población de derecho mayor de 15.000 habitantes el procedimiento de aprobación es el siguiente:

### **Art. 59/4:**

Una vez presentada la documentación y solicitud de tramitación en el Registro del Ayuntamiento, el Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1º- Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan.

2º- Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º- Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

La aprobación inicial del Plan Parcial implicará el sometimiento de la documentación del mismo a información pública por plazo no inferior a un mes y

simultáneamente el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos por esta Ley o la legislación sectorial.

La aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

Art. 57:

La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general. Los informes preceptivos deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

A la vista del resultado de los trámites citados, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si ello supusiera la introducción de modificaciones, éstas deberán notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, así como a los que hubieran intervenido en el procedimiento.

Art. 62:

Ultimada la tramitación previa precisa para la aprobación definitiva, deberá examinarse con carácter previo la integridad y corrección tanto del proyecto de Plan Parcial, como del expediente y de las actuaciones administrativas realizadas. De apreciarse la omisión o defectuosa celebración de algún trámite o la existencia de alguna diferencia en el contenido sustantivo o la documentación del proyecto de Plan Parcial, el Alcalde deberá ordenar o, en su caso, requerir la subsanación de los defectos o las deficiencias observadas, fijando o concediendo plazo al efecto. La orden o requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

Una vez sustanciado el procedimiento descrito, El Pleno del Ayuntamiento podrá adoptar, motivadamente, alguna de estas decisiones:

- a) Aprobar definitivamente el Plan o su modificación o revisión en sus propios términos.
- b) Aplazar, motivadamente, en todo o en parte, la aprobación definitiva del Plan, hasta la subsanación de los reparos que hayan impedido ésta o, en su caso, de las precisiones o modificaciones de determinaciones que se estimen procedentes o las deficiencias técnicas que hayan sido apreciadas. Solo podrá exceptuarse del aplazamiento y aprobarse definitivamente concreta o concretas partes del Plan que sean susceptibles de gestión, aplicación y ejecución autónomas.

- c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.

Art. 63:

La aprobación del Plan Parcial, deberá resolverse en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación inicial. El transcurso del plazo máximo para resolver sin notificación de acuerdo expreso alguno determinará la aprobación definitiva por silencio administrativo positivo del Plan Parcial.

Art. 66:

Para que se produzca la entrada en vigor del Plan Parcial, se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, determinado por el Artículo 65 de LSCM, la siguiente documentación:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva, por disposición de la Administración que lo haya adoptado (en nuestro caso el Ayuntamiento).
- b) El contenido integro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de Régimen Local, por disposición del Municipio.

El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada y tendrá vigencia indefinida.

## **6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

El Artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, que desarrollaba la Ley del Suelo de 1.975, establecía que las Memorias de los Planes Parciales debían justificar la procedencia de su formulación en relación con el Programa del PGOU.

Sustituida la Ley del Suelo de 1.975 por la vigente LSCM, esta Ley intenta programar no la ejecución, sino la gestión del planeamiento.

En todo caso, su Artículo 104 a) establece que la iniciativa privada podrá ejercerse por los titulares de suelo, que representen, al menos, el 50% de los terrenos delimitados durante el año siguiente a la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva del P.G.O.U.

De aquí que, dándose la circunstancia de que los Promotores son titulares de más del 50% de los terrenos de titularidad privada, y que por tanto puede ejercer la iniciativa de su urbanización y posterior edificación, nada impide la formulación del presente Plan Parcial.

## **7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.**

### **7.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

El ámbito se localiza al oeste del término municipal, en torno a la Carretera M-513, divisoria de las urbanizaciones Monte Alina al norte y La Cabaña al sur.

Incluye los terrenos que lindan:

- Al Norte con la urbanización Monte Alina.
- Al este, el sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO).
- Al sur con la urbanización La Cabaña.
- Al oeste con suelo no urbanizable, y con el término municipal de Boadilla del Monte.

La delimitación incluye parcelas de titularidad privada, y otros suelos de dominio público: las calles que partiendo de las urbanizaciones conectan éstas con la carretera, y el actual dominio público de la M-513. Incluye igualmente suelos propiedad del Canal de Isabel II, por donde discurre el Canal del Oeste.

También se incluyen suelos que fueron cedidos, como espacio libre, en los planes parciales de Monte Alina, Prado Largo y Montepíncipe. Al ser estos suelos de titularidad municipal, y obtenidos mediante cesión obligatoria (no de forma onerosa), serán excluidos del suelo generador de aprovechamiento.

### **7.2 SUPERFICIE.**

La ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, incluida en el P.G.O.U (Anexo I), indica una superficie inicial de 84.400 m<sup>2</sup>, figurando dos notas a pié de página.

La primera de las notas prevé que levantamientos topográficos precisos y específicos, a realizar para la redacción de figuras de desarrollo, puedan dar lugar a diferencias y ajustes de la superficie inicialmente estimada.

La segunda nota específica que el denominado Aprovechamiento Tipo (0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) ha de aplicarse a la superficie de suelo del ámbito, excluyendo las dotaciones públicas (generales o locales) ya existentes.

La elaboración de un plano topográfico del ámbito, con el nivel de detalle preciso para la redacción del presente documento, ha dado como resultado una superficie real de 88.155 m<sup>2</sup>, superior aproximadamente en un 5% a la estimada inicialmente en la ficha del P.G.O.U. Esta diferencia de superficie, debido al grado de consolidación de la zona, no tiene relevancia, ni impide el desarrollo del ámbito.

No obstante, afectará a los parámetros de la ficha de condiciones que dependan de este valor, principalmente aprovechamientos tipo y apropiable.

Dentro de esta superficie están incluidos 19.172,40 m<sup>2</sup> correspondientes a los suelos afectos a dotaciones públicas existentes (dominio público de la M-513, viarios públicos y suelo del Canal de Isabel II por el que discurre el Canal del Oeste) y 10.301,20 m<sup>2</sup> correspondientes a los suelos de cesión de los planes parciales de Monte Alina , Prado Largo y Montepríncipe . De aquí que la superficie de suelo generadora de aprovechamiento sea de 58.681,40 m<sup>2</sup>, de acuerdo con la segunda nota a pié de página de la ficha, antes aludida.

El aprovechamiento total (en m<sup>2</sup> del uso característico, Residencial) es por tanto de:

$$58.681,40 \text{ m}^2\text{s} \times 0,2 \text{ m}^2\text{c} / \text{m}^2\text{s} = \mathbf{11.736,28 \text{ m}^2\text{c}.}$$

### 7.3 TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.

El ámbito presenta una pendiente ascendente desde los extremos este y oeste hacia la zona central, coincidente con el acceso a la urbanización Monte Alina. Desde este punto, desciende suavemente también hacia el norte y el sur.

La pendiente máxima se produce en la carretera, en el tramo entre el ARPO, al este, y el punto central del ámbito, y tiene un valor del 4% aproximadamente, tal y como se observa en la imagen siguiente.



Tramo con pendiente descendente, desde el punto central hacia el oeste.

En lo que se refiere a aspectos geotécnicos, los terrenos pertenecientes a la Unidad de las "Arcosas Inferiores Toscos" poseen una capacidad portante media, pudiendo cimentarse de forma convencional con zapatas aisladas y coeficiente de trabajo del terreno de 2 a 3 kg/cm<sup>2</sup>. En todo caso, tanto las obras de urbanización como las de edificación, requerirán de los preceptivos estudios geotécnicos específicos.

#### **7.4 CLIMATOLOGÍA.**

Pozuelo de Alarcón se encuentra localizado en una zona cuyo clima es del tipo "Mediterráneo Templado". Las temperaturas medias anuales se sitúan entre los 13 y 14º C, con un periodo de heladas entre 5 y 7 meses.

Las precipitaciones más abundantes se producen entre finales de otoño, invierno y toda la primavera, con una media anual en torno a los 500 – 550 mm, teniendo el tiempo seco una duración de 5 a 6 meses.

#### **7.5 ACCESIBILIDAD.**

Al ámbito se accede desde la propia carretera M-513, desde Pozuelo, o desde Boadilla, así como desde las calles de las urbanizaciones Monte Alina y la Cabaña.

Directamente con el tronco de la carretera, actualmente conectan tres calles de la urbanización la Cabaña (calles Toledo, Ciudad Real y Cáceres), teniendo continuidad las dos primeras al otro lado de la carretera, en el margen donde también se produce, también de forma directa desde la carretera, el acceso principal a la urbanización Monte Alina.

Tal y como se detallará más adelante, el presente Plan Parcial propone la eliminación de las conexiones a la carretera desde el sur, y su sustitución por una vía de servicio, que dé acceso y salida a la urbanización la Cabaña y a los nuevos usos propuestos por esta ordenación.

Respecto al transporte público, por la M-513 tiene su recorrido la línea 566, que comunica Pozuelo de Alarcón con Boadilla del Monte. En sus proximidades, en la Cañada de las Carreras, tiene su parada la línea 656A, que conecta Madrid con Pozuelo de Alarcón.

Con parada en el interior de la urbanización La Cabaña, la línea municipal L1 conecta esta zona con el centro de Pozuelo de Alarcón.

LÍNEAS DE AUTOBUSES A MADRID				
LÍNEA	COLOR	ORIGEN - DESTINO	EMPRESA	TERMINAL EN MADRID
561	—	MADRID (ALUCHE) - POZUELO - MAJADAHONDA - LAS ROZAS	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
561A	—	MADRID (ALUCHE) - POZUELO - MAJADAHONDA LAS ROZAS (POR UNIVERSIDAD)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
561B	—	MADRID (ALUCHE) - POZUELO - MAJADAHONDA LAS ROZAS (Av. GUADARRAMA)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
562	—	MADRID (ALUCHE) - POZUELO DE ALARCÓN	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
563	—	MADRID (ALUCHE) - POZUELO (POR URBANIZACIÓN LAS MINAS)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
564	—	MADRID (ALUCHE) - POZUELO DE ALARCÓN (POR SOMOSAGUAS SUR)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
656	—	MADRID (MONCLOA) - POZUELO DE ALARCÓN	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
656A	—	MADRID (MONCLOA) - POZUELO DE ALARCÓN (POR CAMINO DE LAS HUERTAS)	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
657	—	MADRID (MONCLOA) - POZUELO DE ALARCÓN (MONTECLARO)	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
658	—	MADRID (MONCLOA) - POZUELO (PRADO DE SOMOSAGUAS-CIUDAD DE LA IMAGEN)	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
815	—	MADRID (ESTACIÓN CHAMARTÍN) - POZUELO DE ALARCÓN	LLORENTE, S.A.	ESTACIÓN DE CHAMARTIN
OTRAS LÍNEAS EN EL MUNICIPIO				
560	—	POZUELO DE ALARCÓN - ALCORCÓN	LLORENTE, S.A.	—
566	—	BOADILLA DEL MONTE - POZUELO DE ALARCÓN	LLORENTE, S.A.	—
571	—	MADRID (Aluche) - BOADILLA (POR URB. MONTEPRÍNCIPE)	EMP. BOADILLA	ALUCHE



Plano de transporte público

## 7.6 VÍAS PECUARIAS

Tal y como se aprecia en la siguiente imagen, por el extremo este del ámbito, cuyo límite se representa en color verde, discurre la Vereda del Camino de la Carrera, con una anchura legal de 20,89 metros:

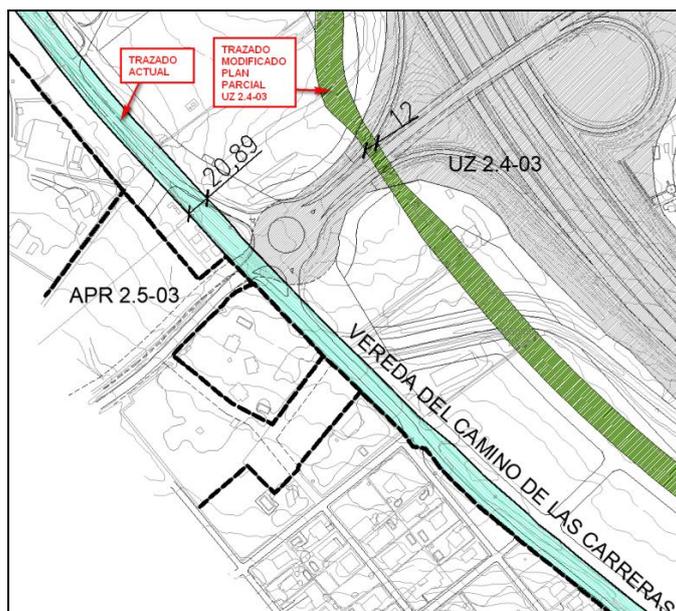


Se observa que parcialmente la vía pecuaria discurre por suelos incluidos en el ámbito APR 2.5-03 "Travesía La Cabaña – Monte Alina", y en su mayor parte por el sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)".

El Plan Parcial del sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)" y su modificación, fueron aprobados definitivamente el 23 de enero de 2008 (BOCM nº 92 de 18 de abril de 2008) y el 15 de marzo de 2018 (BOCM nº 124 de 25 de mayo de 2018) respectivamente.

El Plan parcial del sector UZ-2.4-03 contempla la existencia y el cambio de trazado de esta vía pecuaria, de su posición actual, en paralelo al límite oeste de dicho sector, al espacio libre situado al oeste de la M-40 y al sur de la M-503, tal y como se aprecia en los planos del Plan parcial, y expresamente en el P-04 "Vías pecuarias. Trazado base y modificado".

Tal y como se aprecia en la imagen siguiente, extracto de dicho plano P-04, se considera dentro del sector UZ - 2.4-03 (ARPO) **la totalidad de la anchura legal** de la vía pecuaria (20,89 metros):



Y de esta forma se describe en la memoria de dicho plan parcial:

*" Por otra parte, la Vereda del Camino de las Carreras, en lo que se refiere al trazado base, se ha ajustado a la superficie resultante de disponer su anchura legal (20,89 metros) a lo largo del borde oeste del sector, lo que da como resultado una superficie de 73.367,90 m<sup>2</sup>..."*

El proyecto de reparcelación del Sector UZ 2.4-03, que adjudica a la Comunidad de Madrid el suelo correspondiente al trazado modificado de la vía pecuaria fue aprobado definitivamente el 29 de enero de 2020 e inscrito posteriormente en el Registro de la Propiedad.

Por este motivo, el Plan Parcial del APR 2.5-03 **no contempla en su interior suelo correspondiente a Vías Pecuarias.**

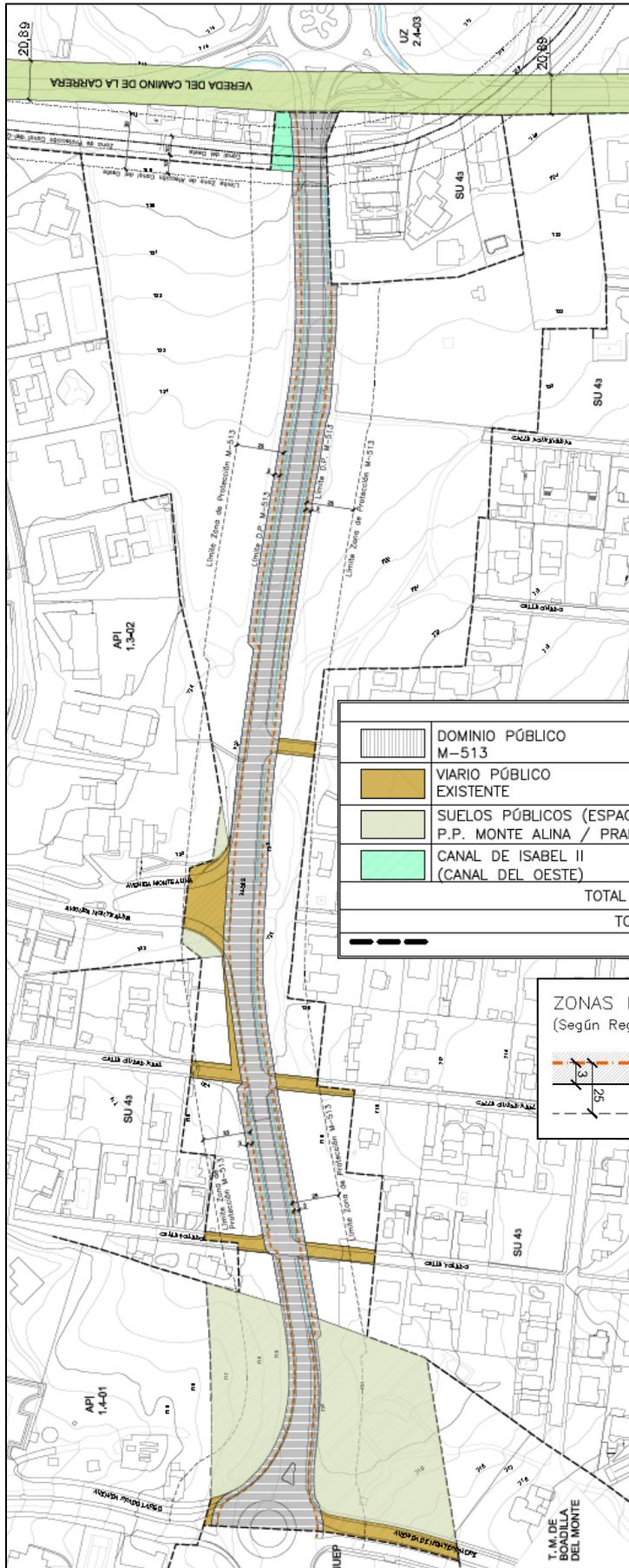
## **7.7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

El ámbito se compone de dos tipos de suelo, el correspondiente a los suelos afectos a dotaciones públicas, y las parcelas de titularidad privada generadoras de aprovechamiento.

La división de estas dos clases de suelo se observa en el cuadro siguiente:

		% total
Superficie total del ámbito	<b>88.155,00</b>	<b>% total</b>
Canal de Isabel II	314,00	0,36
Dominio Público M-513	16.034,00	18,19
Suelo de cesión Planes Parciales	10.301,20	11,69
Viario municipal	2.824,40	3,20
Total suelos de uso público:	<b>29.473,60</b>	<b>33,43</b>
Suelo que genera aprovechamiento	<b>58.681,40</b>	<b>66,57</b>
Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2000	
Total aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	<b>11.736,28</b>	

Esta diferencia se observa en detalle en el plano I-03, que se muestra a continuación:



SUELOS NO GENERADORES DE APROVECHAMIENTO			
	DOMINIO PÚBLICO M-513	16034.0	
	VIARIO PÚBLICO EXISTENTE	2824.4	
	SUELOS PÚBLICOS (ESPACIOS LIBRES) DE CESIÓN DE P.P. MONTE ALINA / PRADO LARGO / MONTEPRINCIPE	10301.2	
	CANAL DE ISABEL II (CANAL DEL OESTE)	314.0	
TOTAL SUELO NO GENERADOR DE APROV.		29473.6	33.43%
TOTAL SUELO GENERADOR DE APROV.		58681.4	66.57%
SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		88155.0	100.0%

**ZONAS DE CARRETERA M-513**  
(Según Reglamento de la Ley 3/91 de Carreteras de la Comunidad de Madrid)

-  Arista Exterior de Explanación M-513
-  Límite Zona Dominio Público M-513
-  Límite Zona de Protección M-513

Como viarios públicos no generadores de aprovechamiento se han considerado los que actualmente conectan con la carretera: Calle Toledo (al norte y al sur), calle Ciudad Real (al norte y al sur) y la calle Cáceres, así como la conexión de la carretera con la urbanización Monte Alina.

Como suelo del Canal de Isabel II se ha considerado el actualmente ocupado por el Canal del Oeste, como continuidad del suelo vallado situado al norte, donde se localizan las instalaciones del Canal de Isabel II.

Para la determinación del dominio público de la carretera M-513, se han seguido los criterios que establece el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid (Decreto 29/93, de 11 de marzo):

El artículo 73 del Reglamento define la zona de Dominio Público como:

*"1. Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras de la Comunidad de Madrid y sus elementos funcionales, y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas y autovías, y de **tres metros** en el resto de las carreteras, ramales de enlace, vías de giro de intersecciones y calzadas de servicio, a cada lado de la vía que se considere, medidos en horizontal y perpendicularmente a su eje, desde la **arista exterior de la explanación**, definida de conformidad con lo establecido en el artículo 30.1 de la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.*

*2. Donde el terreno natural adyacente esté al mismo nivel que la carretera, la **arista exterior de la explanación será el borde exterior de la cuneta.**"*

En este caso, el terreno natural adyacente se encuentra, en todo el tramo incluido en el ámbito, al mismo nivel que la carretera por lo que se ha considerado como arista exterior de explanación (AEE) el borde exterior de la cuneta, en caso de existir ésta, o el borde exterior de la plataforma (límite del arcén), en caso de no haber cuneta.

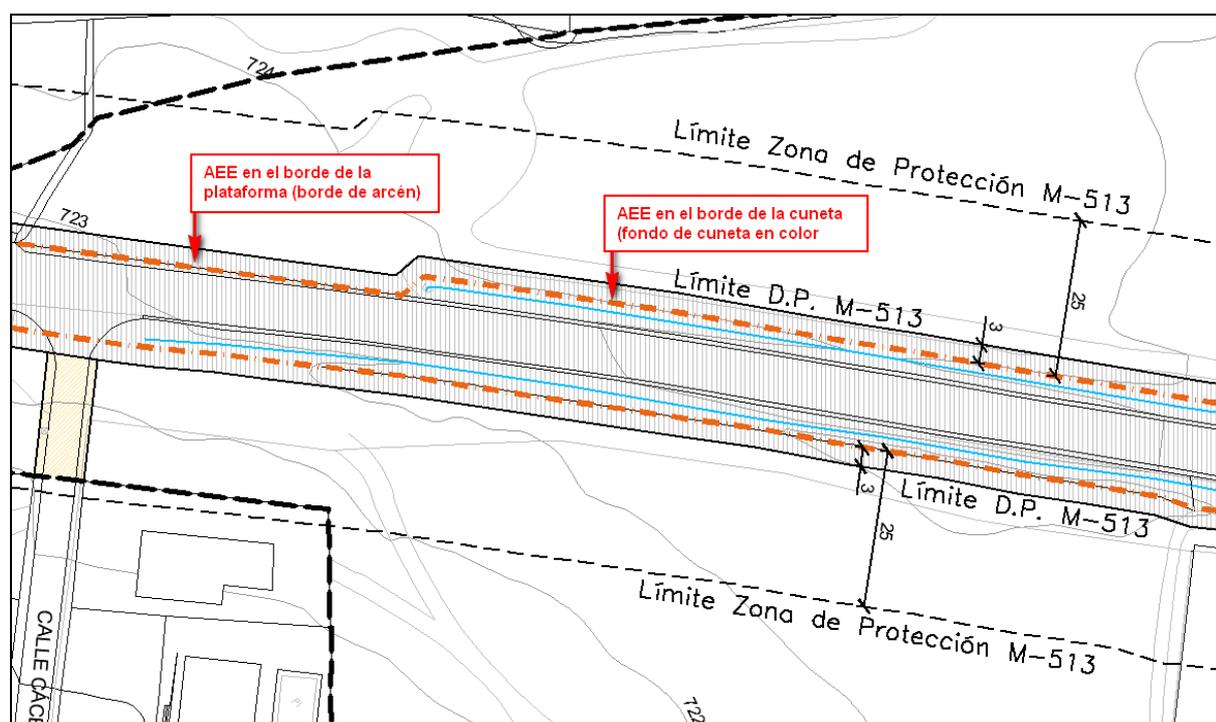


Tramos con cuneta.



Tramos sin cuneta

El Dominio Público se ha considerado a tres metros, a partir de esta línea, y la zona de protección a veinticinco metros de la misma línea:



### 7.8 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

En el ámbito únicamente existen, en la zona este, unas edificaciones en estado ruinoso, que serán demolidas al resultar incompatibles con la ordenación propuesta.

Los suelos incluidos en el ámbito, excepto los ocupados por infraestructuras viarias, no tienen ningún uso.

## 7.9 ARBOLADO EXISTENTE

En el ámbito existe gran cantidad de arbolado, se acompaña al presente Plan Parcial, estudio/inventario del arbolado afectado por las obras de urbanización, con fichas individualizadas.

En cada ficha se propone la conservación del arbolado, siempre que sea compatible su existencia con la futura ordenación, o su trasplante o tala si por el contrario es preciso eliminarlos durante las obras de urbanización, o si se encuentran en mal estado fitosanitario o muertos.

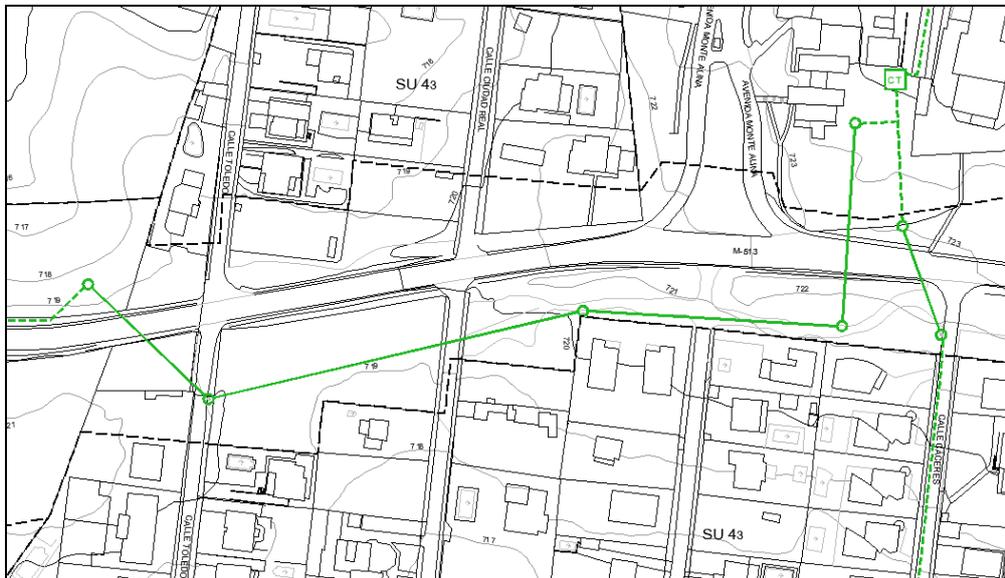
## 7.10 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Debido a la situación del ámbito, enclavado en una zona ya urbanizada, cuenta con todos los servicios básicos (saneamiento, distribución de agua, energía eléctrica, telefonía, gas) prácticamente en todas las calles que lo rodean.

Se acompañan planos esquemáticos de estas redes de distribución.

La conexión a las redes de abastecimiento de agua, gas y telecomunicaciones no plantea ningún inconveniente ni actuación de especial relevancia.

En relación con la energía eléctrica, dentro del ámbito existen dos líneas aéreas de media tensión, que atraviesan la carretera M-513 de norte a sur, conectando ambos márgenes. Una vez atravesada la carretera (tendido aéreo), las líneas eléctricas discurren subterráneas por las calles existentes hasta conectar con los Centros de transformación.



RED EXISTENTE  
DE ENERGÍA ELECT.  
MEDIA TENSIÓN.

— TENDIDO AÉREO  
- - - TENDIDO SUBTERRÁNEO

El Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, exige que todas las líneas eléctricas de media o alta tensión que discurren por el interior o el perímetro del ámbito a ordenar se entierren o se ubiquen en pasillos eléctricos.

El proyecto de urbanización deberá prever, por tanto, el soterramiento de estas líneas eléctricas.

La conexión del nuevo Centro de transformación se realizará a esta línea subterránea.

En relación con el saneamiento, las calles de la urbanización la Cabaña cuenta con una red unitaria. Esta red se conecta con una galería que discurre por la calle Salamanca, y hacia el oeste, con la red de saneamiento de Boadilla del Monte. Su depuración se realiza en la EDAR "Arroyo Valenoso", situada en este término municipal.

El Plan parcial propone una red de saneamiento separativa, conectando las aguas fecales a la actual red de saneamiento unitaria, en las calles Oviedo y Orense (reforzando el último tramo de la calle Oviedo), y las aguas pluviales, mediante nuevos colectores en las mencionadas calles, hasta su conexión con la galería unitaria existente en la calle Salamanca.

## **8. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL ÁMBITO.**

Entendemos como afecciones de planeamiento con influencia en el desarrollo del Ámbito, el conjunto de determinaciones recogidas en el PGOU vigente, que, directa o indirectamente, afectan a los terrenos que nos ocupan.

Este conjunto de determinaciones está constituido por aquellas, contenidas en la ficha específica, que dicho documento contempla como condiciones de desarrollo del área, y aquellas otras de carácter general, que, de alguna forma, afectan igualmente al mismo.

Si bien en el Anexo I de esta Memoria, se acompaña a título informativo copia de la Ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, en este punto se va a concretar y resumir el alcance concreto de sus determinaciones.

Estas se pueden agrupar en dos apartados:

- a) Parámetros urbanísticos.
- b) Criterios de ordenación.

A continuación se analiza el contenido de cada uno de ellos.

### a) Parámetros urbanísticos.

#### a1) Superficie inicial del ámbito.

Como ya se ha citado, la superficie real del Ámbito, medida sobre cartografía digitalizada a partir de un levantamiento topográfico llevado a cabo para la redacción del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, es de 88.155 m<sup>2</sup>, superior a la indicada en la ficha (84.400 m<sup>2</sup>).

#### a2) Iniciativa de planeamiento y sistema de ejecución.

La iniciativa es privada y el sistema de ejecución es el de compensación.

#### a3) Número de viviendas.

Según la ficha el número estimado de viviendas es de 43.

#### a4) Ordenanzas de aplicación.

Al sur de la Travesía -> 4 - Viv. Unifamiliar, grado 3º (p. mín 700 m<sup>2</sup>)

Al norte de la Travesía -> 4 - Viv. Unifamiliar, grado 2º (p. mín 1.500 m<sup>2</sup>)

Tal y como se detallará en posteriores apartados, con objeto de preservar el arbolado existente y de adaptar la ordenación y los usos a las condiciones acústicas, se proponen unas tipologías que, manteniendo el uso característico del ámbito (vivienda unifamiliar), difieren de las indicadas en este apartado de la ficha de condiciones.

a6) Aprovechamientos.

Tipo (AT) = 0,2 m<sup>2</sup>c del uso característico/m<sup>2</sup> de suelo.

Apropiable por el Promotor = 90% AT.

La ficha específica que el denominado Aprovechamiento Tipo ha de aplicarse a la superficie de suelo del ámbito, excluyendo las dotaciones públicas (generales o locales) ya existentes.

Considerando que la superficie de suelo afecto a dotaciones públicas de carácter general o local existentes es 29.473,60 m<sup>2</sup>,

El aprovechamiento total es:

$$(88.155 \text{ m}^2\text{s} - 29.473,60 \text{ m}^2\text{s}) \times 0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{11.736,28 \text{ m}^2\text{c}}.$$

El aprovechamiento apropiable es:

$$11.736,28 \text{ m}^2\text{c} \times 0,90 = \mathbf{10.562,65 \text{ m}^2\text{c}}.$$

Y el aprovechamiento de cesión:

$$11.736,28 \text{ m}^2\text{c} \times 0,10 = \mathbf{1.173,63 \text{ m}^2\text{c}}.$$

a7) Reservas mínimas para dotaciones.

La ficha, dentro del apartado de cesiones y cargas urbanísticas dice:

- Urbanización completa del ámbito exceptuando la Travesía y sus zonas de protección (SG) cuyo suelo será de cesión obligatoria.

Será preciso por tanto, la cesión de este suelo, con la calificación de Sistema General Viario; o, empleando la denominación de la vigente Ley del Suelo, y considerando que la cesión no es al Ayuntamiento sino a la Comunidad de Madrid, Red Supramunicipal de Infraestructuras.

Por otra parte, la L.S.C.M establece una cesión correspondiente a Redes Públicas Locales de 30 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier uso no industrial (se entiende de cualquier uso lucrativo), de los cuales al menos la mitad habrán de ser destinado a zonas verdes arboladas y la otra mitad a infraestructuras, otras dotaciones o servicios.

Indica no obstante que la obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.

La ordenación prevé **60.703,10 m<sup>2</sup>** de suelo destinado a redes públicas, incluyendo la cesión de suelo de la travesía, espacios de transición (con o sin afección acústica) y viario público. El desglose por usos se detallará más adelante.

De esta superficie, corresponden 33.978,6 m<sup>2</sup> a la Red Supramunicipal de Infraestructuras, y el resto, 26.724,50 m<sup>2</sup> a redes locales (espacio de transición, red viaria y Centro de Transformación).

Considerando una edificabilidad total de 12.500,06 m<sup>2</sup>c (una vez homogeneizado mediante los oportunos coeficientes el aprovechamiento total generado: 11.736,28 m<sup>2</sup>c), será preciso disponer en el ámbito, en concepto de redes públicas locales, un total de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:

Mínimo Redes Públicas Locales:  $12.500,06 * 30 / 100 = \mathbf{3.750,02 \text{ m}^2}$ .

Cantidad muy inferior a los 26.724,50 m<sup>2</sup> de suelo calificado como red pública Local.

Por otra parte, dentro de la superficie de cesión, no se califica suelo como zona verde (al tener afección acústica los espacios de transición, no pueden considerarse dentro del estándar exigido por la LSCM). Será preciso por tanto garantizar que en el suelo residencial resultante, exista suelo ajardinado (privado) de al menos el 50% de la superficie mínima de redes públicas locales:

Mínimo Redes Locales: 3.750,02 m<sup>2</sup>  
50% mínimo ajardinado = 1.875,01 m<sup>2</sup>

Considerando que el suelo residencial resultante (con tipología que permite el jardín privado) tiene una superficie de 23.554.80 m<sup>2</sup>, y que las tipologías propuestas son de muy baja densidad, se garantiza la existencia de espacios ajardinados privados de dimensión muy superior al mínimo requerido.

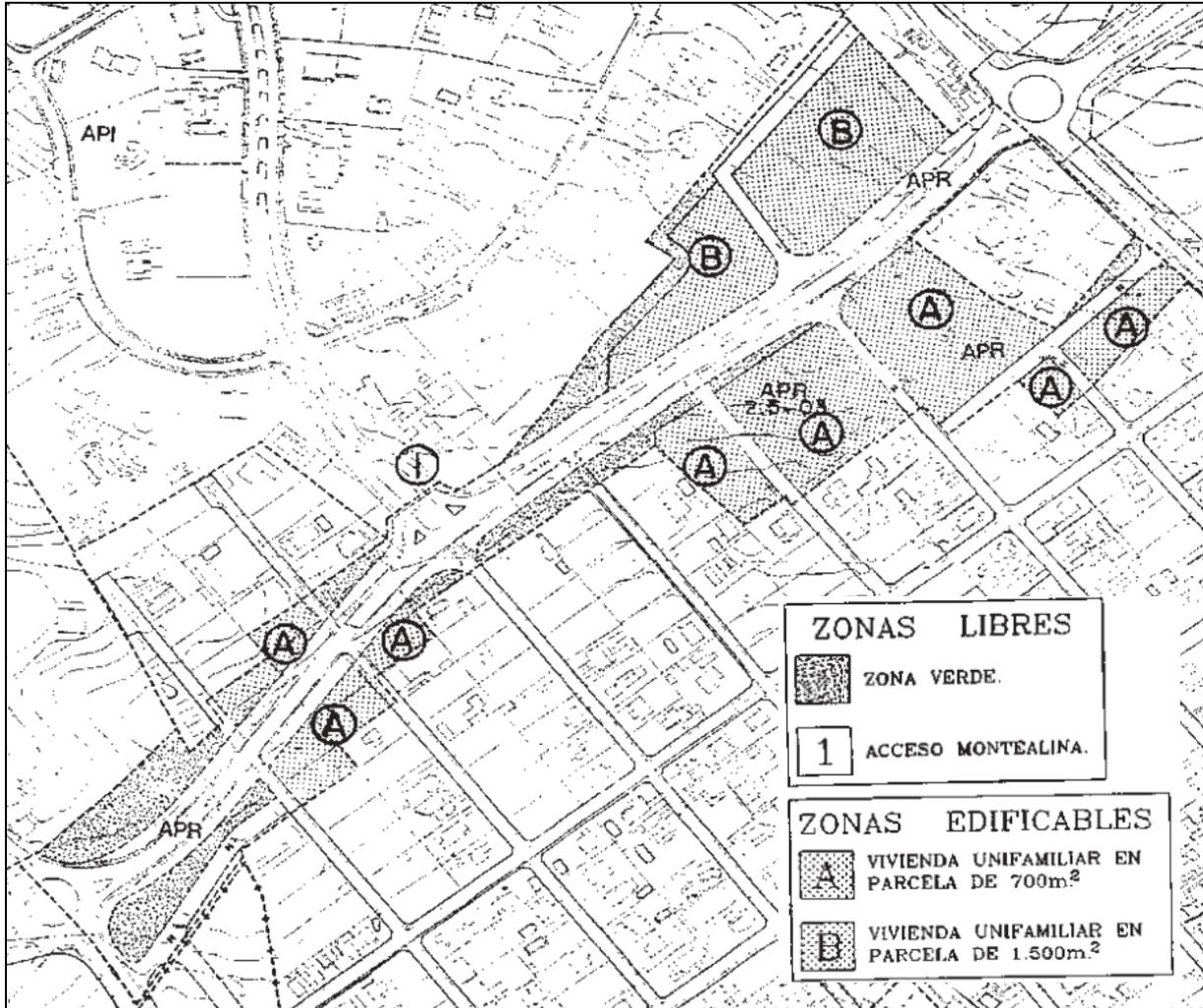
b) Objetivos de la ordenación.

- Establecer el diseño de la Travesía de la carretera a Boadilla y resolver los accesos a las urbanizaciones colindantes.
- Redefinición de las áreas de protección.

## 9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

### 9.1 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

Tal y como se ha mencionado en varias ocasiones, el ámbito se encuentra enclavado en una trama urbana muy definida.



La imagen anterior, correspondiente al esquema gráfico de la ficha, propone una ordenación que localiza las zonas edificables a ambos lados de la carretera (A y B), la conexión de los viarios perpendiculares a la carretera a ésta, y la apertura de nuevos viarios que, partiendo de la propia carretera, den servicio a las nuevas zonas de vivienda unifamiliar (zona B).

Esta propuesta no es viable, por las siguientes razones:

- Los usos residenciales en la zona oeste del ámbito no son compatibles con los objetivos de calidad acústica exigidas por la legislación vigente, por lo que sería necesario la instalación de medidas correctoras (pantallas), con el impacto ambiental y económico que supone.

- Ocurre lo mismo en las zonas más próximas a la carretera de las zonas edificables en la zona este.

- De acuerdo con el Reglamento de Carreteras de la Comunidad de Madrid, no son viables las nuevas conexiones a la carretera, ni el mantenimiento de las actuales.

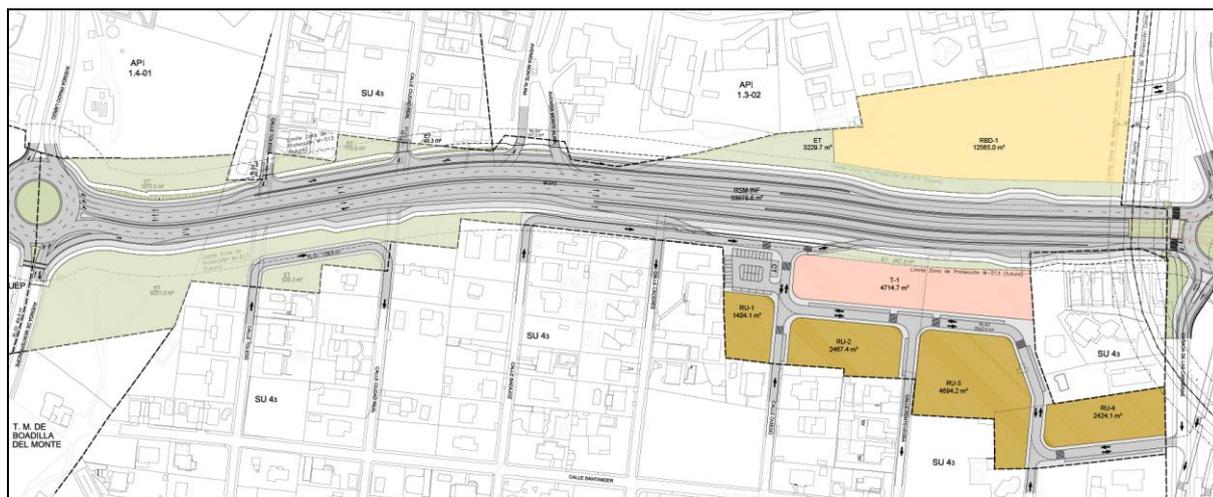
Debemos considerar por tanto los siguientes **condicionantes de ordenación principales**:

- Se deberá calificar como Red Supramunicipal de Infraestructuras el espacio necesario para la ejecución de las vías de servicio norte y sur, así como el espacio comprendido entre ellas, con dimensión suficiente para un futuro desdoblamiento de la carretera.
- Las nuevas zonas edificables no deben plantear su conexión directa a la carretera, excepto si ésta se realiza mediante una vía de servicio
- Se deberán suprimir las actuales conexiones de los viarios situados al sur de la carretera, para evitar el tráfico que existe en el interior de la urbanización la Cabaña, ajeno a ésta.
- Para evitar la instalación de pantallas acústicas, todas las zonas cuya afección acústica supera los límites exigidos por la normativa vigente se calificarán como espacio de transición.
- Por este mismo motivo, en el frente de la carretera, en su zona sur, se dispondrán usos compatibles con el uso de vivienda unifamiliar y a su vez con la afección acústica de la zona (terciario comercial / oficinas).
- La zona edificable al norte de la carretera empleará tipologías de muy baja densidad que posibiliten el mantenimiento del arbolado existente.
- El acceso a esta última zona, se realizará desde la Vereda de las Carreras, por la zona que con este objeto se ha calificado como viario público en la ordenación del sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)".

## 9.2 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La ordenación propone dar solución a los condicionantes anteriores, de la forma siguiente:

Se califica como Red Supramunicipal de Infraestructuras el espacio necesario para la ejecución de las vías de servicio y un futuro desdoblamiento de la carretera. Como criterio para su dimensionamiento, se empleará el considerado en el derogado estudio informativo "Ampliación de capacidad de la carretera M-513. Tramo: M-516 hasta M-40", redactado por la Dirección General de Carreteras.



Ordenación integrada en el derogado estudio informativo.

Para determinar el Dominio Público resultante de esta hipotética ordenación, se emplean los criterios que establecen la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado mediante Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

En base a ello, a partir de la Arista Exterior de Explanación, se define una línea a 3 metros de anchura, que define el límite del dominio público, y por tanto del suelo que el Plan Parcial propone calificar como Red Supramunicipal de Infraestructuras.

El estudio informativo preveía la construcción de dos vías de servicio, que resolvían la conexión, tanto al norte como al sur de la carretera con la urbanización de la Cabaña y de Montealina, ya que debido a la fuerte intensidad de tráfico que soporta esta vía, el Reglamento de Carreteras no admite otra forma de conexión.

Si bien al norte de la carretera, el presente Plan Parcial no modifica las actuales conexiones con la carretera, al sur sí se propone la eliminación de los accesos desde y hacia la urbanización la Cabaña (calles Toledo, Ciudad Real y Cáceres).

Se proyecta una conexión desde la carretera hacia la Cabaña, para lo que es preciso, tal y como exige el Reglamento de Carreteras, disponer una vía de servicio, cuyo trazado resultaría compatible con una futura duplicación de la carretera.

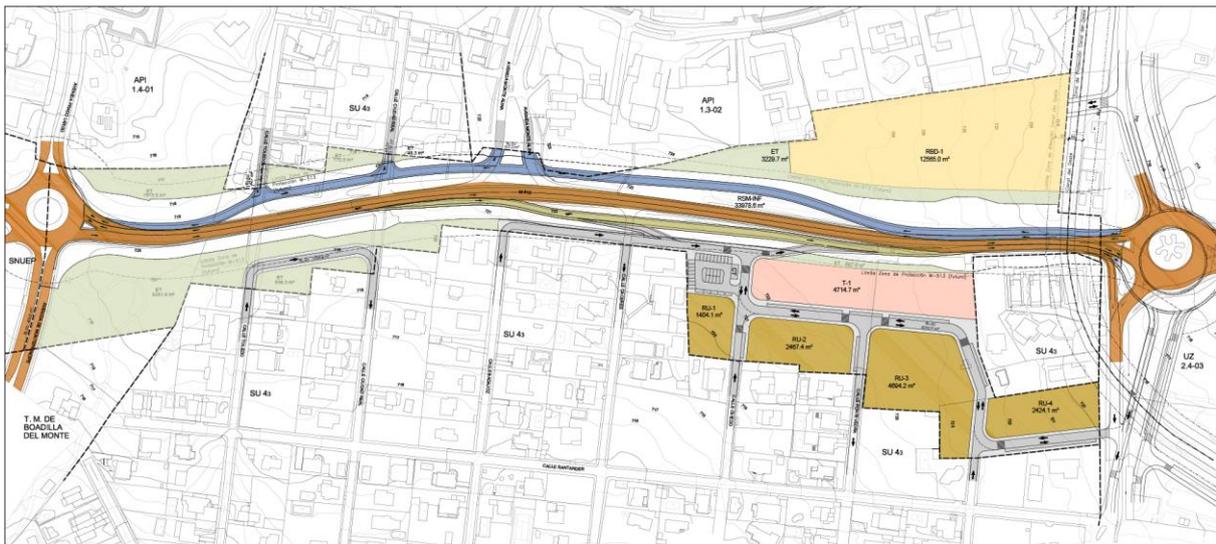
Al no haber distancia para volver a conectar la vía de servicio con el tronco de la carretera, por la proximidad de la glorieta previa a la M-40, es necesario dar continuidad a esta vía hasta la glorieta.

Desde esta vía de servicio se podrá acceder a la urbanización la Cabaña y permitirá igualmente un acceso directo a la glorieta anterior a la M-40, desde la urbanización.

Al norte de la carretera, con objeto de solucionar la conexión con la M-513 de las calles Toledo y Ciudad Real, así como la entrada y salida a la urbanización Monte Alina, se incorpora en la ordenación otra vía de servicio (norte), previéndose igualmente su conexión con el actual tronco.



Plano de ordenación. Conectando con el tronco actual de la carretera se disponen las vías de servicio norte y sur.

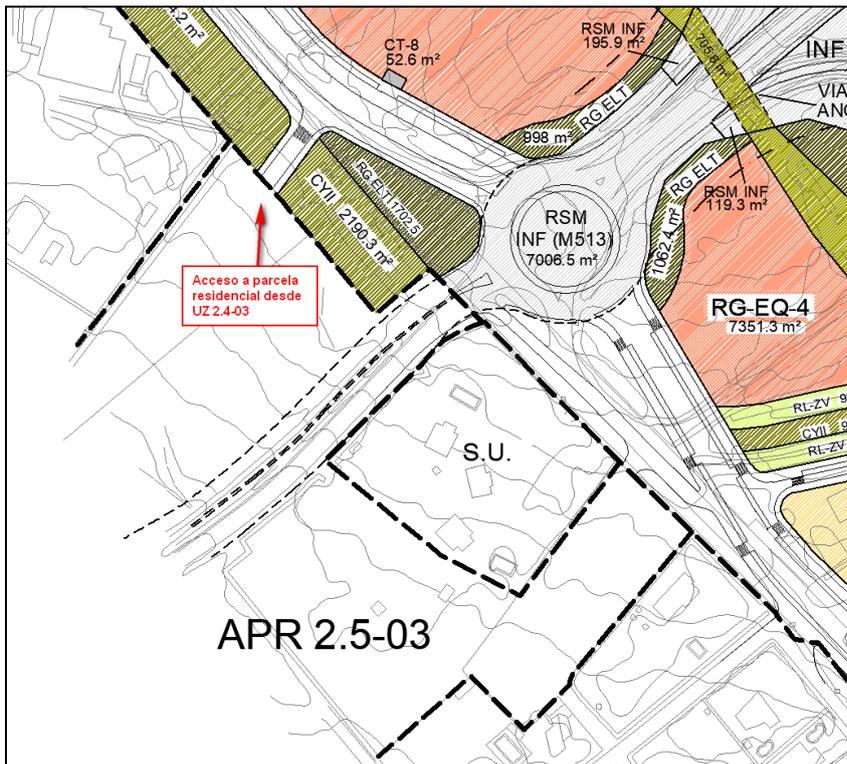


Carretera actual (naranja) y vías de servicio norte (azul) y sur (amarillo).

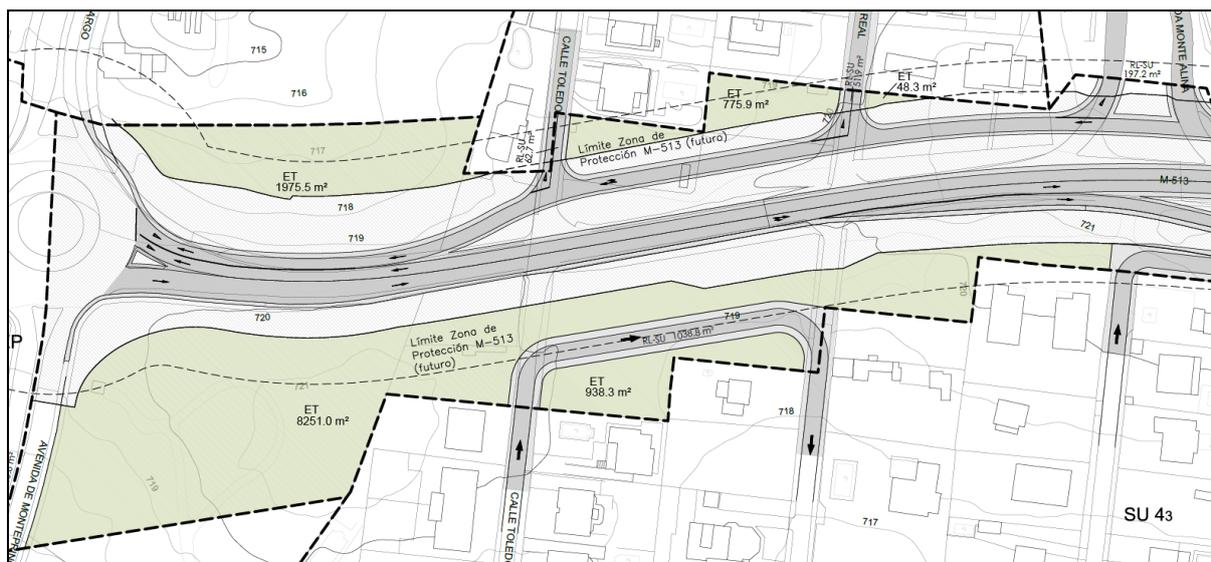
Al sur de la carretera, se califica suelo con uso terciario una parcela con frente a la M-513, ya que este uso es viable por la afección acústica que produce la carretera, y es un uso que se considera compatible con el residencial. Se da continuidad a las calles que actualmente finalizan en el límite sur del ámbito, o cuya conexión con la carretera se suprime.

Al norte de la carretera, se califica el suelo como residencial en baja densidad, uso ya establecido en el sector UZ 2.4-03, y que permite materializar la edificabilidad con muy poca ocupación de suelo. Esto posibilita el mantenimiento de la gran cantidad de arbolado que existe en la zona, y que sería preciso eliminar en su mayoría si se propusiera un uso residencial en parcelas independientes (con calles de distribución y una mayor ocupación de suelo por la edificación).

El acceso a esta zona, al no ser posible realizar una conexión directa con la carretera M-513, se propone desde la Vereda de las Carreras. Este acceso ya se ha previsto en la ordenación del sector UZ 2.4-03, tal y como se observa en la imagen siguiente (del Plan Parcial del sector UZ 2.4-03).



Los usos lucrativos se concentran en la mitad oriental del sector, calificándose el resto, con excepción de las infraestructuras viarias, como espacio de transición, con afección acústica de la carretera. Se conservarán en estas zonas los pies arbóreos existentes.

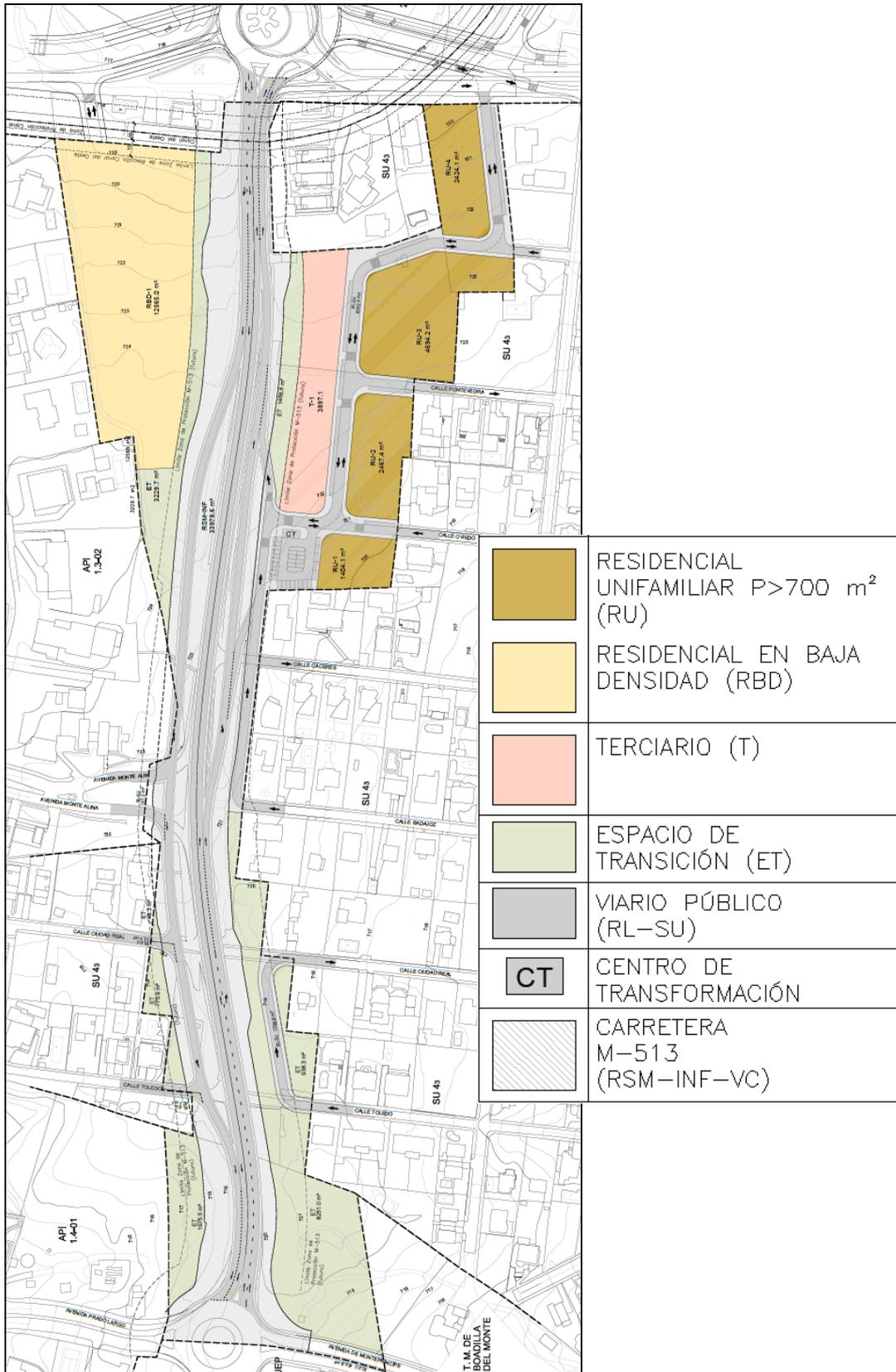


De forma resumida, las **acciones principales de la ordenación** son:

- Calificación como Red Supramunicipal de Infraestructuras el espacio necesario para la ejecución de las dos vías de servicio y del espacio previsto para un futuro desdoblamiento de la carretera M-513.
- La conexión, tanto de las nuevas zonas edificables como de las urbanizaciones situadas al norte y al sur de la M-513, se realiza mediante vías de servicio, suprimiéndose las actuales conexiones con la carretera.
- Para evitar la instalación de pantallas acústicas, todas las zonas cuya afección acústica supera los límites exigidos por la normativa vigente se califican como espacio de transición (ET).
- En el frente de la carretera, en la zona sur, se disponen usos compatibles con el uso de vivienda unifamiliar y a su vez con la afección acústica de la zona (terciario comercial / oficinas).
- La zona edificable al norte de la carretera se califica como Residencial en Baja Densidad, que posibilitan el mantenimiento del arbolado existente y con acceso desde el sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)".

### 9.3 ZONIFICACIÓN.

Considerando todo lo anterior, se propone la zonificación siguiente:



Se diseñan cuatro manzanas de vivienda unifamiliar (RU) en parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>, que completen las situadas al sur.

El suelo colindante con la carretera al sur, se califica con uso terciario, y se diseña un pequeño aparcamiento público, que de servicio a la zona. Estos usos sirven de "separación" de los usos residenciales de la fuente de ruido.

Por la misma razón (afección acústica), entre la manzana calificada como Residencial en Baja Densidad (RBD) y la carretera, se dispone una franja de terreno, coincidente con la zona de Protección de la carretera, como espacio de transición (ET).

Respecto a intensidad edificatoria, se fija para cada uso un coeficiente de edificabilidad adecuado a cada tipología edificatoria y a los objetivos que se persiguen:

- Residencial unifamiliar (RU) -> 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (lo que supone una vivienda de tamaño medio de 279 m<sup>2</sup>, con una baja ocupación). El número de viviendas en esta zona es el resultado de dividir el suelo entre 700 m<sup>2</sup> de parcela mínima, lo que supone 13 viviendas.

- Residencial en baja densidad (RBD) -> 0,3685 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (esto permite, si se propone una edificación con dos plantas, una ocupación de suelo inferior al 20%). Con objeto de asimilar el tamaño medio de vivienda a los suelos calificados con este mismo uso en los sectores de esta zona (Arpo, y Noreste Eje Pinar), se fija un máximo de 30 viviendas en esta manzana, de lo que resulta un tamaño medio de aproximadamente 154 m<sup>2</sup> por vivienda.

- Terciario (T) -> 1,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (lo que permite la materialización de la totalidad de la edificabilidad en varias plantas y liberar gran parte del suelo privado para aparcamiento en superficie).

El cuadro de usos lucrativos es por tanto el siguiente:

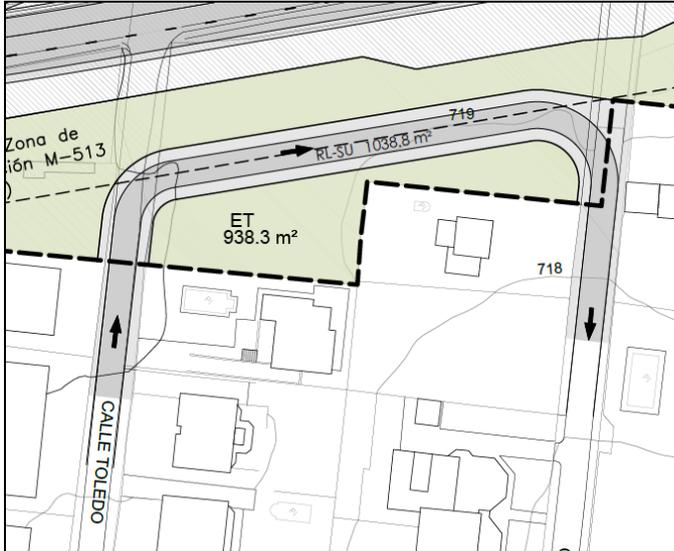
**ORDENACION**

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Nº máximo de viviendas
Residencial Unifamiliar	1	1.404,10	0,3300	463,35	2
parcela > 700 m <sup>2</sup> (RU)	2	2.467,40	0,3300	814,24	3
	3	4.694,20	0,3300	1.549,09	5
	4	2.424,10	0,3300	799,95	3
<b>Total RU</b>		<b>10.989,80</b>		<b>3.626,63</b>	<b>13</b>
Residencial Baja Densidad (RBD)	1	12.565,00	0,3685	4.630,20	30
Terciario (T)	1	3.897,10	1,09000	4.243,23	0
<b>total</b>		<b>27.451,90</b>		<b>12.500,06</b>	<b>43</b>

## 9.4 ESTRUCTURA VIARIA.

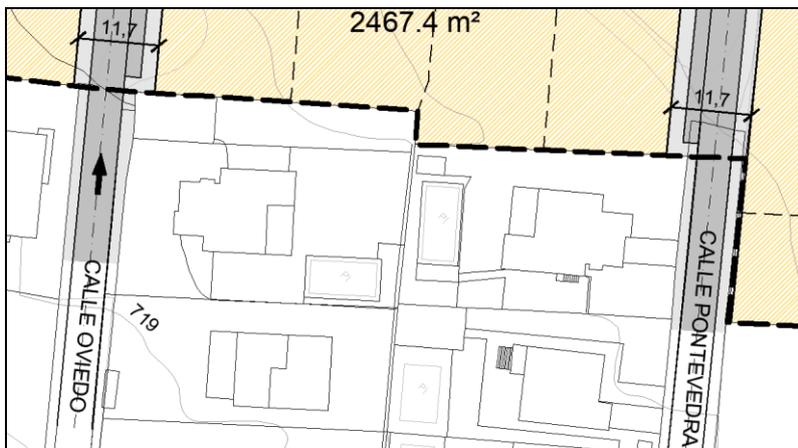
Respecto a la carretera M-513, ya se ha explicado en detalle en el apartado 9.2 el tratamiento previsto.

Se propone la conexión de la calle Toledo con la calle Ciudad Real (de los tramos situados al sur de la M-513).

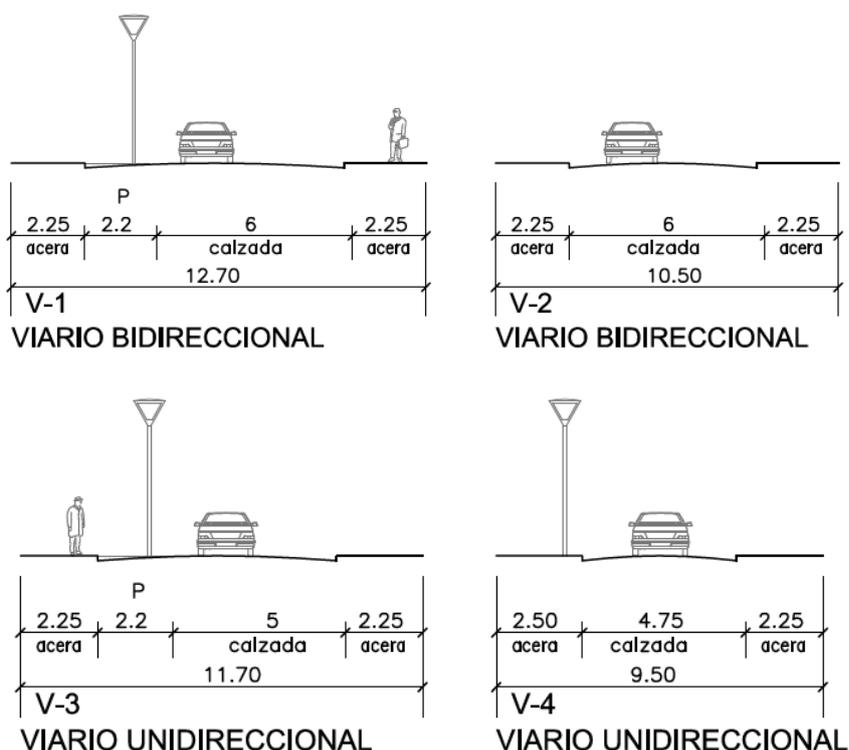


Se da continuidad a las calles Badajoz, Cáceres, Oviedo y Pontevedra, que actualmente finalizan abruptamente en el límite del ámbito (excepto Cáceres, que conecta con la carretera).

Esta continuidad, con objeto de cumplir la Orden TMA/851/2021, se realiza con una sección transversal diferente a la que actualmente tienen, lo que provoca un "salto" en la configuración de las aceras. Se mantiene no obstante la anchura de la calzada, para evitar una discontinuidad en ella.



Las secciones previstas, en función de si la calle tiene dos sentidos de circulación o solamente uno y de si disponen de aparcamiento, son las siguientes:



Como se puede observar, todas ellas plantean aceras con anchura mínima de 2,25 metros de anchura, lo que permite mantener una anchura mínima libre de 1,80 metros, tal y como exige la Orden TMA/851/2021.

Para garantizar la anchura mínima de paso, la instalación de alumbrado público, en las calles donde esté previsto (tipos V-1 y V-3) se dispondrá en la banda de aparcamiento público, mediante espigones, que se definirán en detalle en el proyecto de urbanización.

La dotación de plazas de aparcamiento exigida por la Ley del Suelo se resuelve obligando en la ordenanza a la disposición de dichas plazas en el interior de las parcelas privadas, de la forma siguiente:

#### ORDENACION

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Nº máximo de viviendas	Mínimo aparcamiento
Residencial Unifamiliar	1	463,35	2	4
parcela > 700 m <sup>2</sup> (RU)	2	814,24	3	6
	3	1.549,09	5	10
	4	799,95	3	6
Total RU		3.626,63	13	26
Residencial Baja Densidad (RBD)	1	4.630,20	30	60
Terciario (T)	1	4.243,23	0	106
<b>total</b>		<b>12.500,06</b>	<b>43</b>	<b>192</b>

Así, las 188 plazas mínimas (1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>) quedan justificadas sobradamente.

### 9.5 SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES, APROVECHAMIENTO Y NÚMERO DE VIVIENDAS.

La distribución de superficies dentro del ámbito es la siguiente:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.
Residencial Unifamiliar	1	1.404,10	0,3300	463,35
parcela > 700 m <sup>2</sup> (RU)	2	2.467,40	0,3300	814,24
	3	4.694,20	0,3300	1.549,09
	4	2.424,10	0,3300	799,95
Total RU		10.989,80		3.626,63
Residencial Baja Densidad (RBD)	1	12.565,00	0,3685	4.630,20
Terciario (T)	1	3.897,10	1,09000	4.243,23
<b>total</b>		<b>27.451,90</b>		<b>12.500,06</b>

La ficha específica que el denominado Aprovechamiento Tipo (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) ha de aplicarse a la superficie de suelo del ámbito, excluyendo las dotaciones públicas (generales o locales) ya existentes.

Siendo la distribución inicial del suelo:

Superficie total del ámbito	<b>88.155,00</b>	<b>% total</b>
Canal de Isabel II	314,00	0,36
Dominio Público M-513	16.034,00	18,19
Suelo de cesión Planes Parciales	10.301,20	11,69
Viario municipal	2.824,40	3,20
Total suelos de uso público:	<b>29.473,60</b>	<b>33,43</b>
Suelo que genera aprovechamiento	<b>58.681,40</b>	<b>66,57</b>
Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2000	
Total aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	<b>11.736,28</b>	

El aprovechamiento total generado es:

$$(88.155 \text{ m}^2\text{s} - 29.473,60 \text{ m}^2\text{s}) \times 0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{11.736,28 \text{ m}^2\text{c}}.$$

El artículo 38 de la LSCM, relativo a las Determinaciones sobre los usos del suelo, advierte de la posibilidad de que el uso global que el planeamiento asigna a un ámbito o sector pueda verse alterado mediante el empleo de los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación y homogeneización entre los usos pormenorizados.

Concretamente, el apartado 5 de dicho artículo establece que se evitará que el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, al asignar los valores de los coeficientes de ponderación, incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del sector.

El artículo 39.6), dice textualmente que al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario (o tipo en este caso).

El apartado 7) de dicho artículo indica el procedimiento para justificar lo establecido en el apartado 6) anterior.

El proceso es el que sigue a continuación:

Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado:

Usos pormenorizados	Suelo(m <sup>2</sup> )	ε (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Constr.
Residencial Unifamiliar (RU)	10.989,80	0,33	3.626,63
Residencial en baja densidad (RBD)	12.565,00	0,3685	4.630,20
Terciario	3.897,10	1,09	4.243,23
<b>TOTAL</b>	<b>27.451,90</b>		<b>12.500,06</b>

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso en relación con el característico del Sector.

Los coeficientes de homogeneización empleados son los establecidos en la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Pozuelo de Alarcón, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 7 de mayo de 2019 (BOCM nº 115, de 16 de mayo de 2019).

Usos	M <sup>2</sup> Constr.	Coef. Ponderac.	M <sup>2</sup> pond.(uas)
Residencial Unifamiliar (RU)	3.626,63	1	3.626,63
Residencial en baja densidad (RBD)	4.630,20	1	4.630,20
Terciario	4.243,23	0,82	3.479,45
<b>TOTAL</b>	<b>12.500,06</b>		<b>11.736,28</b>

El coeficiente de edificabilidad del ámbito será el cociente de la suma de las superficies edificables<sup>1</sup> de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el Sector, entre la superficie de suelo generador de aprovechamiento del mismo. De aquí que el coeficiente de edificabilidad del Sector sea de:

$$\frac{11.736,28 \text{ m}^2\text{c homogeneizados (uas)}}{58.681,40 \text{ m}^2 \text{ de suelo}} = 0,20$$

Dicha cifra coincide con el aprovechamiento unitario (AT) señalado en la ficha, cumpliéndose la condición establecida en el apartado c) del Apartado 7, del Art. 39 de la

<sup>1</sup> Se entienden homogeneizadas, aún cuando no queda indicado de forma expresa en la LSCM.

LSCM de que el coeficiente de edificabilidad (homogeneizada) no supere el aprovechamiento unitario fijado por el PGOU.

El aprovechamiento total correspondiente al uso residencial unifamiliar, considerando como tal tanto el unifamiliar como el residencial en baja densidad, es 8.256,83 m<sup>2</sup>, lo que supone un 70,35% del total.

Se justifica por tanto que el empleo de los coeficientes de homogeneización no supone un cambio de uso global del ámbito.

Dentro de los aprovechamientos lucrativos descritos se incluyen los correspondientes a los propietarios de los terrenos así como los de cesión obligatoria a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en las condiciones que establece la ficha de condiciones.

Se mantiene el número de viviendas estimado en la ficha de condiciones (43 unidades).

## 9.6 REDES PÚBLICAS.

La L.S.C.M establece una cesión correspondiente a Redes Públicas Locales de 30 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier uso no industrial (se entiende de cualquier uso lucrativo), de los cuales al menos la mitad habrán de ser destinado a zonas verdes arboladas y la otra mitad a infraestructuras, otras dotaciones o servicios.

Indica no obstante que la obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.

La ordenación prevé 60.703,10 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, de éstas, corresponden 33.978,60 m<sup>2</sup> a Redes Supramunicipales (carretera M-513, de cesión a la Comunidad de Madrid) y el resto, 26.724,50 a Redes Locales.

REDES PÚBLICAS			suelo
Carretera M-513	RSM	Infraestructuras	33.978,60
Espacio de transición	ET	Infraestructuras	16.704,20
Centro de Transformación	CT	Infraestructuras	50,00
Viarío público	RL-SU	Servicios Urbanos	9.970,30
		total redes públicas locales	<b>26.724,50</b>
		total redes públicas	<b>60.703,10</b>

La superficie calificada como Red Supramunicipal incluye 16.034 m<sup>2</sup> del Dominio Público actual, así como el suelo titularidad del Canal de Isabel II, en el extremo este del ámbito, por donde discurre el Canal del Oeste (314 m<sup>2</sup>).

Respecto a esta última porción de suelo (314 m<sup>2</sup>), el proyecto de reparcelación, a la hora de realizar la adjudicación de las fincas resultantes, deberá plantear una solución que permita la compatibilidad y convivencia de ambas infraestructuras, mediante un dominio compartido, servidumbre, o la figura que finalmente se determine.

Considerando una edificabilidad total de 12.500,06 m<sup>2</sup>c, será preciso reservar en el ámbito, en concepto de redes públicas locales, un total de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:

Mínimo Redes Públicas Locales:  $12.500,06 * 30 / 100 = 3.750,02 \text{ m}^2$ .

Cantidad muy inferior a los 26.724,50 m<sup>2</sup> de suelo calificado como red pública local.

Por otra parte, dentro de la superficie de cesión, no se califica suelo como zona verde. Será preciso por tanto garantizar que en el suelo residencial resultante, exista una zona ajardinada (privada) de al menos el 50% de la superficie mínima de redes públicas locales:

Total Redes Locales: 3.750,02 m<sup>2</sup>  
50% mínimo ajardinado = **1.875,01 m<sup>2</sup>**

Considerando que el suelo residencial resultante (con tipología que permite el jardín privado) tiene una superficie de 23.554,80 m<sup>2</sup>, el mínimo de superficie ajardinada que se deberá garantizar supone aproximadamente un 8% de este suelo.

Con los coeficientes de ocupación máxima de parcela habituales en la tipología de vivienda unifamiliar, se garantiza el cumplimiento de la condición anterior.

## **10. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

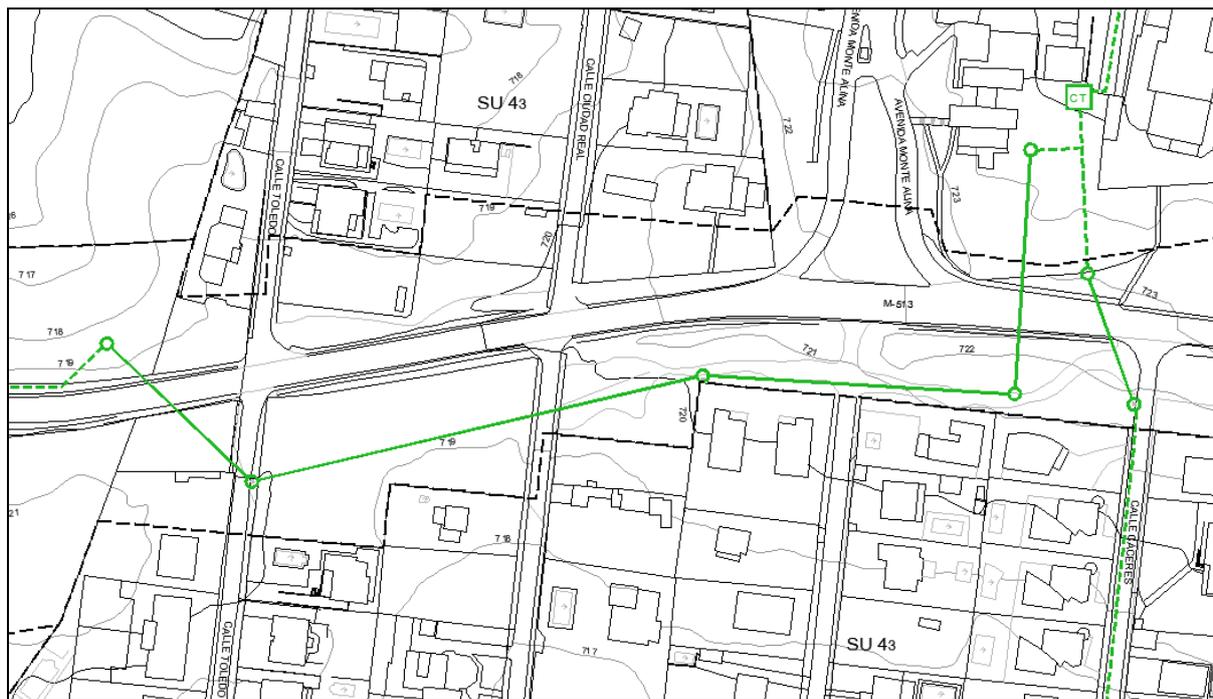
En el presente Plan Parcial se prevé la implantación de las siguientes redes de servicios urbanos:

- Red viaria.
- Redes de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Estas redes se definirán en detalle en el correspondiente proyecto de urbanización.

Se incluyen, no obstante, planos esquemáticos de las conexiones a las redes existentes.

Como aspecto a destacar en este apartado, dentro del ámbito existen dos líneas aéreas de media tensión, que atraviesan la carretera M-513 de norte a sur, conectando ambos márgenes. Una vez atravesada la carretera (tendido aéreo), las líneas eléctricas discurren subterráneas por las calles existentes hasta conectar con los Centros de transformación.



RED EXISTENTE  
DE ENERGÍA ELECT.  
MEDIA TENSIÓN.

— TENDIDO AÉREO  
- - - TENDIDO SUBTERRÁNEO

El Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas, exige que todas las líneas eléctricas de media o alta tensión que discurran por el interior o el perímetro del ámbito a ordenar se entierren o se ubiquen en pasillos eléctricos.

El proyecto de urbanización deberá prever, por tanto, el soterramiento de estas líneas eléctricas. La conexión del nuevo Centro de transformación se realizará a esta línea subterránea.

En relación con el saneamiento, las calles de la urbanización la Cabaña cuenta con una red unitaria. Esta red se conecta con una galería que discurre por la calle Salamanca, y hacia el oeste, con la red de saneamiento de Boadilla del Monte. Su depuración se realiza en la EDAR situada en este término municipal.

El Plan parcial propone una red de saneamiento separativa, conectando las aguas fecales a la actual red de saneamiento unitaria, en las calles Oviedo y Orense, y las aguas pluviales, mediante nuevos colectores en las mencionadas calles, hasta su conexión con la galería unitaria existente en la calle Salamanca.

Esta red se describe con mayor detalle en el estudio justificativo de cumplimiento del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

## **11. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.**

El presente Plan se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como L.S.C.M. Además de ello, el Plan Parcial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

En este sentido el Plan Parcial adopta como delimitación del sector la recogida en dicho Plan General para el Área de Planeamiento Remitido denominada APR 2.5-03 "Travesía la Cabaña - Monte Alina", si bien al medir su superficie sobre una cartografía de mayor exactitud se ha detectado una diferencia con respecto a la señalada en la ficha contenida en dicho Plan, pasando de 84.400 m<sup>2</sup> a 88.155 m<sup>2</sup>.

Tal como se puede comprobar en el conjunto de documentos que lo integran, el presente Plan Parcial desarrolla pues el Plan General estableciendo la ordenación pormenorizada de la totalidad de este Ámbito en los términos fijados por la legislación vigente. Para ello, el Plan Parcial contiene las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística establecidas por la LSCM, y que se señalan en el apartado 5.2 de esta Memoria.

El Plan, asigna los correspondientes usos pormenorizados, delimitando las distintas zonas en que se divide el territorio por razón de aquellos. En este sentido, en las Normas y Ordenanzas Urbanísticas se regulan adecuadamente las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en cada una de dichas zonas.

En relación con las reservas de suelo para redes públicas que establece la LSCM, tendremos que éstas habrán de establecerse en función de la superficie total edificable de cualquier uso que es de 12.608,37 m<sup>2</sup>c, a razón de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Según ello las reservas mínimas de suelo a contemplar serán las siguientes:

Edificabilidad total (d):	12.500,06 m <sup>2</sup> c
Suelo a destinar a Redes Públicas Locales: (e = d x 0,3 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c):	3.500,02 m <sup>2</sup> s

La ordenación prevé 26.724,50 m<sup>2</sup> de suelo calificado como red pública local, valor muy superior al mínimo exigido por la Ley del Suelo.

## **12. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Según establece la LSCM, el Plan Parcial al establecer las determinaciones pormenorizadas de la Ordenación Urbanística delimitará las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

Se delimita como unidad de ejecución única el Ámbito en estudio (APR 2.5-03), con los límites señalados en todos y cada uno de los planos del presente Plan Parcial.

La unidad de ejecución constituye, asimismo, su propia e independiente área de reparto a efectos de equidistribución interna de cargas y beneficios.

### **12.1 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

El sistema de ejecución es el de Compensación, siendo la iniciativa privada, adoptada por los titulares de los terrenos, cuya propiedad supera el 50% del suelo delimitado, y se ejerce a partir del plazo señalado a este fin en la LSCM de un año, a contar desde la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General (BOCM 157 de 4 de julio de 2002).

### **12.2 PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

Se prevé una única etapa para la ejecución total de las obras de urbanización referentes a las redes públicas locales interiores al Ámbito, y la implantación de servicios urbanos y su conexión con los puntos de acometida o abastecimiento a las redes generales de la población.

En relación con ello se señala:

#### **Duración y obras de urbanización a realizar:**

Se prevé un plazo de 2 años, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción, a partir de la cual dará comienzo el plazo de garantía de 1 año de duración.

No obstante, transcurridos dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización, si no se han realizado dichas obras será preciso adaptar el proyecto a las modificaciones normativas que afecten a su contenido.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial serán las relativas a:

- Red viaria
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.

- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalización de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Horizonte temporal para la ejecución y entrada en servicio de las Vías de Servicio de la carretera M-513.:

La ejecución de las vías de servicio recogidas en la presente ordenación tendrá lugar como parte de las obras de urbanización del sector, en cuyo proyecto se incorporará una separata con un proyecto específico de accesos, que deberá ser informado por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Por tanto, su ejecución se producirá una vez aprobado definitivamente el presente Plan Parcial, constituida la Junta de Compensación tras la aprobación de sus Bases y Estatutos y aprobados los correspondientes proyectos de equidistribución y urbanización; todo ello dentro del procedimiento habitual del sistema de ejecución por compensación.

Realizando una estimación "optimista" de los plazos necesarios para redactar y tramitar los diferentes documentos de gestión y ejecución, se plantea el siguiente cronograma (comenzando el plazo en el momento en que se produzca la aprobación definitiva del presente Plan Parcial):

- Tramitación y aprobación de Bases y estatutos de la Junta de compensación, y constitución de la misma: 12 meses.
- Redacción y tramitación de proyecto de Reparcelación: 12 meses.
- Redacción y tramitación de proyecto de Urbanización (incluyendo proyectos específicos de las vías de servicio): 18 meses.
- Ejecución de las obras de urbanización: 18 meses.

Por tanto, desde la aprobación del Plan Parcial, y considerando que podría simultanearse la tramitación del proyecto de reparcelación y el de urbanización, se estima un plazo de 48 meses para la entrada en servicio de las vías de servicio.

Considerando que las vías de servicio formarán parte de las obras de urbanización del ámbito, la entrada en carga del ámbito quedará vinculada a su ejecución. La implantación de los usos lucrativos podrá realizarse en el momento que sea recepcionada la urbanización, a no ser que se opte por la simultaneidad de las obras de urbanización y las de edificación, en los términos y condiciones que establece la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**12.3 NIVELES MÍNIMOS QUE DEBEN ALCANZAR LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.**

Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro

de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización pudiera estar totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.

El nivel necesario a alcanzar por los servicios urbanos sería el siguiente:

- Red viaria:  
Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.
- Saneamiento:  
Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales.
- Abastecimiento de agua:  
Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 400 litros/hab/día.
- Energía eléctrica:  
Ejecución de la red de Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencia estimadas.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, podrán solicitarse licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de "solar". Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento exhaustivo de las condiciones establecidas en la legislación vigente. (Art. 20 de la L.S.C.M).

#### **12.4 ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.**

El plazo máximo de dos años fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

No obstante hay que entender que dicho plazo está en cierta medida supeditado a circunstancias cuya resolución excede en algunos casos de la responsabilidad que realmente pueden asumir los promotores, especialmente en aquellos aspectos de competencia de las distintas compañías suministradoras.

En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un cierto incremento del plazo, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.

### **13. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

#### **13.1 INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.**

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial, pueden dividirse en dos categorías:

- Las asociadas al proceso de urbanización.
- Las asociadas al proceso de edificación.

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan Parcial.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria, incluida la ejecución de las Vías de Servicio norte y sur de la carretera M-513.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones y gas combustible.
- Importe de la compensación por el arbolado afectado por las obras de urbanización, de acuerdo con el estudio de arbolado que acompaña al Plan parcial.

En cualquier caso se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

#### **13.2 ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.**

De conformidad con las previsiones de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, artículo 21, en relación con el 18, y en la medida en que quedan vigentes los artículos 59 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, corresponderá a los Propietarios-Promotores de los terrenos integrantes del ámbito de actuación, constituidos en Junta de Compensación en su caso, o como propietario único, costear el importe de las obras de urbanización y cualquier otra que se derive del mismo concepto.

En cualquier caso no se derivará para el correspondiente Ayuntamiento afectado ni para la Administración urbanística actuante, caso de ser otra, en su cualidad de Administración Actuante y no como titular patrimonial, carga alguna de la actividad urbanizadora hasta tanto no reciba definitivamente la urbanización. En este momento la conservación de la urbanización corresponderá al ayuntamiento.

### **13.3 EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

El presupuesto de las obras de urbanización interior del ámbito y las conexiones con las redes de infraestructuras generales se estima en: 1.745.000 € (Se ha considerado en este presupuesto la urbanización de los terrenos, exceptuando la Travesía de la carretera M-513, ni los accesos a las urbanizaciones colindantes, tal y como se establece en la ficha de condiciones).

Si bien el coste de la ejecución de la vía de servicio sur corresponde íntegramente al ámbito APR 2.5-03, respecto a la vía de servicio norte se ha suscrito un acuerdo con el sector UZ 2.4-03 (ARPO) en el que se fija una contribución del 50% por cada uno de ellos. Se adjunta este acuerdo como anexo.

Por tanto, estimando un presupuesto de las obras de ejecución de la Vía de Servicio Norte de la carretera M-513 de 1.222.862 €. De este importe, tal y como se desprende del mencionado acuerdo corresponde al APR 2.5-03 un 50%, lo que supone 611.431€

El presupuesto de las obras de ejecución de la Vía de Servicio Sur de la carretera M-513 se estima en 867.416 €

Importe de las medidas compensatorias (económicas) por el arbolado afectado por las obras de urbanización (según Estudio de Arbolado): 474.317 €

Por lo que se refiere al coste del planeamiento, estudios complementarios y gestión urbanística, se estima una cantidad total de 389.500 €.

Todo ello supone una inversión total de **4.087.664 €**. (Todos los importes sin IVA)

### **13.4 CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.**

Es evidente la total capacidad económica de los Promotores privados, al ser propietarios del suelo integrante del ámbito de gestión que se considera, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

Esta capacidad económica se refiere tanto a los medios propios como a la capacidad crediticia suficiente, siendo titulares dominicales del suelo señalado del ámbito, que eventualmente pueden servir de base a enajenaciones o créditos hipotecarios para acometer la urbanización y en su caso la edificación.

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización se ejecutará bien a través

de los medios propios o a través de los créditos o mecanismos de financiación que se consideren convenientes.

En cualquiera de los casos, como queda especificado en posteriores apartados, la ejecución quedará asegurada a través de las oportunas garantías.

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

### **13.5 EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.**

Se prevé la ejecución de las obras de urbanización interior y de las conexiones con las redes exteriores en una sola etapa.

Se prevé una duración de las obras de urbanización de doce meses, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

En cuanto a la inversión relativa a las obras de urbanización, en relación con la superficie del ámbito de actuación y el aprovechamiento edificable lucrativo previsto, se fija en los siguientes valores unitarios:

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación, excluyendo el correspondiente a la Red Supramunicipal de Infraestructuras (88.155 – 33.678,60 = 54.476,40 m<sup>2</sup>s):

$$4.087.664 \text{ €} / 54.476,40 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{75,04 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (90% de 12.500,06 = 11.250,05 m<sup>2</sup>c)

$$4.087.664 \text{ €} / 11.250,05 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{363,35 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Para comprobar si estos valores se consideran aceptables, se compara el precio de venta en la zona con el resultante de aplicar el método residual estático aplicando el valor obtenido.

El método residual estático indica que el Valor en venta se calcula mediante la fórmula siguiente:

$$Vv = (Vrs + Vd) * K$$

Siendo:

Vv = Valor en venta

Vrs = Valor de repercusión de suelo (a los efectos de esta comprobación, se estima un tercio del Valor en venta)

Vd = Valor de desarrollo, incluyendo el Valor de construcción (incluyendo precio de contrata, tasas, honorarios, etc...) y la inversión para el desarrollo del suelo (coste de desarrollo obtenido en el EEF).

El coste de construcción en la zona se estima en 900 €/m<sup>2</sup>, por lo que el Valor de desarrollo será: 900 + 363,35 = 1.263,35 €/m<sup>2</sup>

K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. Con carácter general se aplica un valor de 1,40.

$$Vv = (1/3 Vv + Vd) * 1,4 \quad \rightarrow \quad Vv = 2,625 * Vd$$

Por tanto:  $Vv = 2,625 * 1.263,35 = 3.316,3 \text{ €/m}^2$

Al ser este valor **inferior a los precios de venta** actuales en la zona, se considera aceptable y por tanto viable económicamente la operación urbanística.

### **13.6 GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.**

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización se establecerá la constitución de avales bancarios cifrados en el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

## **14. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

### **NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido aprobado por RDL 7/2105, de 30 de octubre, establecen en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un ***"informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"***.

Dicho artículo obliga a llevar a cabo un análisis económico de lo que supone, sobre todo, el mantenimiento y conservación de las infraestructuras, servicios y dotaciones que, en su mayoría, se obtienen gratuitamente por el Ayuntamiento, pero que tras su entrega pública, deben conservarse y mantenerse.

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica a **largo plazo** (una vez desarrolladas las dos Unidades de Ejecución) de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

Debido a la reducida dimensión del ámbito, la repercusión de su desarrollo en las arcas públicas es prácticamente nula, por lo que para este estudio únicamente se compara el gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de los viarios con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el plan parcial califica suelo con este uso, lo que permite equilibrar en este aspecto una zona donde predomina el suelo residencial.

De todas formas, realizar este análisis en una superficie de suelo tan pequeña no tiene validez alguna, debiéndose hacer a nivel de Municipio, analizando el Plan General, o incluso a nivel comunitario, mediante estudios específicos.

### **EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.**

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

#### **Aprovechamiento de cesión.**

Siendo el aprovechamiento total del ámbito 13.761,80 m<sup>2</sup> del uso característico, será preciso ceder al ayuntamiento suelo urbanizado capaz de acoger el 10% de dicho aprovechamiento:

$$11.736,28 \text{ m}^2 * 0,10 = \mathbf{1.173,63 \text{ m}^2\text{c}}$$

O su valor económico en caso de optar por su monetización.

#### **Obtención de las redes públicas de cesión.**

La superficie que el Plan Parcial califica como red pública local es la siguiente:

<b>REDES PÚBLICAS</b>			suelo
Espacio de transición	ET	Infraestructuras	16.704,20
Centro de Transformación	CT	Infraestructuras	50,00
Viaro público	RL-SU	Servicios Urbanos	9.970,30
total redes públicas locales			<b>26.724,50</b>

### **DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.**

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola Distribución Eléctrica.
- Red de gas natural: Madrileña Red de Gas.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria (local, no se contempla la travesía de la M-513 ni sus zonas de protección).
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario. En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

**Mantenimiento del viario público y del alumbrado público:**

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Superficie: 9.970,30 m<sup>2</sup>s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m<sup>2</sup>c (pavimentación) y 0,28 €/m<sup>2</sup>c (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$$(0,27 + 0,28) \text{ €/ m}^2\text{s} \times 9.970,30 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{5.483,67 \text{ €/año}}$$

**Mantenimiento de la red de saneamiento:**

Superficie: 9.970,30 m<sup>2</sup>s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,22 €/m<sup>2</sup>

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

$$0,22 \text{ €/m}^2 \times 9.970,30 \text{ m}^2 = \mathbf{2.193,47 \text{ €/año}}$$

**Mantenimiento de los espacios de transición:**

Superficie: 16.704,20 m<sup>2</sup>s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado: 0,5 €/m<sup>2</sup>

$$0,5 \text{ €/m}^2 \times 16.704,20 \text{ m}^2 = \mathbf{8.352,10 \text{ €/año}}$$

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **16.029,24 €/año**

**CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.**

A continuación se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, al no encontrarse actualizados los valores de repercusión por usos, se ha hecho una estimación de estos valores tomado como referencia los de los municipios colindantes.

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso residencial: 0,50%.
- Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso terciario, industrial y dotacional privado: 0,99%.

Calculando el Valor catastral como la suma del valor catastral del suelo y el de la construcción, de acuerdo con las fórmulas siguientes:

VALOR CATASTRAL PARCELAS (TERCIARIO)= Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m<sup>2</sup> en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL PARCELAS (R. UNIFAMILIAR)= Superficie de la parcela x Valor unitario VUC (€/m<sup>2</sup> en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC = 650 €/m<sup>2</sup>c) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes:

Suelo residencial unifamiliar (90% total):	21.199,32 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad residencial total (90% apropiable):	7.431,15 m <sup>2</sup> c
Suelo terciario (90% total):	3.507,39 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad terciario (90% apropiable):	3.818,91 m <sup>2</sup> c
Valor de repercusión terciario (VRC):	1633 €
Valor Unitario Unifamiliar (VUC):	490 €
Gastos y Beneficios (G+B):	1,5
Coeficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):	650
Coeficiente en función del uso (Viv. Unif)	1,25
Coeficiente en función del uso (Terciario)	1,50

Con los datos anteriores:

Valor catastral Suelo Terciario: (Suelo * VRC * G+B * RM)	4.295.676 €
IBI Suelo (0,99%)	42.527 €
Valor catastral Edificación Terciario: (Edif * MBC * G+B * RM * coef)	2.792.578 €
IBI Construcción (0,99%)	27.646 €
Valor catastral Suelo Residencial: (Suelo * VUC * G+B * RM)	7.790.750 €
IBI Suelo (0,5%)	38.954 €
Valor catastral Edificación Resid.: (Edif * MBC * G+B * RM * coef)	4.528.537 €
IBI Construcción (0,5%)	22.642 €

Total IBI (Suelo + Construcción) Terciario:	70.173 €/año
Total IBI (Suelo + Construcción) Unifamiliar:	61.596 €/año
<b>Total:</b>	<b>131.769 €/año</b>

### CONCLUSIÓN.

Atendiendo a los resultados indicados, se puede observar que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

Madrid, octubre 2023




### Equipo redactor

Fdo.: Juan Guzmán Pastor  
Pedro Guzmán Pastor  
**G.P.A. S.L.**

Pablo Guzmán Pastor  
Javier Guzmán Pastor

### Promotor

## **II.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

## **1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

### **ART. 1: Objeto, naturaleza y características.**

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 2.5-03 "Travesía la Cabaña - Monte Alina", 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 1ª 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 BOCM 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 2.5-03) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, que supone su propia área 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 BOCM.
- 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, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOCM 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 BOCM el Acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

#### **ART. 5: Modificaciones del Plan Parcial.**

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

- a) Que no se vulneren determinaciones estructurantes del Planeamiento de rango superior (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 1ª 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 afcción 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.

## **2. 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.

## **3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

### **ART. 10: Calificación del suelo.**

a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:

- 1 - (RU) – Residencial unifamiliar.
- 2- (RBD) - Residencial en baja densidad.
- 3 - (T) - Terciario.
- 4 - (RL-ET) - Espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF, RL-SU, CT) - Red viaria y Centro de Transformación.

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, infraestructuras y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito y del resto del municipio (redes locales y generales), así como de la Comunidad de Madrid (redes supramunicipales).

b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:

- 4 - (RL-ET) - Espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF, RL-SU, CT) - Red viaria y Centro de Transformación.

Sus suelos correspondientes urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (redes locales y generales) o a la Comunidad de Madrid (red supramunicipal).

**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.

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.

c) 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.

#### **4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.**

##### **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 definidas en el 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 correspondiente 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.
- 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, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

**5. DETERMINACIONES DE ORGANISMOS AFECTADOS Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.**

**ART. 16: Determinaciones respecto a la Carretera M-513**

Cualquier actuación sobre la zona de Dominio público de la carretera o de su zona de protección se regula por las condiciones establecidas en la normativa de aplicación, que es la Ley 3/91, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid y su Reglamento, aprobado por Decreto 29/93, de 11 de marzo. En materia de accesos será de aplicación la Orden de 23 de mayo de 2019, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras, por la que se derogan los títulos I a IV de la Orden de 3 de abril de 2002, por la que se desarrolla el Decreto 29/1993, de 11 de marzo, Reglamento de la ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid en materia de accesos a la red de carreteras de la Comunidad de Madrid.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del presente Plan Parcial y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a la Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva, de acuerdo con el artículo 22.1 del Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 29/1993, de 11 de marzo.

Cualquier actuación en la zona de protección de las carreteras competencia de la Comunidad de Madrid deberán definirse mediante proyectos específicos completos que serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su autorización y estarán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente. Antes del comienzo de cualquier obra que pueda afectar al dominio público viario de la Comunidad de Madrid o su zona de protección deberá pedirse permiso a la Dirección General de Carreteras.

Concretamente, en la zona de protección de la carretera, los usos admitidos se corresponden con los definidos en el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, concretamente en los artículos 82 y 83:

"En esta zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

Excepcionalmente y previa autorización de la Consejería de Transportes, se permitirá la ejecución de obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes. Asimismo se podrán efectuar, previa autorización de la Consejería de Transportes, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y el ornato del

inmueble, que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

En la zona de protección los propietarios de los terrenos incluidos en ella, podrán libremente sembrar, plantar y realizar cultivos sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas (artículo 31.3, párrafo 2º de la LC).

Las plantaciones de arbolado en esta zona estarán sujetas a autorización por incidir en la seguridad vial y afectar al servicio que presta la carretera, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 87 de este Reglamento.

Se podrán autorizar en esta zona cerramientos diáfanos siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni supongan disminución de las facultades de los órganos administrativos en orden al cumplimiento de sus atribuciones, con relación al dominio público viario. Los cerramientos opacos sólo se podrán autorizar hasta una altura máxima de un metro, debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura. La Consejería de Transportes podrá autorizar, no obstante, la reconstrucción de elementos de cerramientos ya existentes a la entrada en vigor de este Reglamento, así como autorizar excepcionalmente cerramientos opacos por encima de la altura máxima establecida, siempre que se garanticen las condiciones de visibilidad y seguridad.

**ART. 17: Determinaciones respecto al Canal del Oeste.**

En planos de ordenación se define la Banda de Protección del Canal del Oeste, infraestructura de abastecimiento cuya titularidad corresponde al Canal de Isabel II. Se definen dos tipologías de protección a dicha infraestructura: Banda de Infraestructura de Agua (BIA) y Franja de Protección (FP). Estas zonas de afección a la protección de la infraestructura se establecen con independencia de las titularidades y derechos legales que recaigan sobre los suelos ocupados y sin diferenciación en la clasificación y calificación urbanística de los mismos.

Sobre las Bandas de Infraestructura de Agua (BIA) serán de aplicación las siguientes condiciones de protección:

- No se establecerán estructuras, salvo las muy ligeras que puedan levantarse con facilidad, y en cuyo caso se requerirá la conformidad expresa de Canal de Isabel II.
- No se colocarán instalaciones eléctricas que puedan provocar la aparición de corrientes parásitas.
- Se prohíbe la instalación de colectores.
- Cualquier actuación de plantación o ajardinamiento, instalación de viales sobre las Bandas de Infraestructura de Agua, así como su cruce por cualquier otra

infraestructura, requerirá la conformidad técnica y patrimonial de Canal de Isabel II.

Cuando exista un condicionante de interés general que impida el cumplimiento de lo establecido en los puntos anteriores, Canal de Isabel II estudiará y propondrá una solución especial de protección que deberá ser aceptada por el solicitante para su ejecución

Sobre las Franjas de Protección (FP), no existe limitación alguna para la edificación pero sí se requiere autorización expresa de Canal de Isabel II. Cada una de las dos zonas de la FP tendrá una anchura de 10 metros medidos desde la línea exterior correspondiente de la BIA asignada a la infraestructura de abastecimiento. Para la ejecución en estas zonas de cualquier estructura o edificación, salvo las muy ligeras, se requerirá la oportuna conformidad de Canal de Isabel II, que condicionará su autorización a aspectos y procedimientos constructivos que puedan afectar a la seguridad de las conducciones existentes.

**ART. 18: Determinaciones respecto a condiciones ambientales.**

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- La profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior de las edificaciones (sótanos).
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

**ART. 19: Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.**

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

En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de dicho Decreto.

**ART. 20: Determinaciones respecto a los puntos de vertido.**

Con carácter general, en el caso de localizarse puntos de vertido, se tendrá en cuenta que con el fin de asegurar el carácter de los residuos acopiados se procederá a su caracterización mediante métodos adecuados (inspección visual, organolépticos, analíticos in situ o en laboratorio) y bajo la supervisión de los Servicios Técnicos municipales. Los residuos se gestionarán adecuadamente dando cumplimiento a lo establecido en la Ley 5/2003, de Residuos de la Comunidad de Madrid, al Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero, y a la Decisión del Consejo de 19 de diciembre de 2002 por la que se establecen los criterios y procedimientos de admisión de los residuos en los vertederos (2003/33/CE).

**ART. 21: Consideraciones de la Dirección General de Salud Pública.**

Se deberán considerar los posibles efectos acumulativos (realización de otras obras próximas, intensidad de tráfico viario...) a los impactos generados en la fase de ejecución de obras por emisión de partículas, polvo, ruido y proliferación de plagas.

Otro impacto colateral durante la ejecución de las obras es la proliferación y dispersión al entorno urbano de plagas (principalmente roedores y artrópodos), durante los movimientos de tierra y canalizaciones. Por ello, deberá contemplarse este impacto en el Plan de Vigilancia Ambiental del proyecto de urbanización, así como incluir un Plan de Gestión de Vectores que englobe procedimientos de actuación basados en la normativa y en los principios de Gestión Integrada de Plagas, al objeto de evitar problemas a la población de diversa índole (molestias, mordeduras, transmisión de enfermedades).

Respecto a la nueva red de abastecimiento de agua, durante las obras de enlace con la red de abastecimiento existente deberán extremarse las medidas de seguridad con el fin de evitar roturas y contaminación de ésta. En las conducciones que deban acometerse y en las conexiones con la red existente, depósitos..., los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias deberán ajustarse a lo establecido en el Real Decreto 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano.

En relación con la contaminación electromagnética generada por el Centro de Transformación programado y de sus repercusiones ambientales, especialmente

sobre la salud humana, se deberá realizar lo establecido en el Decreto 131/1997 de 16 de octubre por el que se fijan requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas (art.1), por el cual se recoge que las instalaciones deberán ser subterráneas y/o por pasillos eléctricos. Además, se cumplirán los requisitos técnicos y garantías de seguridad estipulados en el Real Decreto 337/2014 por el que se aprueba el reglamento sobre condiciones técnicas en instalaciones eléctricas de alta tensión y sus instrucciones técnicas complementarias ITC-RAT 01 a 23, concretamente lo estipulado en la Instrucción técnica complementaria ITC-RAT- 14, relativa a instalaciones eléctricas de interior.

Por último y con objeto de asegurar la salubridad de las futuras viviendas y de los establecimientos de uso público, son de utilidad los documentos publicados por la Consejería de Sanidad: Guía de Gestión de la Sanidad Ambiental en edificios de uso público y Calidad del Ambiente Interior en edificios de uso público

**ART. 22: Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.**

En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales, así como las relativas a vigilancia ambiental.

**MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS**

Se describen a continuación aquellas medidas tendentes a evitar, minimizar o corregir los posibles impactos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación proyectada.

También se incluyen, referencias a aquellas recomendaciones y buenas prácticas de operación de posible aplicación, tendentes a minimizar o anular diferentes afecciones, por leves que sean en origen.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del proyecto, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas:

- A incorporar en el Proyecto de Urbanización
- A considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción (Plan de Obra)
- A incorporar en los futuros Proyectos de Edificación

El Plan Parcial incorpora numerosas actuaciones cuyo fin último no es otro que el de evitar posibles impactos y minimizar riesgos ambientales como consecuencia del desarrollo de la ordenación proyectada.

A continuación se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas. Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

### **MEDIDAS Y RECOMENDACIONES SOBRE LAS VARIABLES AMBIENTALES SUSTANTIVAS**

Como consecuencia del análisis de los efectos de la propuesta sobre el medio en las variables sustantivas que se realiza en los estudios sectoriales correspondientes, se han planteado las siguientes medidas y recomendaciones:

#### **MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL DURANTE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

- Delimitación de la zona de actuación a los terrenos del ámbito, con el objeto de realizar todas las acciones necesarias para la ejecución de las obras de desarrollo de los proyectos dentro de esta zona, evitando así la generación de impactos en zonas ajenas.
- En ningún caso se realizarán vertidos como tal dentro de la zona de actuación, si bien si se podrán emplear materiales excavados para el relleno de otras zonas cuando la explanación o el diseño así lo requieran.
- Eliminación adecuada de los materiales sobrantes en las obras y vertidos de todo tipo que de forma accidental se hubieran podido provocar y al correcto desmantelamiento de las instalaciones, una vez hayan finalizado los trabajos de construcción.

#### **MEDIDAS DE CARÁCTER GENERAL PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL ESPACIO PÚBLICO**

- Realizar una conservación y mantenimiento adecuados de los espacios públicos, las edificaciones, las infraestructuras y los elementos urbanos nuevos o rehabilitados, minimizando tanto las futuras necesidades de rehabilitación, reparación o sustitución como la alteración de su calidad, sus características físicas y visuales o su eficacia de funcionamiento a lo largo de su vida útil y, al final de esta, procurando en lo posible su recuperación, valorización, reutilización o reciclaje, según el caso.
- Propiciar medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en las zonas verdes, viario, áreas ajardinadas y en los espacios públicos en general.

## **OTRAS MEDIDAS Y RECOMENDACIONES**

Sobre los futuros proyectos edificatorios, se plantean las siguientes recomendaciones:

### En edificios residenciales y terciarios

- Propiciar la implantación de medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en los proyectos.
- Propiciar la implantación de medidas de ahorro de energía, reducción de emisiones y contribución al cambio climático:
- Mayores exigencias a las establecidas en el DB HE del CTE, fijando objetivos de calidad de diseño sostenible y eficiencia energética más estrictos (calificación energética, edificios de consumo de energía casi nulo, PassivHaus, etc.).
- Propiciar la implantación de medidas preventivas en el diseño y utilización de fuentes de iluminación (lámparas y luminarias) para minimizar la contaminación lumínica.
- Propiciar la implantación de medidas preventivas para la gestión integral de residuos incluyendo la fracción orgánica (residuo 0).

### En edificios terciarios

- Propiciar el ahorro de energía y la reducción en las emisiones y en la contribución al Cambio Climático mediante la implantación de sistemas de monitorización y regulación del consumo de energía.

## **MEDIDAS PREVISTAS PARA LA VIGILANCIA AMBIENTAL DEL DESARROLLO DEL PLAN**

La Vigilancia Ambiental puede definirse como el proceso de control y seguimiento de los aspectos medioambientales de la actuación. Su objetivo es establecer un sistema que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el DAE, así como del resto de condicionantes establecidos tanto en los estudios ambientales sectoriales como en los dictámenes del órgano ambiental. Además, el programa debe permitir la valoración de los impactos que sean difícilmente cuantificables o detectables en la fase de estudio, pudiendo diseñar nuevas medidas correctoras en el caso de que las existentes no sean suficientes.

La finalidad básica del seguimiento y control consistirá en evitar y subsanar en lo posible, los principales problemas ambientales que puedan surgir durante la ejecución de la actuación, en una primera fase previniendo los impactos, y en una segunda controlando especialmente aquellos aspectos relacionados con la restauración ambiental.

Se recogen a continuación las medidas previstas para el seguimiento ambiental del desarrollo de la propuesta, centradas fundamentalmente en el aseguramiento

del traslado de las prescripciones del DAE a los proyectos que desarrollarán la propuesta urbanística (Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios) la vigilancia general de las obras de urbanización. La Vigilancia Ambiental se desarrollará durante la fase previa a la ejecución de las obras y durante la fase de obras.

#### FASE PREVIA A LAS OBRAS

Las tareas a desarrollar por el equipo responsable del Programa de Vigilancia Ambiental serán las siguientes:

- Controlar que al inicio de las obras se haya realizado una delimitación adecuada y eficaz (jalónamiento) del área de actuación, con el objeto de que estas queden definidas y la zona de afección concretada para evitar futuras acumulaciones de materiales en las inmediaciones del ámbito. Además, no se podrán realizar operaciones fuera de estas superficies. Asimismo, se controlará que se han ejecutado las actuaciones de protección específicas que se requieran.
- Controlar que con las operaciones de replanteo de las obras delimitan físicamente las superficies que van a quedar, provisional o definitivamente, ocupadas por éstas así como por las restantes obras auxiliares, vías de acceso, áreas de acopio de materiales y cuantas otras instalaciones sean precisas para el correcto desarrollo de la actuación.
- Se desarrollarán controles de verificación, de forma previa a la utilización de la maquinaria en la obra, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que dicha maquinaria ha pasado con éxito los análisis correspondientes a la emisión de humos y monóxido de carbono. Si se detectase que una determinada máquina excede los umbrales permitidos, se informará al Director de Obra para que proceda a la paralización de esa máquina hasta que sea reparada o sustituida por otra que cumpla las condiciones que se establecen en este Programa.
- Con el objetivo de verificar la ubicación definitiva de las instalaciones de obras y parque de maquinaria se procederá a establecer las normas que impidan el desarrollo de actividades que puedan originar impactos no deseados. Para ello, antes del inicio de las obras, el responsable de la vigilancia ambiental junto con el Director de Obra, analizarán la localización de todas y cada una de las infraestructuras auxiliares y provisionales.

#### FASE DE OBRAS

Durante la fase de obras el equipo responsable de la Vigilancia Ambiental desarrollará, entre otras, las siguientes tareas:

### **Generales**

- Control de la correcta delimitación de los terrenos de actuación al inicio y final de cada jornada para asegurar que se no aparecen acumulaciones de materiales en los alrededores de la zona. Se realizará mediante la deposición en la zona de actuación y en los emplazamientos destinados con ese fin, de los materiales, tierras y residuos encontrados. Estos, en su caso, deberán ser entregarlos a un gestor autorizado.

### **Control de las emisiones acústicas de la maquinaria**

- Verificar que toda la maquinaria utilizada en las obras y que forme parte del ámbito de aplicación del Real Decreto 212/2002 lleva el marcado CE, la indicación del nivel de potencia acústica garantizado y va acompañada de una declaración CE de conformidad, cumpliendo así con las disposiciones de dicho Real Decreto, tal y como refleja el artículo 8 del mismo.
- Restricción de los trabajos de urbanización del ámbito al periodo acústico diurno (07-23h)
- Monitorización periódica de las emisiones acústicas (niveles de inmisión en viviendas existentes más próximas).
- Evitación de procedimientos innecesariamente ruidosos.
- En relación con los movimientos de la maquinaria y vehículos pesados durante los movimientos de tierras y transporte de materiales, éstos deberán limitarse al viario existente o las explanaciones del nuevo viario, evitando adentrarse en las manzanas del nuevo plan, próximas a las manzanas residenciales existentes.

### **Control de afección al arbolado**

- Se vigilarán los daños producidos sobre los pies arbóreos durante la fase de ejecución de las obras y se informará sobre posibles síntomas de decaimiento en los árboles, para evitar posibles muertes del arbolado que se pretenda conservar. Para ello se realizarán inventarios de los pies afectados sobre los que se aplicaran medidas de cura, y se realizará un estudio de las causas para planificar la aplicación de medidas de protección de la vegetación más efectivas.

### **Control de las emisiones de polvo y partículas**

- Se controlará que se llevan a cabo las medidas preventivas consistentes en riegos periódicos en las zonas en las que se realicen movimientos de tierras cuando sean necesarias.
- En el caso de detectarse que se sobrepasan los umbrales admisibles, se propondrá la intensificación de riegos y la limpieza de las zonas que puedan haberse visto afectadas.

#### **Control de deposiciones de polvo sobre la vegetación**

- Con el objetivo de evitar daños fisiológicos sobre la vegetación que se pretende conservar, que conlleven a una reducción de la fijación de dióxido de carbono y de la absorción de agua y luz solar por obstrucción de los estomas, una serie de técnicos especializados controlarán las acumulaciones de polvo y partículas sobre la vegetación prestando especial atención a la superficie foliar. Si se detectasen cantidades que dificultasen el funcionamiento fisiológico de la vegetación se intensificarán los riegos para reducir la emisión de polvo.

#### **Control de la erosión en zonas de tránsito**

- Se controlará la aparición de procesos erosivos en zonas de tránsito de maquinaria y vehículos, con especial atención a las pistas de acceso que cuenten con pendientes acusadas. Si se comprueba la existencia de erosión en dichas zonas se procederá a la aplicación de medidas para aumentar la cubierta vegetal, o la aplicación de técnicas de bioingeniería que causen un efecto barrera contra los flujos de agua.

#### **Control de la gestión de los residuos**

- Con la finalidad de conseguir una correcta gestión y tratamiento de los residuos generados en obra, se deberán vigilar los emplazamientos de deposición de residuos y el destino de todas las sustancias contaminantes y las basuras. Esto se controlará mediante la comprobación de justificantes que certifiquen que los residuos se han entregado a gestores autorizados. Si se detectase cualquier alteración, se informará al Director de Obra para que se proceda a la limpieza y restauración de la zona que eventualmente pudiera haber sido afectada.

#### **Control de limpieza de las obras**

- Con el fin de conseguir un correcto acondicionamiento del ámbito al acabar las obras, se comprobará la limpieza los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo, para diseñar medidas de limpieza y desmantelamiento de las instalaciones adicionales si fueran necesarias.

#### **Control de la adecuación del diseño final a los condicionantes ambientales**

- Se verificará que el diseño final del sector se adecua a los condicionantes ambientales establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental.

#### **Informes**

- Se elaborarán informes ambientales ordinarios periódicos durante toda la fase de desarrollo y/o ejecución de los futuros proyectos de urbanización / edificación, desde la fecha del Acta de Replanteo. Estos informes recogerán todas las operaciones realizadas durante la ejecución de las obras, así como las incidencias derivadas de las mismas.

- Siempre que se detecte cualquier afección al medio de carácter negativo no prevista, y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.
- Asimismo, se elaborará un informe a la finalización de las obras sobre las medidas protectoras y correctoras realmente ejecutadas. Este informe será remitido por el Promotor de las obras al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y al órgano autonómico competente.

### **ART. 23: Determinaciones del estudio acústico.**

#### **MEDIDAS PREVENTIVAS Y VIGILANCIA DE LA FASE DE OBRAS**

Dadas las particularidades del ámbito las medidas preventivas del PPO durante esta fase son de escasa entidad, debido a que el nuevo viario se traza al otro lado de las nuevas manzanas residenciales, de modo que éstas quedan interpuestas entre este viario y las viviendas existentes, a excepción del tramo de la nueva vía E-O que desemboca en la Cañada de las Carreras.

Por ello se recomiendan las siguientes medidas:

- Verificar que toda la maquinaria utilizada en las obras y que forme parte del ámbito de aplicación del Real Decreto 212/2002 lleva el marcado CE, la indicación del nivel de potencia acústica garantizado y va acompañada de una declaración CE de conformidad, cumpliendo así con las disposiciones de dicho Real Decreto, tal y como refleja el artículo 8 del mismo.
- Restricción de los trabajos de urbanización del ámbito al periodo acústico diurno (07-23h)
- Monitorización periódica de las emisiones acústicas (niveles de inmisión en viviendas existentes más próximas)
- Evitación de procedimientos innecesariamente ruidosos.
- En relación con los movimientos de la maquinaria y vehículos pesados durante los movimientos de tierras y transporte de materiales, éstos deberán limitarse al viario existente o las explanaciones del nuevo viario, evitando adentrarse en las manzanas del nuevo plan, próximas a las manzanas residenciales existentes.

#### **RECOMENDACIONES ADICIONALES DE CARÁCTER GENERAL**

Se relacionan a continuación varias recomendaciones encaminadas a lograr una mejor situación acústica tras el desarrollo del sector.

## **MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO**

### Tráfico pesado

Se recomienda limitar en el periodo noche (de 23 h a 7 h) la circulación de tráfico pesado en todo el viario interior del sector, salvo vehículos de emergencia.

### Configuración de las nuevas vías – diseño y señalización

Se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

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

Cualquiera de estas medidas se señalizará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

### Materiales

Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h.

Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

### Recogida de basuras y servicios de limpieza

La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas.

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

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

Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos se dispongan en superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

### Actividades – ruido comunitario

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan

que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

#### Inspección y vigilancia de la contaminación acústica

El ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón será responsable de exigir el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

- Particularmente, las emisiones de las actividades terciarias que ocupen las parcelas previstas.
- Las emisiones acústicas tanto de las obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el sector o el entorno del mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- El cumplimiento de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.

#### **ART. 24: Determinaciones de la Dirección General de Patrimonio.**

En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si 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.

#### **ART. 25: Medidas de protección del arbolado**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid,

Se adoptarán igualmente las medidas de protección establecidas en la **Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón**.

#### **PROTOCOLO DE TRASPLANTES**

Los trasplantes se realizarán en las mejores condiciones y garantizando las máximas posibilidades de supervivencia, manteniendo las características de clima, humedad, suelo y viento a los que vegeta.

A la hora de llevar a cabo un trasplante es necesario tener presente las siguientes *CONDICIONES*:

A) El trasplante de una planta debe hacerse en el menor plazo de tiempo posible desde su plantación o nacimiento. Las posibilidades de arraigo son inversamente proporcionales a la edad que tenga el ejemplar.

La época del trasplante más adecuada es la que a continuación se especifica:



**PODA DE RAÍCES:** Se realizarán cortes limpios en las raíces que se han cortado con la excavación.

En el procedimiento se utilizará:

- El escayolado del cepellón cuando se trate de coníferas, y mediante arpillera o rejilla cuando se trate de frondosas. El escayolado se realizará previa excavación de un anillo circular alrededor del mismo, dejándole el diámetro adecuado acorde con el tamaño del ejemplar. La planta escayolada no se moverá durante al menos un periodo vegetativo: debe pasar una primavera antes de que se pueda pensar en cambiar su ubicación.
- Mediante máquina trasplantadora, además de hacer la operación siempre durante el invierno, se deberá tratar el cepellón con productos antitranspirantes, con el fin de evitar la desecación de las raíces del árbol. Estas se cortarán evitando desgarros en la corteza, a través de cortes limpios que no muevan el cepellón.

El **tamaño del cepellón** dependerá del perímetro del pie a trasplantar. Técnicamente se establece que el cepellón tendrá una anchura de 3 veces el perímetro del tronco y una altura de 2 veces el perímetro del tronco. La formación del cepellón evitará roturas en el sistema de las raíces y lo mantendrá cohesionado con la tierra. Los métodos posibles a la hora de trasplantar un árbol, el escayolado del cepellón y la utilización de máquina trasplantadora. Este último tiene la ventaja de poder realizarse sin los retrasos a que obliga el escayolado, pero sólo es viable en ejemplares de tamaño reducido. Por otro lado ofrece menos garantías de éxito dado que el cepellón corre más riesgo de desmoronarse.

Los árboles trasplantados o escayolados deberán recibir aportes adicionales de agua, para compensar así las pérdidas de raíces que bajo cualquiera de los métodos tendrá lugar.

Al año siguiente del trasplante se realizará de forma imprescindible una poda de seguridad que elimine el ramaje seco e inseguro (poda de limpieza o saneamiento).

El TRASPLANTE se realizará siguiendo la siguiente programación:

Pre-Trasplante

- Trabajos previos de planificación
- Protección del ejemplar en los trabajos de construcción
- Tratamientos fitosanitarios y saneamiento
- Equilibrio hídrico

Pre-Trasplante

- Dimensionado del cepellón
- Repicados parciales previos
- Formación del cepellón definitivo
- Extracción
- Transporte
- Depósito temporal

#### Plantación

- Apertura del hoyo de plantación
- Drenaje y aireación
- Plantación
- Entutorados y anclajes
- Acolchado
- Protección del ejemplar trasplantado

#### Post-Trasplante

- Mantenimiento de las condiciones del suelo
- Riego
- Aportación de abonos
- Saneamiento
- Control y seguimiento

#### Plantación

La plantación del arbolado trasplantado deberá ser inmediata, ubicando los pies arbóreos dentro del ámbito de actuación.

En el caso en que tal labor no pueda ser realizada en un plazo breve de tiempo se llevarán a cabo las siguientes actuaciones:

- Abrir zanjas sombrías con suelo arenoso o franco – arenoso, donde se acopiará la planta el tiempo estrictamente imprescindible.
- Proteger los ejemplares del sol, del viento y de los fríos y calores extremos.
- Para plantas a raíz desnuda o con cepellón: cubrir las raíces / cepellón con tierra evitando la formación de bolsas de aire
- Aportar el agua necesaria para mantener la humedad del cepellón y mojar el tronco y las hojas
- Vallar la zona e impedir otros usos

Las operaciones de plantación se realizarán siguiendo este orden:

- Abrir hoyos con unas dimensiones mínimas de 1x1 metros.
- Prever los anclajes necesarios.
- Acondicionar el suelo, los suelos compactados se subsolarán a su alrededor para favorecer la acción de los agentes atmosféricos y la penetración de las raíces.
- Plantar el ejemplar en la misma orientación que tenía.
- Retirar las protecciones del cepellón o romperlas si son biodegradables.
- Rellenar el hoyo sin compactar excesivamente.
- Formar el hoyo de riego.
- Colocar los entutorados aéreos.
- Regar abundantemente con la frecuencia que a continuación se indica:

año	Mar.	Abr.	May.	Jun.	Jul.	Ag.	Sept.	Oct.
1º	2	4	4	5	6	5	4	2
2º	1	3	3	4	5	4	3	1
3º	1	2	2	3	4	3	2	1

- Aplicar los tratamientos necesarios.

#### **Mantenimiento después del trasplante**

- Se regarán los ejemplares trasplantados de acuerdo a lo especificado en el punto anterior.
- Al año siguiente se realizará una poda de seguridad que elimine el ramaje seco e inseguro.
- El sistema de sustentación aéreo se eliminará cuando el sistema radical este suficientemente recuperado.

El no arraigo de los pies trasplantados, por la ausencia de las operaciones especificadas en puntos anteriores, implicará la valoración del citado pie por métodos de valoración consistentes en la aplicación de la Norma Granada.

#### **NORMAS DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRASPLANTE**

Se satisfarán los requerimientos de seguridad y salud en el trabajo de acuerdo con las directivas y normativas vigentes.

Antes del comienzo de los trabajos, se habrá establecido contacto con todas las instituciones y empresas responsables de los servicios de gas, de electricidad, de teléfono, de agua y sistemas de drenaje u otros que se puedan prever, así como averiguar los cursos de agua (ríos, riachuelos, riberas, manantiales) existentes. Se describirán sus características y la localización en un plazo, y si fuera necesario, se marcarán en el terreno.

Si los servicios de infraestructuras están afectados por las excavaciones o cuando la maquinaria tenga que trabajar cerca de los mismos, éstos deberán estar protegidos, precintados o desviados. Los trabajos se realizarán bajo la supervisión de las empresas afectadas.

Se deberá avisar a los propietarios vecinos afectados por las obras. En muchos casos será necesario obtener la aprobación de las instituciones y autoridades competentes.

Cualquier trabajo temporal que afecte a algunos de estos servicios se deberá acabar correctamente.

El personal no debe situarse dentro del radio de acción, con excepción del ayudante del cargador.

No se trabajará nunca solo.

Se utilizarán prendas de seguridad exigidas.

Señalar debidamente las zonas de trabajo, así mismo se debe de informar de la existencia de riesgos.

## **6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

### **ART. 26: Normativa de aplicación.**

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

### **ART. 27: Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.**

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores del 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.

La conexión del saneamiento prevista (tanto de aguas pluviales como fecales) de la manzana RBD, a través del lindero Este de la manzana T, tendrá un carácter temporal. La conexión definitiva se realizará a las futuras redes de saneamiento del sector UZ 2.4-03, una vez urbanizado éste.

- 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 éste.
- 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. 28: 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.

**7. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.**

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.

**8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

**ART. 29: 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 5 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por sus correspondientes ordenanzas zonales, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

Las zonas, y las ordenanzas que las regulan, son las siguientes:

- 1 - (RU) – Residencial unifamiliar.
- 2- (RBD) - Residencial en baja densidad.
- 3 - (T) - Terciario.
- 4 - (ET) - Espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF, RL-SU, CT) - Red viaria y Centro de Transformación.

**ART. 30: ZONA 1 – Residencial unifamiliar (RU)**

**1) Ámbito.**

Corresponde a las manzanas (RU) numeradas del 1 al 4 en el plano de zonificación.

**2) Tipología.**

Vivienda unifamiliar aislada.

**3) Alineaciones y rasantes.**

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

**4) Parcela mínima.**

A efectos de divisiones o segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 700 m<sup>2</sup>, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 15 m de diámetro.

**5) Número máximo de viviendas.**

13 viviendas en el total de la zona.

**6) Frente mínimo de fachada.**

El frente mínimo de fachada a vía pública de las parcelas será de 15 m.

**7) Ocupación máxima.**

Sobre rasante = 20%

**8) Edificabilidad máxima.**

Total en la zona RU = 3.626,63 m<sup>2</sup> construidos.

Esta edificabilidad se distribuirá por el proyecto de reparcelación entre las parcelas resultantes de la misma, no pudiendo exceder la edificabilidad neta de parcela el coeficiente de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**9) Alturas máximas y números de plantas.**

Altura máxima a cornisa = 7 m

Nº de plantas máximas s/rasante = B + 1 + BC

**10) Retranqueos mínimos.**

A alineación exterior de fachada = 5 m

A resto de linderos = 3 m

**11) Condiciones complementarias.**

Para aquellas determinaciones específicas que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo 24, regirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón contenidas en la Ordenanza 4, grado 3º (Artículo 8.4.4)

12) Condiciones de aparcamiento.

Cada vivienda deberá prever como mínimo de 2 plazas de aparcamiento, dentro de la parcela adscrita, que podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante.

13) Condiciones de uso.

Uso principal: Vivienda unifamiliar.

Usos compatibles:

- Residencial comunitaria.
- Salas de Reunión.
- Industrial clase E) Talleres domésticos vinculados a la vivienda.
- Terciario clase A) Hospedaje en edificio exclusivo.
- Terciario clase B) Comercio categoría 1 y 2, con superficie máxima construida de 500 m<sup>2</sup>, y en edificio exclusivo.  
Comercio categoría 1, local comercial vinculado a la vivienda con superficie máxima construida 100 m<sup>2</sup>.
- Terciario clase C) Oficinas categoría 1 y 2 en edificio exclusivo y superficie máxima de 500 m<sup>2</sup>, y en categoría 3 (despachos profesionales vinculados a la vivienda).
- Dotacional en todas sus clases, en edificio exclusivo.

**ART. 31: ZONA 2 – Residencial en Baja Densidad (RBD)**

**1) Ámbito.**

Corresponde a la manzana (RBD) situada al norte de la carretera M-513.

**2) Tipología edificatoria.**

Viviendas formando conjuntos, con tipología de vivienda unifamiliar, agrupadas compartiendo medianerías (pareadas o en hilera), o bien superpuestas, compartiendo forjado de suelo o techo, formando mini bloques de volumen controlado.

**3) Régimen de propiedad.**

Los conjuntos podrán constituirse sobre una única finca registral, en régimen de división horizontal, compartiendo elementos comunes, tanto superficiales (jardines, piscinas, etcétera) como subterráneos (aparcamientos o instalaciones comunes) o en varias fincas registrales, mediante la constitución de complejos inmobiliarios privados, compartiendo igualmente elementos comunes sobre o bajo rasante.

En este caso, las fincas registrales que constituyen el complejo inmobiliario privado pueden incluso contar con sus propios conjuntos, en régimen de división horizontal.

**4) Alineaciones y rasantes.**

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

**5) Número máximo de viviendas.**

30 viviendas en el total de la manzana.

**6) Parcela mínima.**

A efectos de divisiones o segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 1800 m<sup>2</sup>, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 25 m de diámetro.

**7) Frente mínimo de fachada.**

El frente mínimo de fachada de las parcelas a espacio público será de 25 m.

**8) Ocupación máxima.**

Sobre rasante = 40%

Con objeto cumplir lo dispuesto en la Ley del Suelo en relación a las redes públicas de zonas verdes, dentro de la manzana se deberá disponer como mínimo una superficie de 1.892 m<sup>2</sup> como espacio libre ajardinado.

**9) Edificabilidad máxima.**

Total en la zona RBD = 4.630,20 m<sup>2</sup> construidos.

Esta edificabilidad se distribuirá por el proyecto de reparcelación entre las parcelas resultantes de la misma, no pudiendo exceder la edificabilidad neta de parcela el coeficiente de 0,45 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

10) Alturas máximas y números de plantas.

Altura máxima a cornisa = 7 m

Nº de plantas máximas s/rasante =  $B + 1 + BC$

11) Retranqueos mínimos.

A alineación exterior de fachada = 5 m

A resto de linderos = 5 m

12) Condiciones complementarias.

Longitud máxima de la edificación = 75 ml.

En caso de formación de conjuntos, éstos tendrán un tratamiento homogéneo, desarrollándose en un solo proyecto arquitectónico y serán objeto de una única licencia de obras.

Las cubiertas inclinadas limitarán, en todo caso, la pendiente de sus faldones a una pendiente máxima de 30º sexagesimales.

Dentro de las parcelas se reservará un espacio para depósito de cubos de basura que favorezca la gestión del servicio municipal de limpieza.

La conexión del saneamiento prevista (tanto de aguas pluviales como fecales) de la manzana RBD, a través del lindero Este de la manzana T, tendrá un carácter temporal. La conexión definitiva se realizará a las futuras redes de saneamiento del sector UZ 2.4-03, una vez urbanizado éste.

13) Condiciones de aparcamiento.

En toda la manzana, se deberá prever como mínimo dos plazas de aparcamiento por vivienda, dentro de la parcela adscrita, que podrán situarse en superficie o en posición bajo rasante.

14) Condiciones derivadas de la presencia del Canal del Oeste.

Se describen en el artículo 16 de las presentes NNUU

15) Condiciones de uso.

Uso principal: Vivienda.

Usos compatibles:

- Terciario clase C)            Oficinas en categoría 3 (despachos profesionales vinculados a la vivienda).
- Centros de Transformación

## **ART. 32: ZONA 3 – Terciario (T)**

### **1) Definición.**

Corresponde a las zonas destinadas a acoger usos compatibles y complementarios al característico residencial, en toda la gama de actividades comerciales, de oficinas, hotelero y de restauración, de reunión, espectáculos, etc.

Es de aplicación en la manzana (T) situada al sur de la carretera M-513.

### **2) Tipología.**

La tipología será la de edificación abierta, rodeada de espacios libres privados, en los que podrán ubicarse zonas ajardinadas, aparcamientos al servicio de las edificaciones y accesos rodados o peatonales de acceso a las mismas.

### **3) Alineaciones y rasantes.**

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

### **4) Parcela mínima.**

A efectos de divisiones o segregaciones, las parcelas resultantes no podrán tener una superficie inferior a 1000 m<sup>2</sup>, debiendo tener una forma tal que sea posible inscribir en la misma un círculo de 20 m de diámetro.

### **5) Frente mínimo de fachada.**

El frente mínimo de fachada a vía pública de las parcelas será de 20 m.

### **6) Ocupación máxima.**

Sobre rasante = 50%

Bajo rasante = 60%

La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la parcela siempre que el exceso respecto al 60% se destine a aparcamientos o instalaciones propias de la edificación de uso terciario, y sea completamente subterráneo.

### **7) Edificabilidad máxima.**

Total en la zona T = 4.243,23 m<sup>2</sup> construidos.

Esta edificabilidad se distribuirá por el proyecto de reparcelación entre las parcelas resultantes de la misma, no pudiendo exceder la edificabilidad neta de parcela el coeficiente de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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

### **8) Alturas máximas y números de plantas.**

Altura máxima a cornisa = 9 m

Nº de plantas máximas s/rasante = B + 1

9) Retranqueos mínimos.

A alineación exterior de fachada = 5 m

A resto de linderos = 5 m

Bajo rasante, se permite la ocupación del espacio de retranqueo, siempre que esta superficie se destine a aparcamientos o instalaciones propias de la edificación de uso terciario, y sea completamente subterráneo.

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

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

10) Condiciones complementarias.

Para aquellas determinaciones específicas que, en su caso, no apareciesen señaladas en el presente Artículo 24, regirán las condiciones generales de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón contenidas en la Ordenanza 2 - Bloque abierto (Artículo 8.3.9)

Dentro de las parcelas se reservará un espacio para depósito de cubos de basura que favorezca la gestión del servicio municipal de limpieza.

Durante el tiempo que se mantenga la canalización del saneamiento (pluviales y fecales) de la manzana RBD a través del lindero este de la manzana T, se deberá establecer la correspondiente servidumbre.

11) Condiciones de aparcamiento.

En el interior de las parcelas privadas, deberá disponerse un mínimo de 2,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup> construidos (en superficie o bajo rasante).

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

12) Condiciones de uso.

Uso principal:                      Terciario, en todas sus clases y categorías.  
Equipamientos, en todas sus clases y categorías.

Usos compatibles:

- Centros de Transformación

## **ART. 33: ZONA 4 – Espacios de Transición (ET)**

### **1) Definición.**

Corresponde a los espacios libres que, por superar los límites de ruido establecidos por la normativa vigente, no se pueden destinar a zonas estanciales. En ellos pueden establecerse usos de paseo o meramente ornamentales.

Parte de estos suelos quedan incluidos en la zona de protección de la carretera M-513, por lo que cualquier actuación sobre esta zona se regula por las condiciones establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 29/93, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

### **2) Ámbito y localización.**

El Ámbito de aplicación general de la presente ordenanza es el de las zonas calificadas (ET) en los planos de ordenación, cuyo carácter preferente es de protección acústica.

### **3) Condiciones de uso.**

Suelos no incluidos en la zona de protección de la carretera M-513:

- Espacios libres, no estanciales.
- Servicios Infraestructurales Básicos
- Infraestructuras

Suelo incluidos en la zona de protección de la carretera M-513:

Los usos admitidos se corresponden con los definidos en el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, concretamente en los artículos 82 y 83:

"En esta zona de protección no se podrán realizar obras de construcción de nueva planta, reconstrucción, ampliación, sustitución, reedificación o rehabilitación de las existentes, ni instalaciones fijas, ni ejecutar obras que supongan una edificación por debajo del nivel del terreno, ni instalar líneas de alta tensión, carteles o cualquier otro medio de publicidad.

Excepcionalmente y previa autorización de la Consejería de Transportes, se permitirá la ejecución de obras que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento en condiciones de seguridad de las construcciones existentes. Asimismo se podrán efectuar, previa autorización de la Consejería de Transportes, las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene y el ornato del inmueble, que no supongan en ningún caso incremento de su valor, así como levantar instalaciones

fácilmente desmontables y aquellas otras destinadas al servicio de la carretera.

En la zona de protección los propietarios de los terrenos incluidos en ella, podrán libremente sembrar, plantar y realizar cultivos sin más restricciones que las referentes a los cerramientos de sus fincas (artículo 31.3, párrafo 2º de la LC).

Las plantaciones de arbolado en esta zona estarán sujetas a autorización por incidir en la seguridad vial y afectar al servicio que presta la carretera, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 87 de este Reglamento.

Se podrán autorizar en esta zona cerramientos diáfanos siempre que no resulten mermadas las condiciones de visibilidad y seguridad, ni supongan disminución de las facultades de los órganos administrativos en orden al cumplimiento de sus atribuciones, con relación al dominio público viario. Los cerramientos opacos sólo se podrán autorizar hasta una altura máxima de un metro, debiendo ser diáfanos por encima de dicha altura. La Consejería de Transportes podrá autorizar, no obstante, la reconstrucción de elementos de cerramientos ya existentes a la entrada en vigor de este Reglamento, así como autorizar excepcionalmente cerramientos opacos por encima de la altura máxima establecida, siempre que se garanticen las condiciones de visibilidad y seguridad.

#### **ART. 34: ZONA 5 – Red Viaria y Centro de Transformación (RSM-INF, RL-SU, CT)**

##### **1) Definición.**

Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación, tanto entre las diferentes zonas y manzanas del Sector, como a aquellos, ocupados actualmente por la carretera M-513. De aquí que la Red viaria sea de carácter:

- Local (RL-SU), incluyendo calzadas, aparcamientos y aceras de tránsito peatonal.
- Supramunicipal (RSM-INF) incluyendo las carreteras o autovías adscritas al Sector (M-513).

Se regula mediante esta ordenanza también el suelo calificado como Centro de Transformación (CT).

## 2) Consideraciones específicas.

### Red viaria Local.

Solamente se permite la instalación de mobiliario urbano y alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal y cabinas telefónicas. Asimismo el arbolado y jardinería pertinente colocados en aceras, medianas y rotondas.

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

### Red viaria Supramunicipal.

Constituida por la carretera M-513, y siendo la competencia sobre las mismas de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, la presente ordenanza remite al Informe Preceptivo de dicho organismo cualquier actuación que pudiese afectar a dicha carretera.

### Zona CT (Centro de Transformación).

Se corresponde con la zona que pudiese ser necesaria para albergar Centros de Transformación, según Normas de la Compañía Suministradora.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no será computada a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al Ámbito. Se deberán plantear soluciones enterradas.

## 3) Condiciones derivadas del estudio acústico.

Se describen en el artículo 22 de las presentes NNUU.

Madrid, octubre 2023



### Equipo redactor

Fdo.:

Juan Guzmán Pastor  
Pedro Guzmán Pastor  
**G.P.A. S.L.**

Pablo Guzmán Pastor  
Javier Guzmán Pastor

### Promotor

**ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.**

## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

(Áreas de Planeamiento Remitido)

<b>DENOMINACION :</b> TRAVESIA LA CABAÑA - MONTE ALINA	<b>APR</b> 2.5-03
--	----------------------

Hojas de Referencia E 1/ 2000

2.5, 2.6

<p><b>1) <u>CARACTERISTICAS</u></b></p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Superficie inicial del ámbito( * )(incluido S.G.adscrito=15.000m<sup>2</sup>)</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">84.400 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Uso característico.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">Vivienda Unifamiliar</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Aprovechamiento tipo (A.T.) ( ** ).....</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Aprovechamiento apropiable.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">90% AT</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Ordenanza de aplicación.....</td> <td style="padding: 2px; text-align: right;">Al Sur de la Travesía =4 Grado - 3 (parcela mínima 700 m<sup>2</sup>) Al N. de la Travesía = 4 Grado -2 ( parcela 1.500 m<sup>2</sup>)</td> </tr> </table>	Superficie inicial del ámbito( * )(incluido S.G.adscrito=15.000m <sup>2</sup> )	84.400 m <sup>2</sup>	Uso característico.....	Vivienda Unifamiliar	Aprovechamiento tipo (A.T.) ( ** ).....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Aprovechamiento apropiable.....	90% AT	Ordenanza de aplicación.....	Al Sur de la Travesía =4 Grado - 3 (parcela mínima 700 m <sup>2</sup> ) Al N. de la Travesía = 4 Grado -2 ( parcela 1.500 m <sup>2</sup> )
Superficie inicial del ámbito( * )(incluido S.G.adscrito=15.000m <sup>2</sup> )	84.400 m <sup>2</sup>									
Uso característico.....	Vivienda Unifamiliar									
Aprovechamiento tipo (A.T.) ( ** ).....	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>									
Aprovechamiento apropiable.....	90% AT									
Ordenanza de aplicación.....	Al Sur de la Travesía =4 Grado - 3 (parcela mínima 700 m <sup>2</sup> ) Al N. de la Travesía = 4 Grado -2 ( parcela 1.500 m <sup>2</sup> )									
<p><b>2) <u>OBJETIVOS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Establecer el diseño de la Travesía de la carretera a Boadilla y resolver los accesos a las urbanizaciones colindantes.</li> <li>• Redefinición de las áreas de protección.</li> </ul>										
<p><b>3) <u>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</u> ..... PERI</b></p>										
<p><b>4) <u>SISTEMA DE ACTUACION</u> ..... Compensación</b></p>										
<p><b>5) <u>CESIONES Y CARGAS URBANISTICAS</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urbanización completa del ámbito exceptuando la Travesía y sus zonas de protección (S.G.), cuyo suelo será de cesión obligatoria.</li> <li>- Cesión del 10% AT al Ayuntamiento</li> </ul>										
<p><b>6) <u>OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación tendrá características análogas a las urbanizaciones colindantes en cuanto a tipologías de edificación.</li> <li>- La Travesía y sus zonas de protección tiene el carácter de SG viario adscrito a la unidad.</li> </ul>										

## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

(Areas de Planeamiento Remitido)

<b>DENOMINACION : TRAVESIA LA CABAÑA - MONTE ALINA</b>	<b>APR 2.5-03</b>
--	-----------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>- El planeamiento de desarrollo justificará el cumplimiento de lo establecido en el Art. 24 del Decreto 78/99, de 27 de Mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (vías de circulación rápida, ferrocarril, futuro metro ligero, etc.).</li> <li>- La asignación de usos pormenorizados en dicho planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Decreto. A dichos efectos, los instrumentos de desarrollo del Plan incluirán las correspondientes propuestas de calificación de áreas de sensibilidad acústica, aportando los criterios de zonificación y planos de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible tras la ejecución del plan, señalando las medidas correctoras necesarias en su caso, de conformidad con lo establecido en el Art. 24.4 del citado Decreto.</li> <li>- A efectos normativos, sólo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente.</li> <li>- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1.991 del Consejo de Gobierno.</li> <li>- El planeamiento de desarrollo del ámbito deberá ser objeto del preceptivo informe por el organismo competente sobre las carreteras que le afectan, en función de la legislación vigente sobre la materia.</li> <li>- Nº Estimado de viviendas : 43</li> </ul>
---

( \* ) Las superficies señaladas quedan supeditadas, en su caso, a los posibles ajustes derivados de levantamientos topográficos específicos en los instrumentos de desarrollo.

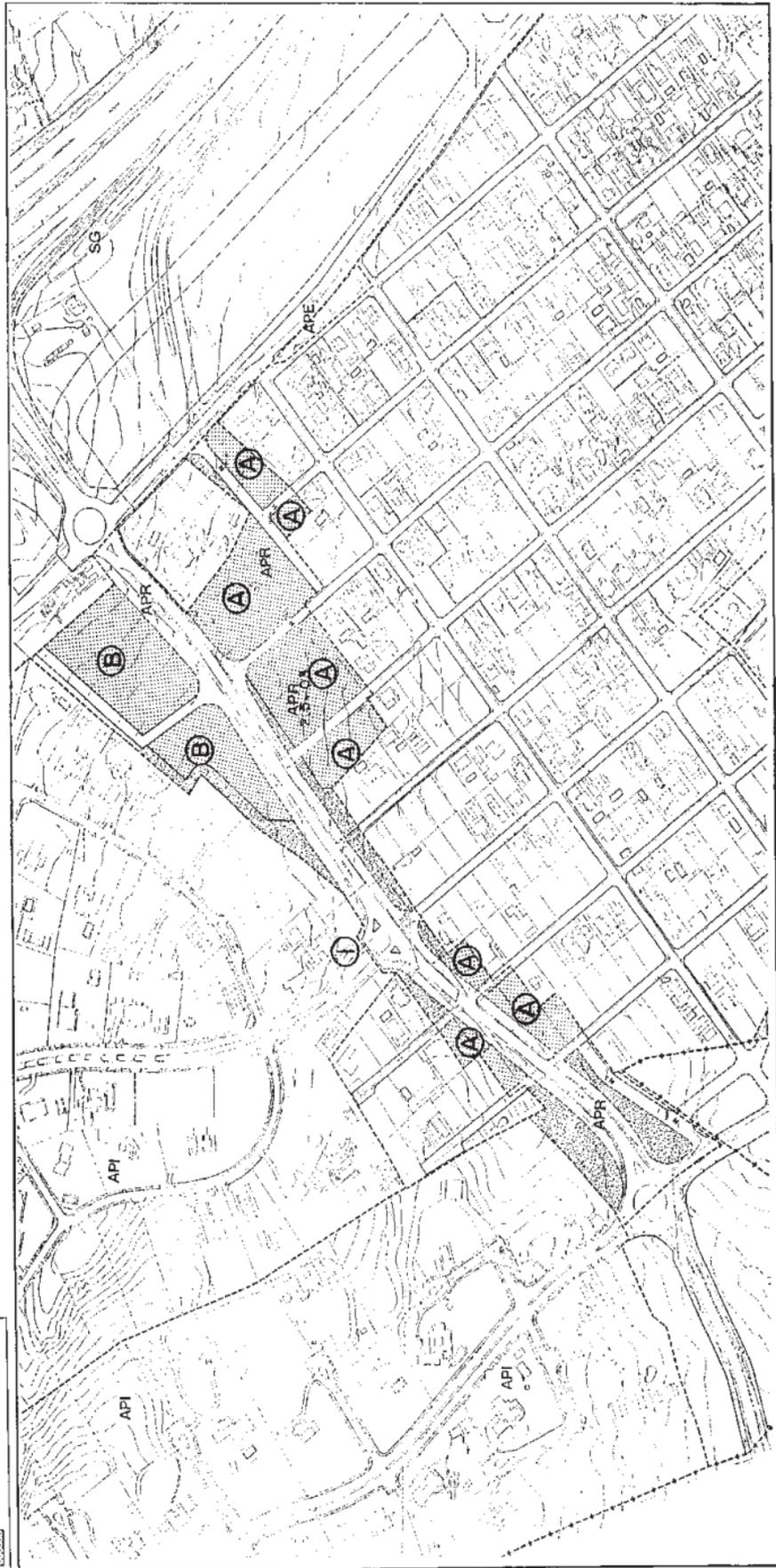
( \*\* ) El Aprovechamiento Tipo se aplicará sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general ó local ya existentes.

<b>AMBITOS DE ORDENACION – SUELO URBANO</b>	
AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	APR 2.5-03

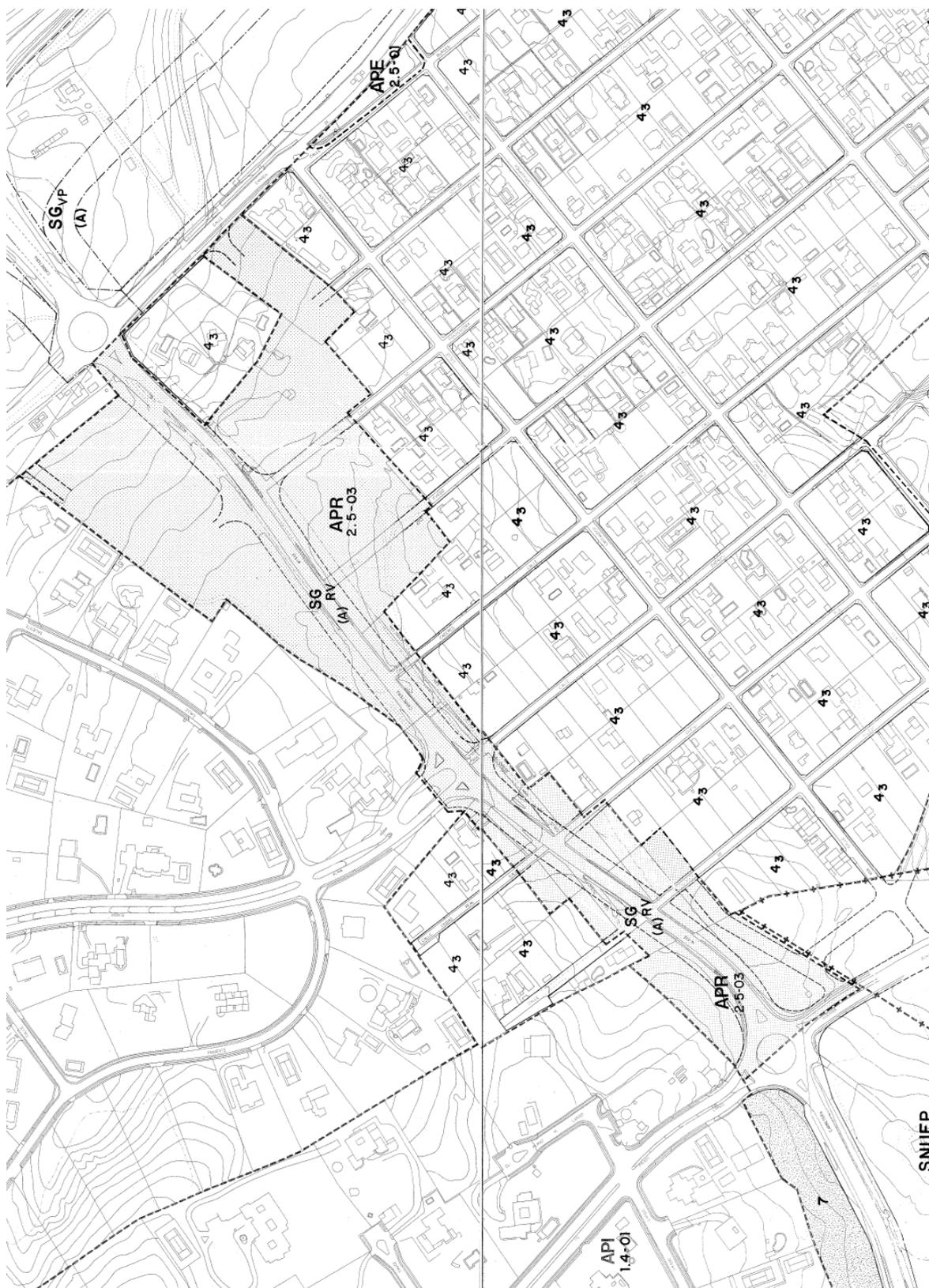
NOMBRE :	Travesía La Cabaña – Monte Alina
HOJA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL :	2.5 – 2.6

AMBITO  
La ordenación adjunta tiene carácter indicativo, y se desarrollará pormenorizadamente en el Planeamiento Remitido.

<b>ZONAS LIBRES</b>	
	ZONA VERDE.
	1 ACCESO MONTEVALINA.
<b>ZONAS EDIFICABLES</b>	
	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA DE 700m <sup>2</sup> .
	VIVIENDA UNIFAMILIAR EN PARCELA DE 1.500m <sup>2</sup> .



**ANEXO II. – PLANO DE ORDENACIÓN DEL PLAN GENERAL**



Plano 5. Calificación y regulación del suelo (hojas 2.5 y 2.6)

### **ANEXO III. – FOTOGRAFIAS DEL ÁMBITO**





Foto 01



Foto 02



Foto 03



Foto 04



Foto 05



Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66



Foto 67



Foto 68



Foto 69



Foto 70



Foto 71



Foto 72



Foto 73



Foto 74



Foto 75



Foto 76



Foto 77



Foto 78



Foto 79



Foto 80



Foto 81



Foto 82



Foto 83



Foto 84



Foto 85



Foto 86



Foto 87



Foto 88



Foto 89



Foto 90



Foto 91



Foto 92



Foto 93



Foto 94



Foto 95



Foto 96



Foto 97



Foto 98



Foto 99



Foto 100



Foto 101



Foto 102

**ANEXO IV. – RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.**

**APR 2.5-03 (TRAVESÍA LA CABAÑA - MONTEALINA)**

	% total
Superficie total del ámbito	<b>88.155,00</b>
Canal de Isabel II	314,00
% total	0,36
Dominio Público M-513	16.034,00
% total	18,19
Suelo de cesión Planes Parciales	10.301,20
% total	11,69
Viario municipal	2.824,40
% total	3,20
Total suelos de uso público:	<b>29.473,60</b>
% total	<b>33,43</b>
Suelo que genera aprovechamiento	<b>58.681,40</b>
% total	<b>66,57</b>
Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2000
Total aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	<b>11.736,28</b>

**ORDENACION**

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Coefficiente homog.	Aprovech. (uas)	Nº máximo de viviendas	Mínimo aparcamiento	ratio
Residencial Unifamiliar parcela > 700 m <sup>2</sup> (RU)	1	1.404,10	0,3300	463,35	1	463,35	2	4	
	2	2.467,40	0,3300	814,24	1	814,24	3	6	
	3	4.694,20	0,3300	1.549,09	1	1.549,09	5	10	
	4	2.424,10	0,3300	799,95	1	799,95	3	6	
Total RU		10.989,80		3.626,63		3.626,63	13	26	2 pzas/viv
Residencial Baja Densidad (RBD)	1	12.565,00	0,3685	4.630,20	1	4.630,20	30	60	2 pzas/viv
Terciario (T)	1	3.897,10	1,09000	4.243,23	0,82	3.479,45	0	106	2,5 pzas/100m <sup>2</sup>
<b>total</b>		<b>27.451,90</b>		<b>12.500,06</b>		<b>11.736,28</b>	<b>43</b>	<b>192</b>	

mínimo 1,5 cada 100 m<sup>2</sup>c = **188**

REDES PÚBLICAS		suelo
Espacio de transición	ET Infraestructuras	16.704,20
Centro de Transformación	CT Infraestructuras	50,00
Viario público	RL-SU Servicios Urbanos	9.970,30
	total redes públicas locales	<b>26.724,50</b>
	total redes públicas	<b>60.703,10</b>

**ANEXO V. – RESUMEN EJECUTIVO.**

## **1. Objeto y contenido.**

El Art. 56 bis, incorporado al texto de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), por la Ley 3/2007 de 26 de julio (BOCM 30 de julio de 2007) determina lo siguiente:

*“Los Ayuntamientos o, en su caso, la Comunidad de Madrid en los supuestos en los que legalmente le corresponda la redacción, tramitación y aprobación de instrumentos del planeamiento, acordarán las medidas necesarias para garantizar la transparencia, difusión y divulgación suficiente entre todos los vecinos, de la apertura de los plazos de información pública y de exposición de los Avances, Planes e instrumentos urbanísticos que vayan a ser objeto de tramitación y aprobación.*

*En la documentación que se someta a información pública deberá incluirse, además de la exigible para cada clase de instrumento urbanístico, un resumen ejecutivo expresivo, en primer lugar, de la delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración; y en segundo lugar, en su caso, de los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución y la duración de dicha suspensión.*

*Los Ayuntamientos adoptarán las medidas necesarias para la publicidad telemática del anuncio de sometimiento a información pública.” (Sic).*

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLRUR) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística  
(...)*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

*b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

## **2. Objetivos de la ordenación**

- Establecer el diseño de la Travesía de la carretera a Boadilla y resolver los accesos a las urbanizaciones colindantes.
- Redefinición de las áreas de protección.

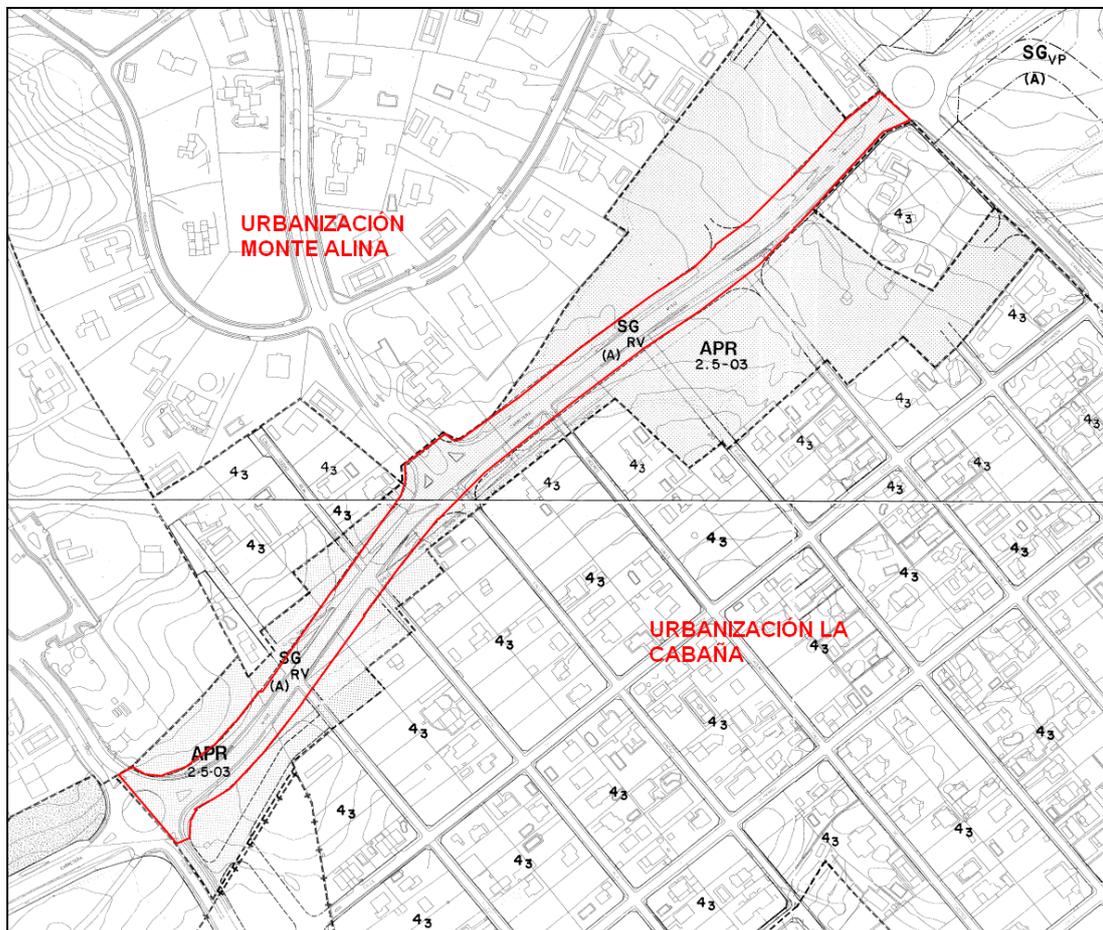
El desarrollo de los terrenos, busca ordenar el espacio en torno a la Carretera M-513, en su tramo comprendido entre la glorieta de conexión con la M-40 y la que da acceso a las urbanizaciones Monte príncipe y Prado Largo.

## **3. Localización del Ámbito**

El ámbito se encuentra al oeste del término, colindante con el T.M. de Boadilla del Monte.

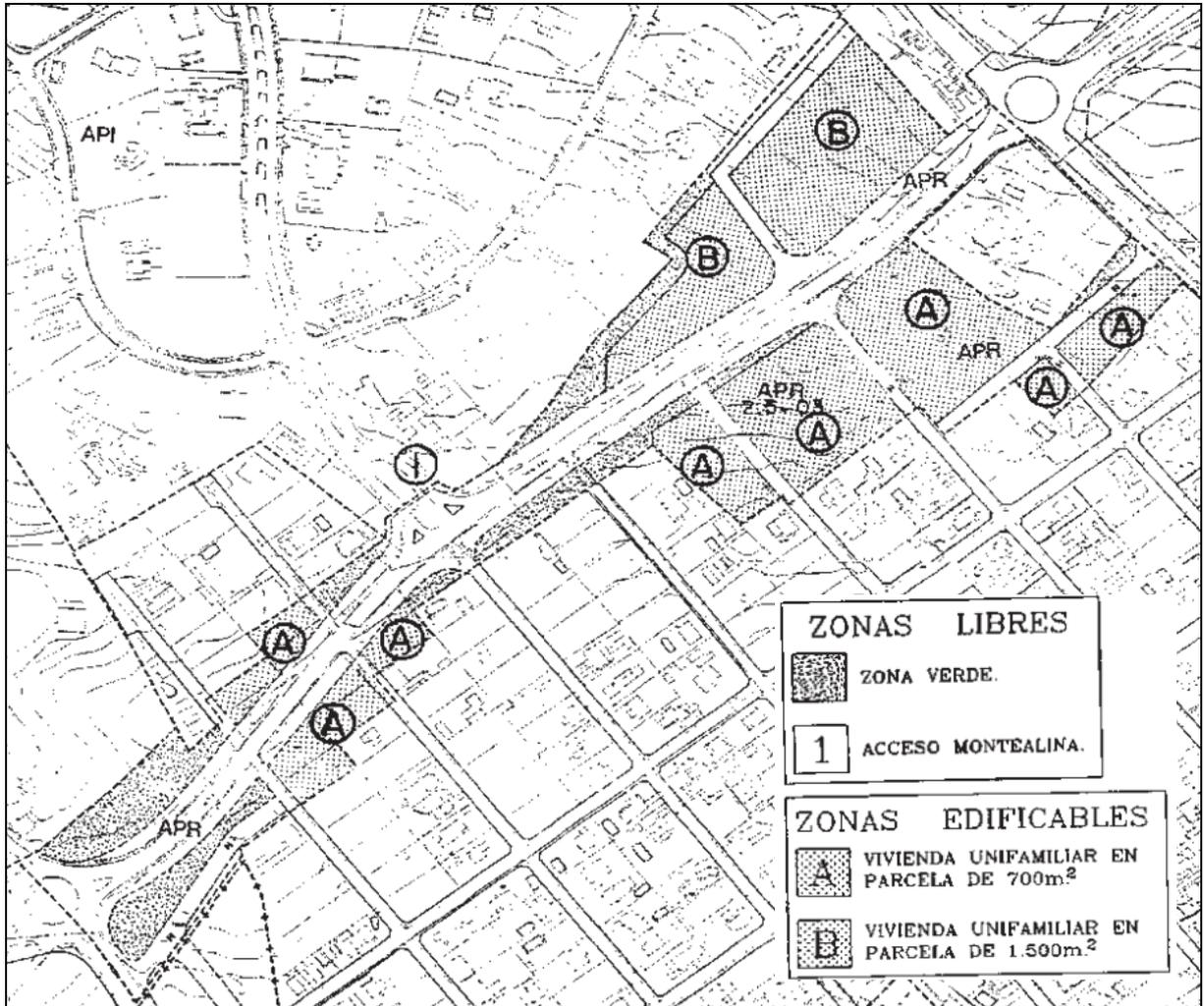


Incluye los terrenos que lindan: al norte con la urbanización Monte Alina; al este con el sector UZ 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (ARPO)"; al oeste con suelo no urbanizable protegido y el término municipal de Boadilla del Monte y al sur con la urbanización La Cabaña.



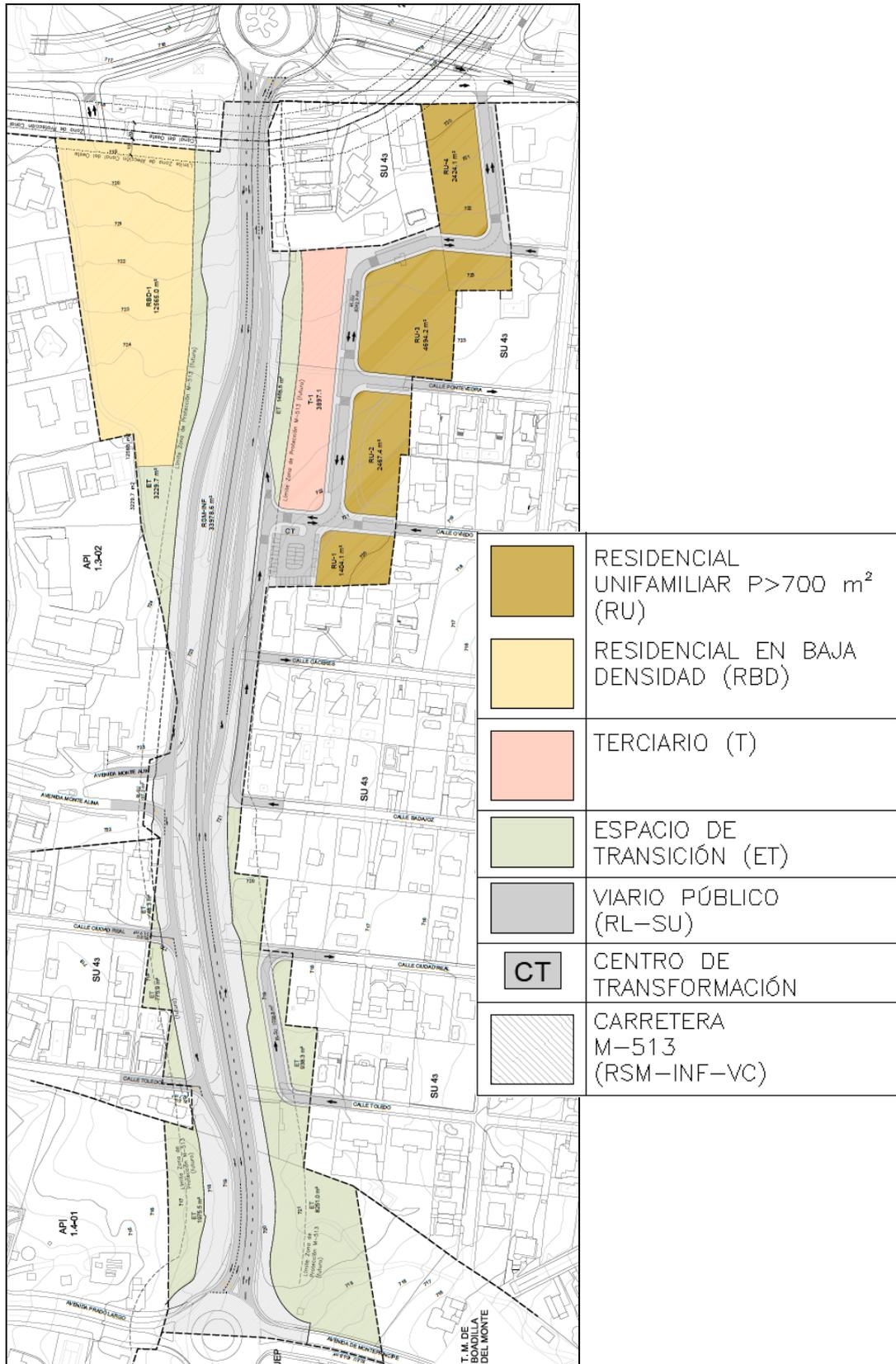
#### 4. Ordenación según Plan General y resultante del Plan Parcial

En las imágenes siguientes se observa la ordenación incluida en el Plan General, y la propuesta en el Plan Parcial.



El esquema gráfico de la ficha propone una ordenación que localiza las zonas edificables a ambos lados de la carretera (A y B), la conexión de los viarios perpendiculares a la carretera a ésta, y la apertura de nuevos viarios que, partiendo de la propia carretera, den servicio a las nuevas zonas de vivienda unifamiliar (zona B).

Zonificación:



Se diseñan cuatro manzanas de vivienda unifamiliar (RU) en parcela mínima de 700 m<sup>2</sup>, que completen las situadas al sur.

El suelo colindante con la carretera al sur, se califica con uso terciario, y se diseña un pequeño aparcamiento público, que de servicio a la zona. Estos usos sirven de "separación" de los usos residenciales de la fuente de ruido.

Por la misma razón (afección acústica), entre la manzana calificada como Residencial en Baja Densidad (RBD) y la carretera, se dispone una franja de terreno, coincidente con la zona de Protección de la carretera, como espacio de transición (ET).

Respecto a intensidad edificatoria, se fija para cada uso un coeficiente de edificabilidad adecuado a cada tipología edificatoria y a los objetivos que se persiguen:

- Residencial unifamiliar (RU) -> 0,33 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (lo que supone una vivienda de tamaño medio de 231 m<sup>2</sup>, con una baja ocupación). El número de viviendas en esta zona es el resultado de dividir el suelo entre 700 m<sup>2</sup> de parcela mínima, lo que supone 13 viviendas.

- Residencial en baja densidad (RBD) -> 0,3685 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (esto permite, si se propone una edificación con dos plantas, una ocupación de suelo inferior al 20%). Con objeto de asimilar el tamaño medio de vivienda a los suelos calificados con este mismo uso en los sectores de esta zona (Arpo, y Noreste Eje Pinar), se fija un máximo de 30 viviendas en esta manzana, de lo que resulta un tamaño medio de aproximadamente 138 m<sup>2</sup> por vivienda.

- Terciario (T) -> 1,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> (lo que permite la materialización de la totalidad de la edificabilidad en varias plantas y liberar gran parte del suelo privado para aparcamiento en superficie).

El cuadro de usos lucrativos es por tanto el siguiente:

**ORDENACION**

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Nº máximo de viviendas
Residencial Unifamiliar	1	1.404,10	0,3300	463,35	2
parcela > 700 m <sup>2</sup> (RU)	2	2.467,40	0,3300	814,24	3
	3	4.694,20	0,3300	1.549,09	5
	4	2.424,10	0,3300	799,95	3
<b>Total RU</b>		<b>10.989,80</b>		<b>3.626,63</b>	<b>13</b>
Residencial Baja Densidad (RBD)	1	12.565,00	0,3685	4.630,20	30
Terciario (T)	1	3.897,10	1,09000	4.243,23	0
<b>total</b>		<b>27.451,90</b>		<b>12.500,06</b>	<b>43</b>

La dotación de plazas de aparcamiento exigida por la Ley del Suelo se resuelve obligando en la ordenanza a la disposición de dichas plazas en el interior de las parcelas privadas, de la forma siguiente:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Nº máximo de viviendas	Mínimo aparcamiento	ratio
Residencial Unifamiliar parcela > 700 m <sup>2</sup> (RU)	1	463,35	2	4	
	2	814,24	3	6	
	3	1.549,09	5	10	
	4	799,95	3	6	
Total RU		3.626,63	13	26	2 pzas/viv
Residencial Baja Densidad (RBD)	1	4.630,20	30	60	2 pzas/viv
Terciario (T)	1	4.243,23	0	106	2,5 pzas/100m <sup>2</sup>
<b>total</b>		<b>12.500,06</b>	<b>43</b>	<b>192</b>	

Así, las 188 plazas mínimas (1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>) quedan justificadas sobradamente.

### **5. Superficies, edificabilidades, aprovechamiento y número de viviendas.**

La distribución de superficies dentro del ámbito es la siguiente:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manz.	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.
Residencial Unifamiliar parcela > 700 m <sup>2</sup> (RU)	1	1.404,10	0,3300	463,35
	2	2.467,40	0,3300	814,24
	3	4.694,20	0,3300	1.549,09
	4	2.424,10	0,3300	799,95
Total RU		10.989,80		3.626,63
Residencial Baja Densidad (RBD)	1	12.565,00	0,3685	4.630,20
Terciario (T)	1	3.897,10	1,09000	4.243,23
<b>total</b>		<b>27.451,90</b>		<b>12.500,06</b>

La ficha específica que el denominado Aprovechamiento Tipo (0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) ha de aplicarse a la superficie de suelo del ámbito, excluyendo las dotaciones públicas (generales o locales) ya existentes.

Siendo la distribución inicial del suelo:

Superficie total del ámbito	<b>88.155,00</b>	<b>% total</b>
Canal de Isabel II	314,00	0,36
Dominio Público M-513	16.034,00	18,19
Suelo de cesión Planes Parciales	10.301,20	11,69
Viario municipal	2.824,40	3,20
Total suelos de uso público:	<b>29.473,60</b>	<b>33,43</b>
Suelo que genera aprovechamiento	<b>58.681,40</b>	<b>66,57</b>
Aprovechamiento (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,2000	
Total aprovechamiento (m <sup>2</sup> )	<b>11.736,28</b>	

El aprovechamiento total generado es:

$$(88.155 \text{ m}^2\text{s} - 29.473,60 \text{ m}^2\text{s}) \times 0,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{11.736,28 \text{ m}^2\text{c}}.$$

El artículo 38 de la LSCM, relativo a las Determinaciones sobre los usos del suelo, advierte de la posibilidad de que el uso global que el planeamiento asigna a un ámbito o sector pueda verse alterado mediante el empleo de los coeficientes que fijan las relaciones de ponderación y homogeneización entre los usos pormenorizados.

Concretamente, el apartado 5 de dicho artículo establece que se evitará que el desarrollo de las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística sobre los usos, al asignar los valores de los coeficientes de ponderación, incentive transformaciones o localizaciones de usos que en la práctica supongan un cambio del uso global del sector.

El artículo 39.6), dice textualmente que al establecer la ordenación pormenorizada de un sector, el instrumento de planeamiento competente justificará que las condiciones establecidas de intensidad edificatoria y usos pormenorizados son compatibles con el aprovechamiento unitario (o tipo en este caso).

El apartado 7) de dicho artículo indica el procedimiento para justificar lo establecido en el apartado 6) anterior.

El proceso es el que sigue a continuación:

Sobre cada zona urbanística de ordenación pormenorizada se calculará la superficie edificable para cada uso pormenorizado:

Usos pormenorizados	Suelo(m <sup>2</sup> )	ε (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> )	M <sup>2</sup> Constr.
Residencial Unifamiliar (RU)	10.989,80	0,33	3.626,63
Residencial en baja densidad (RBD)	12.565,00	0,3685	4.630,20
Terciario	3.897,10	1,09	4.243,23
<b>TOTAL</b>	<b>27.451,90</b>		<b>12.500,06</b>

Se homogeneizará cada superficie edificable mediante el coeficiente de ponderación de cada uso en relación con el característico del Sector.

Los coeficientes de homogeneización empleados son los establecidos en la Modificación Puntual nº 3 del Plan General de Pozuelo de Alarcón, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la comunidad de Madrid, en sesión celebrada el 7 de mayo de 2019 (BOCM nº 115, de 16 de mayo de 2019).

Usos	M <sup>2</sup> Constr.	Coef. Ponderac.	M <sup>2</sup> pond.(uas)
Residencial Unifamiliar (RU)	3.626,63	1	3.626,63
Residencial en baja densidad (RBD)	4.630,20	1	4.630,20
Terciario	4.243,23	0,82	3.479,45
<b>TOTAL</b>	<b>12.500,06</b>		<b>11.736,28</b>

El coeficiente de edificabilidad del ámbito será el cociente de la suma de las superficies edificables<sup>1</sup> de todas las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada incluidas en el Sector, entre la superficie de suelo generador de aprovechamiento del mismo. De aquí que el coeficiente de edificabilidad del Sector sea de:

$$\frac{11.736,28 \text{ m}^2\text{c homogeneizados (uas)}}{58.681,40 \text{ m}^2 \text{ de suelo}} = 0,20$$

Dicha cifra coincide con el aprovechamiento unitario (AT) señalado en la ficha, cumpliéndose la condición establecida en el apartado c) del Apartado 7, del Art. 39 de la LSCM de que el coeficiente de edificabilidad (homogeneizada) no supere el aprovechamiento unitario fijado por el PGOU.

El aprovechamiento total correspondiente al uso residencial unifamiliar, considerando como tal tanto el unifamiliar como el residencial en baja densidad, es 8.256,83 m<sup>2</sup>, lo que supone un 70,35% del total.

Se justifica por tanto que el empleo de los coeficientes de homogeneización no supone un cambio de uso global del ámbito.

Dentro de los aprovechamientos lucrativos descritos se incluyen los correspondientes a los propietarios de los terrenos así como los de cesión obligatoria a la Administración actuante, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en las condiciones que establece la ficha de condiciones.

Se mantiene el número de viviendas estimado en la ficha de condiciones (43 unidades).

<sup>1</sup> Se entienden homogeneizadas, aún cuando no queda indicado de forma expresa en la LSCM.

## **6. Redes públicas.**

La L.S.C.M establece una cesión correspondiente a Redes Públicas Locales de 30 m<sup>2</sup> de suelo urbanizado por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de cualquier uso no industrial (se entiende de cualquier uso lucrativo), de los cuales al menos la mitad habrán de ser destinado a zonas verdes arboladas y la otra mitad a infraestructuras, otras dotaciones o servicios.

Indica no obstante que la obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privadas al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.

La ordenación prevé 60.703,10 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, de éstas, corresponden 33.978,60 m<sup>2</sup> a Redes Supramunicipales (carretera M-513, de cesión a la Comunidad de Madrid) y el resto, 26.724,50 a Redes Locales.

<b>REDES PÚBLICAS</b>			suelo
Carretera M-513	RSM	Infraestructuras	33.978,60
Espacio de transición	ET	Infraestructuras	16.704,20
Centro de Transformación	CT	Infraestructuras	50,00
Viarío público	RL-SU	Servicios Urbanos	9.970,30
			<b>total redes públicas locales</b>
			<b>26.724,50</b>
			<b>total redes públicas</b>
			<b>60.703,10</b>

La superficie calificada como Red Supramunicipal incluye 16.034 m<sup>2</sup> del Dominio Público actual, así como el suelo titularidad del Canal de Isabel II, en el extremo este del ámbito, por donde discurre el Canal del Oeste (314 m<sup>2</sup>).

Respecto a esta última porción de suelo (314 m<sup>2</sup>), el proyecto de reparcelación, a la hora de realizar la adjudicación de las fincas resultantes, deberá plantear una solución que permita la compatibilidad y convivencia de ambas infraestructuras, mediante un dominio compartido, servidumbre, o la figura que finalmente se determine.

Considerando una edificabilidad total de 12.500,06 m<sup>2</sup>c, será preciso reservar en el ámbito, en concepto de redes públicas locales, un total de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:

$$\text{Mínimo Redes Públicas Locales: } 12.500,06 * 30 / 100 = 3.750,02 \text{ m}^2.$$

Cantidad muy inferior a los 26.724,50 m<sup>2</sup> de suelo calificado como red pública local.

Por otra parte, dentro de la superficie de cesión, no se califica suelo como zona verde. Será preciso por tanto garantizar que en el suelo residencial resultante, exista una

zona ajardinada (privada) de al menos el 50% de la superficie mínima de redes públicas locales:

Total Redes Locales: 3.750,02 m<sup>2</sup>

50% mínimo ajardinado = **1.875,01** m<sup>2</sup>

Considerando que el suelo residencial resultante (con tipología que permite el jardín privado) tiene una superficie de 23.554,80 m<sup>2</sup>, el mínimo de superficie ajardinada que se deberá garantizar supone aproximadamente un 8% de este suelo.

Con los coeficientes de ocupación máxima de parcela habituales en la tipología de vivienda unifamiliar, se garantiza el cumplimiento de la condición anterior.

**ANEXO VI. – MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.**

**MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA - MONTE ALINA".**

**a) RESUMEN EJECUTIVO**

<b>Ministerio/Órgano proponente</b>	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	<b>b) Fecha</b>	Octubre 2023
<b>Título de la norma</b>	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA - MONTE ALINA"		
<b>Tipo de Memoria</b>	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	<p>El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002. (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002) clasifica el suelo como Urbano no consolidado.</p> <p>En sus planos de ordenación y ficha de condiciones del ámbito se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.</p> <p>Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del ámbito, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente.</p>		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	<p>Establecer el diseño de la Travesía de la carretera a Boadilla y resolver los accesos a las urbanizaciones colindantes.</p> <p>Redefinición de las áreas de protección.</p>		
<b>Principales alternativas Consideradas</b>	<p>En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, entre la documentación de la Modificación se incluye el Documento Ambiental Estratégico donde se han estudiado las distintas alternativas de ordenación en función de la repercusión medioambiental de las mismas.</p>		

CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
<b>Tipo de norma</b>	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.	
<b>Estructura de la norma</b>	Memoria, anexos, Normas Urbanísticas y planos.	
<b>Informes recabados y por recabar</b>	Informes recabados: los determinados en el acuerdo de aprobación inicial.	
<b>Trámite de audiencia</b>	<p>Con posterioridad a la aprobación inicial se realiza la información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.</p> <p>En el trámite del análisis ambiental se produce una nueva información pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.</p>	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
<b>Adecuación al orden de competencias</b>	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación definitiva.	
<b>Impacto socioeconómico y presupuestario</b>	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos
	En relación con la competencia	<p><b>- la norma no tiene efectos significativos</b></p> <p>- la norma tiene efectos positivos sobre la competencia</p> <p>- la norma tiene efectos negativos sobre la competencia</p>

	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- supone una reducción de cargas administrativas</li> <li>- incorpora nuevas cargas administrativas</li> <li>- <b>no afecta a las cargas administrativas</b></li> </ul>
	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p>Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Implica un gasto.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Implica un ingreso.</p>
<b>Impacto de género</b>	La norma tiene un impacto de género	<p>Negativo <input type="checkbox"/></p> <p>Nulo <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Positivo <input type="checkbox"/></p>
<b>Otros impactos considerados</b>	No se han considerado otros impactos (Familia e Infancia, accesibilidad y Colectivo LGTBI)	
<b>Otras consideraciones</b>		

## **MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA - MONTE ALINA".**

---

### **A. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **1. ANTECEDENTES.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002. (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

#### **2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO**

El Plan General, en sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector, contiene tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.

Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente.

#### **3. OBJETIVOS Y FINES**

La ficha de condiciones de desarrollo del ámbito establece los siguientes objetivos de la ordenación:

- Establecer el diseño de la Travesía de la carretera a Boadilla y resolver los accesos a las urbanizaciones colindantes.
- Redefinición de las áreas de protección.

## **B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

### **1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO**

- MEMORIA
  
- NORMAS URBANÍSTICAS
  
- ANEXOS:
  - FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL PGOU.
  - PLANO DE ORDENACIÓN DEL PGOU
  - FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO.
  - RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.
  - RESUMEN EJECUTIVO.
  - MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.
  - MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.
  
- PLANOS

### **2. ANALISIS JURÍDICO**

La Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la LSCM define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

Indica la LSCM que el ejercicio de la actividad de planeamiento corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de conformidad con la misma y si bien es cierto que los sujetos privados pueden participar en su ejercicio, bien sea mediante formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, en los casos en que así esté expresamente previsto en la Ley o interviniendo en los procedimientos de aprobación de los instrumentos de planeamiento mediante sugerencias y alegaciones, el ejercicio de la potestad de planeamiento es eminentemente pública y corresponde al Municipio en los términos que especifica la legislación citada.

Al establecer el Plan General el sistema de Compensación para el desarrollo del sector, la Iniciativa de Planeamiento, de acuerdo con el artículo 104 de la LSCM puede ejercerse a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Dicha Iniciativa puede ejercerse por los propietarios de al menos el 50% de la superficie del sector, mediante el procedimiento descrito en el artículo 106 de la LSCM, siendo en este caso los promotores de la Iniciativa de Planeamiento.

Se trata por tanto de dar cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan General a través de la Ficha de condiciones del ámbito

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

El Plan Parcial deberá contener la siguiente tramitación:

- Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios
- Tramitación ambiental del documento en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento

## C. ANALISIS DE IMPACTOS

### 1. IMPACTO ECONÓMICO.

El coste total del desarrollo del ámbito se estima en **4.087.664 €**.

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación, excluyendo el correspondiente a la Red Supramunicipal de Infraestructuras (88.155 – 33.678,60 = 54.476,40 m<sup>2</sup>s):

$$4.087.664 \text{ €} / 54.476,40 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{75,04 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (90% de 12.500,06 = 11.250,05 m<sup>2</sup>c)

$$4.087.664 \text{ €} / 11.250,05 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{363,35 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Considerando que dichos valores son similares a los valores actuales de venta de los usos propuestos por el Plan Parcial, se consideran aceptables, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

### 2. IMPACTO PRESUPUESTARIO

Al establecer el Plan General para el desarrollo del sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables o de cesión.

El **gasto** que asumirá el ayuntamiento, en concepto de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada, se estima en **16.029,24 €/año**.

El **ingreso** que se estima (considerando únicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste el más significativo y de carácter anual) es **131.769 €/año**.

Se puede observar por tanto que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es claramente **POSITIVO**, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

### 3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

No tiene afección.

### 4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, el Plan Parcial no tiene impacto alguno por razón de género, en la medida en que su contenido

no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.

#### **5. OTROS IMPACTOS.**

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

**ANEXO VII. – MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.**

## **1. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.**

### **1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO**

En primer lugar debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

## **1.2 NORMATIVA**

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Como **marco general** cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que

señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.

- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el ‘mainstreaming’ (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que “ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales.” (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención.

Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.

- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."
- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

**Normativa específica:**

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: "En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo".

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
  - Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
  - Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
    1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
    2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de

exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
    - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
  - Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
    - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.
1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
  2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
  3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

**Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:**

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
  - a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
  - b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se

satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.

- c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
- d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- c) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
- d) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

### **1.3 EVALUACIÓN GENERAL**

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad.

En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo (plan parcial), la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc, es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

Es obvio que no afecta de igual manera el desarrollo de una zona "no urbana" donde no exista ningún uso previo, que una operación de renovación urbana, como es el presente caso.

El margen de acción del planeamiento de desarrollo en estos casos es escaso, ya que completa la ordenación propuesta por el Plan general para un ámbito o sector, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

La ordenación que, en desarrollo del plan general, prevé el plan parcial, consiste fundamentalmente en el remate de las urbanizaciones situadas al norte y al sur de la carretera. La nueva ordenación califica el suelo con uso residencial, lo que permitirá la construcción de nuevas viviendas.

**Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general,** ya que el adecuado remate de estos espacios residuales, la ampliación de los espacios de uso colectivo y la mejora de la accesibilidad, etcétera, supone un incremento en la calidad urbana respecto al estado actual.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, la nueva ordenación facilita el acceso a los terrenos, destinándose, al uso residencial y terciario. No establece condiciones para las nuevas edificaciones o para los nuevos espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, **la mejora de estos espacios y la creación de nuevas viviendas y del uso terciario, en caso de tener algún efecto, sería beneficioso.**

Finalmente, sobre la zona calificada con uso residencial, se admite la construcción de un máximo de 43 viviendas, con un tamaño medio aproximado entre 154 y 310 m<sup>2</sup> construidos, lo que permitirá edificar viviendas de gran tamaño, que facilitará el acceso a familias numerosas.

#### **1.4 EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL**

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

#### **1.5 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.
- Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable.

### **1.6 INFORME RELATIVO A ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se cumplen las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

### **1.7 CONCLUSIONES**

En relación con la vida social de las personas, la regeneración de un ámbito de suelo urbano, tal y como se ha explicado, supone en todo caso un **impacto positivo**.

De la misma forma, el impacto que puede tener sobre la igualdad de género, la infancia, la adolescencia o la familia, la regeneración de un ámbito residencial en el casco urbano siempre es **positiva**.

Por otra parte, no se aprecian aspectos que supongan una variación en la situación de partida de hombres y mujeres, que generen desigualdad de oportunidades entre hombres y mujeres ni que produzcan cambios en la infancia, adolescencia o familia

**ANEXO VIII. – ACUERDO DE CONEXIÓN CON EL SECTOR UZ 2.4-03.**

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LOS PROPIETARIOS DEL APR  
2.5-03 "LA CABAÑA-MONTE ALINA" REPRESENTADOS POR LA SOCIEDAD  
MERCANTIL PRYCONSA Y LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ 2.4-  
03 "ÁREA DE REPARTO POZUELO OESTE" DEL PGOU DE POZUELO DE  
ALARCÓN**

En Madrid, a 27 de noviembre de 2014

**REUNIDOS:**

De una parte: D. José Antonio Ruiz García, mayor de edad, con D.N.I. número 16788523-H, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Ayala, número 3.

De otra parte: D. Luis Cesteros de la Peña con DNI núm.: 9.344.183-L y domicilio a estos efectos en Madrid, en Gta. Cuatro Caminos 6-7, 5ª plta.

**INTERVIENEN**

El primero en su calidad de Vicepresidente de la Junta de Compensación del Sector **UZ 2.4-03 "Área de Reparto Pozuelo Oeste"**, cargo para el que fue elegido en el acto fundacional de la Junta de fecha 5 de noviembre de 2008, renovándose su cargo posteriormente el siguiente 12 de julio de 2013.

Se encuentra facultado para la firma de este documento en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo Rector de fecha 27 de noviembre de 2014 según consta en la certificación del Secretario de la Junta de Compensación que como **Anexo I** se une al presente Convenio.

(En lo sucesivo, JC de ARPO)

El segundo en nombre y representación de la mercantil **Promociones y Contrucciones PYCPRYCONSA, S.A.**, CIF: A-28158053 y como apoderado de la misma.

Sus facultades para este acto resultan del poder otorgado el 21 de octubre de 2004 ante el notario de Madrid, D. Miguel García Gil, bajo el núm. de 5309 su protocolo, el cual asegura se encuentra en vigor.

(En lo sucesivo, PRYCONSA)

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente Convenio de colaboración y, en su virtud,

## EXPONEN

I.- Que el PGOU de Pozuelo de Alarcón cuya Revisión y adaptación fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002 (publicado en el BOCM de 4 de julio de 2002), prevé, entre los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el denominado APR 2.5-03 "Travesía La Cabaña-Monte Alina".

La iniciativa del referido ámbito de actuación para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación fue formalizada por PRYCONSA y otros propietarios cuyas propiedades representaban más del 50% de su superficie, el 19 de noviembre de 2002, y estimada por la Administración municipal, el 23 de abril de 2003.

II.- Que la propuesta de Plan Parcial de Reforma Interior del APR 2.5-03 que se incluía en la iniciativa, después adaptada y modificada en diversas ocasiones a requerimiento de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, prevé entre sus determinaciones urbanísticas, la parcela urbanística P-17 de uso residencial, Ordenanza RBD, cuyo acceso rodado ha de hacerse a través de un vial perteneciente al Sector UZ 2.4-03, al no tener conexión directa a la Crta. M-513, ni al viario interno del citado APR 2.5-03.

A efectos meramente instrumentales, se señala que la superficie aproximada del vial a ejecutar es de 295 m<sup>2</sup>.

Se acompaña como **Anexo II** al presente documento planos de situación de la parcela P-17 y del vial de acceso a través del Sector UZ 2.4-03.

IV.- Que para la ejecución y costeamiento de las obras del referido vial de acceso, resulta necesario suscribir el presente Convenio que regule los compromisos y las obligaciones económicas asumidas por las partes.

En virtud de cuanto antecede, los comparecientes otorgan el presente documento, con sujeción a las siguientes,

## CLÁUSULAS

### **Primera.- Objeto.**

Constituye el objeto del presente Convenio regular las relaciones entre las partes intervinientes para la ejecución y costeamiento de las obras de urbanización del vial de acceso a la parcela P-17 desde el Sector UZ 2.4-03, conforme se encuentra definido en el Plan Parcial de dicho Sector que fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el 23 de enero de 2008 (BOCM nº 92, de 18 de abril de 2008).

### **Segundo.- Obligaciones de las partes.**

La JC de ARPO pondrá a disposición de la empresa urbanizadora que designe PRYCONSA o la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03, los terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización del vial de acceso a la

parcela P-17, una vez haya sido aprobado definitivamente su proyecto de urbanización.

### **Tercero.- Procedimiento de ejecución.**

PRYCONSA o la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03, pondrá en conocimiento de la JC de ARPO la empresa seleccionada para la ejecución del vial, la dirección facultativa de las obras y el coste por el que se ha contratado la ejecución del mismo con una antelación mínima de un mes a la fecha prevista de inicio de las obras, debiendo, en su caso, manifestar antes de ese plazo su conformidad o disconformidad con el mismo.

En caso de disconformidad deberá indicar por escrito las causas que motivan la misma, debiendo las partes de buena fe hacer los mejores esfuerzos para llegar a un acuerdo satisfactorio que permita la ejecución del vial al menor coste posible.

Con ocasión del inicio de las obras, los técnicos de ambas Juntas de Compensación, otorgarán, junto a la urbanizadora, Acta de inicio de las mismas. Finalizadas, y si no existe discrepancias acerca de la correcta ejecución, otorgarán el acta de recepción definitiva.

En caso de discrepancia, deberá reflejarse en el acta la misma y otorgarse plazo para subsanación. Una vez hecha la subsanación o subsanaciones pertinentes, de estimarse correctas, se suscribirá el acta definitiva y nacerá la obligación de pago de ARPO.

En el supuesto de mantenerse discrepancia, la recepción por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de las obras realizadas y el transcurso del plazo de garantía que fije la Administración, comportará el nacimiento de la obligación de pago.

### **Cuarto.- Coste de la obra y forma de pago.**

El pago deberá verificarse en el plazo máximo de 2 meses desde el inicio de las obras de urbanización del Sector UZ 2.4-03 ARPO, salvo que con anterioridad a esa fecha tenga lugar la recepción municipal de las obras del vial y una vez transcurrido el plazo de garantía de las mismas.

La cantidad a satisfacer a PRYCONSA o la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03, será del ochenta por ciento (80%) de la cantidad pagada a la urbanizadora por la ejecución de las obras, sin que en ningún caso el importe a satisfacer por la JC de ARPO pueda superar los setenta mil euros (70.000 €).

Será de cuenta de PRYCONSA o la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03, la obtención de los permisos o autorizaciones preceptivas para poder ejecutar las obras del vial, así como el pago de las tasas o impuestos que pudieran devengarse por este motivo, sin que pueda repercutirse por tales conceptos ningún gasto a la JC de ARPO.

Y en prueba de su conformidad, lo firman ambas partes a un solo efecto y por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados.

D. José Antonio Ruiz García

D. Luis Cesteros de la Peña



**D. GUILLERMO GUZMÁN ALONSO-ALLENDE**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Madrid, calle Gustavo Fernández Balbuena, número 11, y D.N.I./N.I.F. número 52.987.804-J en su calidad de **Secretario de la Junta de Compensación ÁREA DE REPARTO POZUELO OESTE (ARPO)**, con CIF: V-85567576, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid el 18 de marzo de 2009, folios 95 y 95 vuelto, libro 47, núm. inscripción 1.315,

### CERTIFICA

Que en la reunión del Consejo Rector de la Junta de Compensación del Sector UZ 2.4-03 "Área de Reparto Pozuelo Oeste" (ARPO) de Pozuelo de Alarcón, celebrada el 27 de noviembre de 2014, debidamente convocada y constituida, se adoptaron por unanimidad de sus miembros, los siguientes acuerdos:

"- Ratificar el contenido del Convenio para la ejecución de un viario situado en el ámbito de ARPO por el que se da acceso a una parcela del APR 2.5.03 "Travesía La Cabaña-Montevalina", que se ejecutará de forma anticipada por este último, en los términos expuestos, que se acompaña como Anexo al presente Acta.

- Facultar al Vicepresidente de la Junta de Compensación, D. José Antonio Ruiz García, para la suscripción del referido Convenio, en los términos establecidos."

Y para que conste y a los efectos que procedan, expido el presente certificado con el Visto Bueno del Vicepresidente, en Madrid, a 27 de noviembre de 2014.

El Secretario

D. Guillermo Guzmán Alonso-Allende

Vº Bº Vicepresidente

D. José Antonio Ruiz García

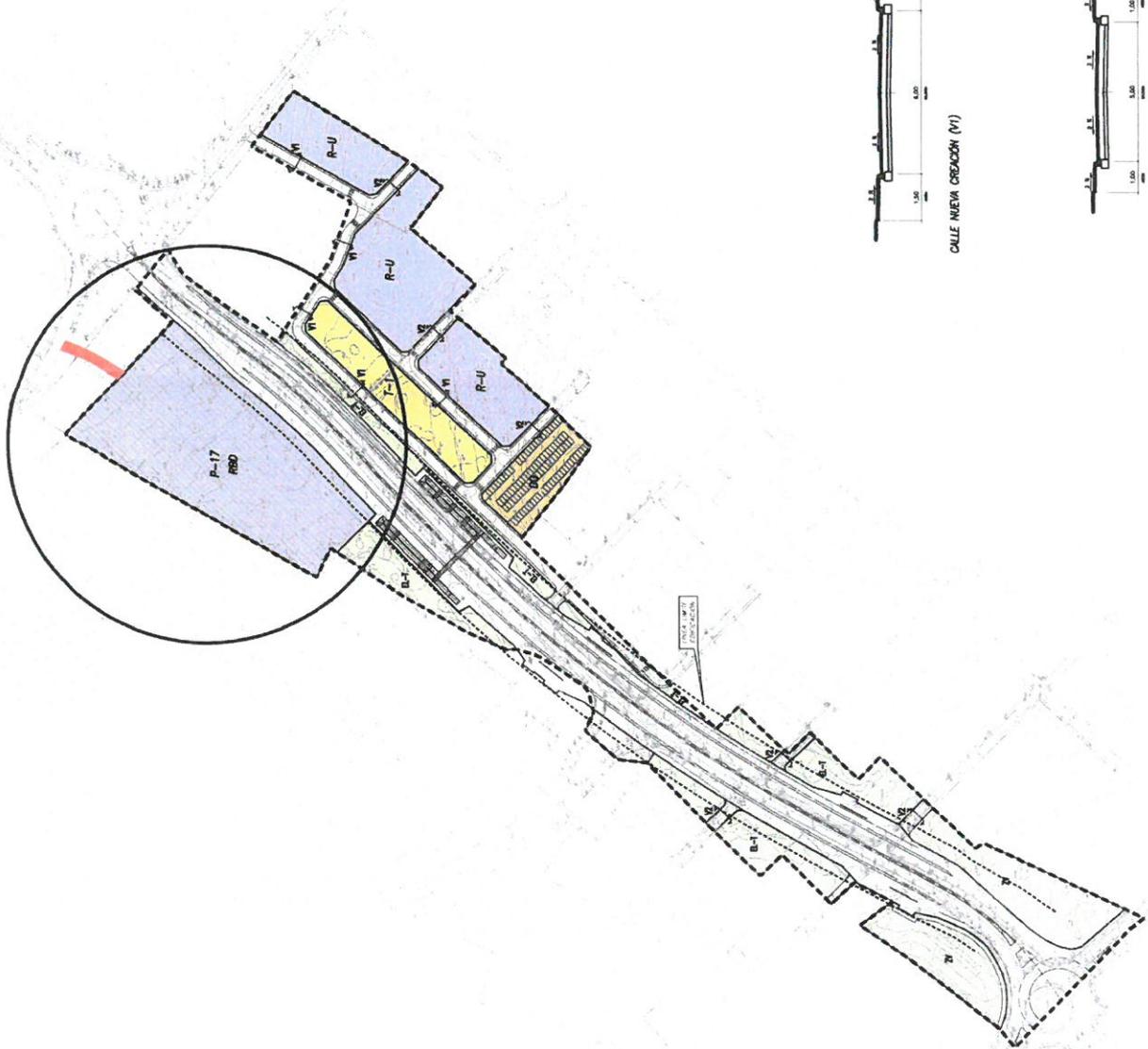
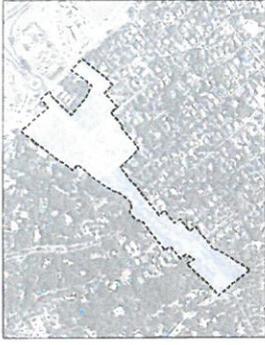
Handwritten signature or initials in blue ink.

CONEXIÓN ARPO

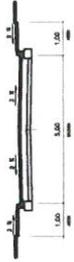


ORGANIZACIÓN  
A.C. 2015





CALLE NUEVA CREACION (V1)



CALLE PROLONGACION DE LAS EXISTENTES (V2)

*[Handwritten signature]*

ITEM	DESCRIPCION	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	...	...	...	...	...
2	...	...	...	...	...
3	...	...	...	...	...
4	...	...	...	...	...
5	...	...	...	...	...
6	...	...	...	...	...
7	...	...	...	...	...
8	...	...	...	...	...
9	...	...	...	...	...
10	...	...	...	...	...
11	...	...	...	...	...
12	...	...	...	...	...
13	...	...	...	...	...
14	...	...	...	...	...
15	...	...	...	...	...
16	...	...	...	...	...
17	...	...	...	...	...
18	...	...	...	...	...
19	...	...	...	...	...
20	...	...	...	...	...
21	...	...	...	...	...
22	...	...	...	...	...
23	...	...	...	...	...
24	...	...	...	...	...
25	...	...	...	...	...
26	...	...	...	...	...
27	...	...	...	...	...
28	...	...	...	...	...
29	...	...	...	...	...
30	...	...	...	...	...
31	...	...	...	...	...
32	...	...	...	...	...
33	...	...	...	...	...
34	...	...	...	...	...
35	...	...	...	...	...
36	...	...	...	...	...
37	...	...	...	...	...
38	...	...	...	...	...
39	...	...	...	...	...
40	...	...	...	...	...
41	...	...	...	...	...
42	...	...	...	...	...
43	...	...	...	...	...
44	...	...	...	...	...
45	...	...	...	...	...
46	...	...	...	...	...
47	...	...	...	...	...
48	...	...	...	...	...
49	...	...	...	...	...
50	...	...	...	...	...
51	...	...	...	...	...
52	...	...	...	...	...
53	...	...	...	...	...
54	...	...	...	...	...
55	...	...	...	...	...
56	...	...	...	...	...
57	...	...	...	...	...
58	...	...	...	...	...
59	...	...	...	...	...
60	...	...	...	...	...
61	...	...	...	...	...
62	...	...	...	...	...
63	...	...	...	...	...
64	...	...	...	...	...
65	...	...	...	...	...
66	...	...	...	...	...
67	...	...	...	...	...
68	...	...	...	...	...
69	...	...	...	...	...
70	...	...	...	...	...
71	...	...	...	...	...
72	...	...	...	...	...
73	...	...	...	...	...
74	...	...	...	...	...
75	...	...	...	...	...
76	...	...	...	...	...
77	...	...	...	...	...
78	...	...	...	...	...
79	...	...	...	...	...
80	...	...	...	...	...
81	...	...	...	...	...
82	...	...	...	...	...
83	...	...	...	...	...
84	...	...	...	...	...
85	...	...	...	...	...
86	...	...	...	...	...
87	...	...	...	...	...
88	...	...	...	...	...
89	...	...	...	...	...
90	...	...	...	...	...
91	...	...	...	...	...
92	...	...	...	...	...
93	...	...	...	...	...
94	...	...	...	...	...
95	...	...	...	...	...
96	...	...	...	...	...
97	...	...	...	...	...
98	...	...	...	...	...
99	...	...	...	...	...
100	...	...	...	...	...

PLAN PARCEL DE RESERVA INTERIOR (RBO) DE LA UNIDAD DE ACTUACION  
 APR 25-03 TRAMESA LA CUBANA-MONTAÑA, POZUELO DE AYRÓN  
 MADRID

PLANO PLANO DE PROYECTO:  
 ZONIFICACION

ESCALA: 1/1000  
 FECHA: MARZO 2014

PROYECTO: *[Handwritten signature]*

PROYECTANTE: *[Handwritten signature]*

PROYECTO: *[Handwritten signature]*

PROYECTANTE: *[Handwritten signature]*

**ANEXO IX. – ACUERDO DE COLABORACION CON EL SECTOR UZ 2.4-03 PARA  
LA EJECUCIÓN DE LA VÍA DE SERVICIO NORTE.**

**CONVENIO DE COLABORACIÓN ENTRE LA COMISIÓN GESTORA DEL  
APR 2.5-03 “TRAVESÍA LA CABANA-MONTEALINA” Y LA JUNTA DE  
COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ 2.4-03 “ÁREA DE REPARTO POZUELO  
OESTE (ARPO)”  
DEL PGOU DE POZUELO DE ALARCÓN**

En Madrid, a 6 de junio de 2022

**REUNIDOS:**

De una parte: D. Iván Rodríguez Puente, mayor de edad, con DNI núm.: 07.493.074-L y domicilio a estos efectos en Pozuelo de Alarcón, en su calle Iglesia, número 2.

De otra parte: D<sup>a</sup>. Beatriz Sánchez García- Lomas con DNI núm.: 02.548.891-P, con domicilio a estos efectos en Madrid (28020), Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7.

**INTERVIENEN**

El primero en nombre y representación de la **JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR UZ 2.4-03 “ÁREA DE REPARTO POZUELO OESTE (ARPO)”**, constituida mediante escritura pública de fecha 5 de noviembre de 2008 autorizada por el Notario de Madrid D. Manuel Clavero Blanc, bajo el número 3.376 de su protocolo con CIF V85567576 y domicilio en Calle Iglesia 2 (local), 28223, Pozuelo de Alarcón, e inscrita en el Registro de entidades Urbanísticas Colaboradores el 18 de marzo de 2009, Folios 95 y 95 vuelto del libro 47, al número 1.315. (en adelante La Junta).

Actúa en su calidad de vicepresidente de la Junta de Compensación, cargo para el cual fue designado en la Asamblea General de Propietarios celebrada el 29 de abril de 2015, renovándose su cargo posteriormente en la Asamblea General celebrada el 10 de diciembre de 2021.

Se encuentra facultado para la firma de este documento en virtud del acuerdo adoptado por el Consejo Rector de fecha 1 de junio de 2022, según consta en la certificación del secretario de la Junta de Compensación que como **Anexo I** se une al presente Convenio.

(En lo sucesivo, JC de ARPO)



La segunda en nombre y representación de la **COMISIÓN GESTORA DEL APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA"**, constituida mediante escritura pública de fecha 20 de mayo de 2022, autorizada por el Notario del Ilustre Colegio de Madrid, D. Juan Manuel Lozano Carreras, bajo el número 1.133 de su protocolo y domicilio en Madrid (28020) Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7 (en adelante, Comisión Gestora).

Actúa en su calidad de presidente de la Comisión Gestora, cargo para el cual fue designada en la Asamblea de Propietarios celebrada el 20 de mayo de 2022.

Sus facultades para este acto resultan del acuerdo adoptado por el Comité Ejecutivo de fecha 3 de junio de 2022, según consta en la certificación emitida por la secretaria de la Comisión Gestora que como **Anexo II** se une al presente Convenio.

(En lo sucesivo, Comisión Gestora)

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente Convenio de colaboración y, en su virtud,

## EXPONEN

I.- Que el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (en adelante, PGOU) cuya Revisión y adaptación fue aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 14 de marzo de 2002 (Texto Refundido aprobado el 6 de junio de 2002 y publicado en el BOCM nº 157, de 4 de julio de 2002), prevé, entre los ámbitos de suelo urbano no consolidado, el denominado APR 2.5-03 "Travesía La Cabaña-Monte Alina".

La iniciativa del referido ámbito de actuación para la aplicación efectiva y la definición del sistema de compensación fue formalizada por los propietarios cuyas propiedades representaban más del 50% de su superficie, el 19 de noviembre de 2002, y estimada por la Administración municipal, el 23 de abril de 2003. Posteriormente, se constituyó la Comisión Gestora del APR 2.5-03 con objeto de impulsar urbanísticamente el desarrollo del ámbito.

II.- Que la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en sesión celebrada el 18 de diciembre de 2019 (BOCM núm. 20, de 24 de enero de 2020) acordó:

"Primero.- Admitir a trámite y aprobar Inicialmente el Plan Parcial de Reforma Interior de la Unidad de Ejecución del APR 2.5-03, Travesía de la Cabaña-Monte Alina, con las condiciones recogidas en el Informe de la arquitecta, jefe de Planeamiento Urbanístico, de 26 de julio de 2019.../...

Tercero.- Requerir los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios”.

III.- Que, entre los informes emitidos, con fecha 27 de abril de 2020, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid evacuó su informe relativo al documento de aprobación inicial del Plan Parcial del ámbito APR 2.5-03 “Travesía la Cabaña-Monte Alina” (en adelante, el PPRI), en el cual se indica que el Plan Parcial deberá plantear el acceso mediante vías de servicio en ambos márgenes, norte y sur, de la carretera M-513. Asimismo, dispone que el Plan Parcial, así como los instrumentos de planeamiento urbanístico que se tramiten en desarrollo del mismo y que afecten a carreteras de la Red de la Comunidad de Madrid, deberá remitirse a esta Dirección General para su oportuno informe favorable y vinculante, antes de su aprobación definitiva.

En contestación al informe, se presentó con fecha 08 de marzo de 2021 una documentación complementaria, conforme a la cual la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid emitió el 1 de julio de 2021, un segundo informe en el que ratificaba la exigencia de que el Plan Parcial incorporase las dos vías de servicio, norte y sur, de la carretera M-513.

Se acompaña como **Anexo III** al presente documento plano de situación de las vías de servicio norte y sur en Crtra. M-513 (P.K.: 1.500 – 2+250) Tramo: Travesía la Cabaña – Monte Alina.

IV.- Que, igualmente, el PGOU define un sector de suelo urbanizable denominado UZ 2.4-03 ÁREA POZUELO OESTE (ARPO).

Dicho sector tiene aprobado su plan parcial de ordenación por Acuerdo plenario del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de 23 de enero de 2008, y publicadas sus Normas Urbanísticas en el BOCM de 18 de abril de 2008, así como su Modificación Puntual por acuerdo plenario de fecha 15 de marzo de 2018.

Por su parte, el Proyecto de urbanización, adaptado a la Modificación Puntual del Plan Parcial, fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de julio de 2021 y sometido al preceptivo trámite de información pública por veinte días (BOCM núm. 228 de 24 de septiembre de 2021) y se encuentra actualmente en tramitación y pendiente su aprobación definitiva.

Que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid evacuó el 3 de agosto de 2021 su informe relativo a la propuesta de Remodelación del nudo de la M-40 con la M-513 en el Sector UZ 2.4-03 Área de Reparto Pozuelo Oeste (ARPO)” en el que se dispone lo siguiente:

“.../... 3º La propuesta que finalmente sea autorizada por esta Dirección General deberá integrarse en las ordenaciones pormenorizadas de los sectores de planeamiento que se ven afectados por esta.

Además, se deberán definir los horizontes temporales para su puesta en servicio en función de la previsión de desarrollo de los sectores urbanísticos previstos en el entorno. Asimismo, se deberán definir los mecanismos de gestión previstos para su construcción y la imputación de costes que corresponda.

4º. Los gastos derivados de la redacción de proyectos, disposición del suelo necesario y construcción de las infraestructuras viarias mencionadas, así como su mantenimiento, deberán ser sufragados íntegramente por los desarrollos urbanísticos que correspondan y/o por la administración municipal”.

Que, asimismo, con fecha 10 de noviembre de 2021, la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid evacuó su informe relativo al documento de aprobación inicial del “Proyecto de Urbanización del Sector UZ 2.4-03 Área de Reparto Pozuelo Oeste (ARPO)” (en adelante, el PU), en el cual se indica que se deberá revisar el estudio de tráfico del enlace entre las carreteras M-513 y M-40 a fin de corregir las asignaciones de tráfico en la red y las reducciones de tráfico en las situaciones distintas a la actual. Asimismo, dispone que la correcta asignación de tráfico en los escenarios futuros puede suponer la modificación de los niveles de servicio estimados y, por tanto, el diseño y dimensionamiento de las infraestructuras previstas.

**IV.-** Que para que la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid pueda emitir informe favorable y vinculante para la aprobación definitiva del Plan Parcial del ámbito APR 2.5-03 “Travesía la Cabaña-Monte Alina”, este debe incluir la ejecución de dos vías de servicio, norte y sur, de la carretera M-513 antes referidas.

Que, asimismo, a fin de hacer posible la emisión del informe favorable y vinculante por parte de la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid que permita la aprobación definitiva del “Proyecto de Urbanización del Sector UZ 2.4-03 Área de Reparto Pozuelo Oeste (ARPO)”, es preciso que la propuesta de accesos de este Sector, y en particular, la propuesta del nudo de la M-40 con la M-513, responda a un escenario de tráfico futuro real con niveles de servicio aceptables en el año horizonte, para lo cual se estima imprescindible para el correcto funcionamiento del nudo la ejecución futura de las vías de servicio referidas, que contribuirán a la descarga del tráfico en dicha zona.

**V.-** Que siendo de interés para ambas partes regular los términos en los que se ejecutarán y costearán las obras de las vías de servicio de las márgenes norte y sur de la carretera M-513, resulta necesario suscribir el presente Convenio que regule los compromisos y las obligaciones económicas asumidas por las partes.

En virtud de cuanto antecede, los comparecientes otorgan el presente documento, con sujeción a las siguientes,

## CLÁUSULAS

### **Primera.- Objeto.**

Constituye el objeto del presente Convenio regular las relaciones entre las partes intervinientes para la ejecución y el costeamiento de las obras de urbanización de las vías de servicio norte y sur en la carretera M-513 (P.K.: 1.500 – 2+250) Tramo: Travesía la Cabaña – Monte Alina, que se encuentran definidas en el plano que se acompaña como **Anexo III** a este documento.

### **Segunda.- Procedimiento de ejecución.**

La ejecución de las vías de servicio norte y sur de la M-513 se efectuará por la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03 “Travesía la Cabaña-Monte Alina” en el marco del sistema de gestión por compensación, por el que se desarrollará dicha Unidad de Ejecución, previa aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y de gestión legalmente previstos, entre otros, el proyecto de urbanización.

### **Tercera.- Obligaciones de las partes.**

Conforme a la dispuesto en la cláusula anterior, la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03 contratará y ejecutará a su costa, dentro del marco de las obras de urbanización del ámbito, las vías de servicio norte y sur de la M-513, sin intervención ni responsabilidad alguna por parte de la JC de ARPO.

Una vez finalizadas las obras de la vía de servicio norte, lo cual se acreditará mediante la correspondiente certificación de la Dirección Facultativa de las obras, la Junta de Compensación de ARPO satisfará a la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03 en los términos regulados en la estipulación cuarta siguiente el coste parcial de dicha vía de servicio.

El nacimiento de la obligación de pago quedará condicionado en todo caso al cumplimiento cumulativo de las dos siguientes condiciones:

- i) La emisión por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid del informe favorable para la aprobación definitiva del PPRI del APR 2.5-03 “Travesía la Cabaña-Monte Alina”.
- ii) La emisión por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid del informe favorable para la aprobación definitiva del PU del Sector UZ 2.4-03 Área de Reparto Pozuelo Oeste (ARPO)”.

### **Cuarta.- Forma de pago.**

El porcentaje que satisfará la Junta de Compensación de ARPO a la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03, será el cincuenta por ciento (50%) del coste de ejecución de las obras correspondientes a la vía de servicio norte, sin que en

ningún caso el importe total a pagar por la JC de ARPO pueda superar la cantidad de setecientos mil euros (700.000 €).

Serán requisitos para que la JC de ARPO proceda al pago:

- (i) Que por parte de la Dirección Facultativa de las obras de urbanización del APR 2.5-03 se emita certificación acreditativa de la finalización de las obras y del coste de las mismas.
- (ii) Que por parte de la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03 se acompañe justificante o documento equivalente emitido por la empresa urbanizadora en que se justifique o acredite que le han sido abonadas las certificaciones de obra emitidas por esta correspondientes a la obra de la vía de servicio norte o, en su defecto, un certificado o justificante bancario que acredite el pago de las certificaciones referidas.

El pago deberá producirse en el plazo máximo de 1 mes desde la recepción en el domicilio social de la Junta de Compensación de ARPO del requerimiento fehaciente efectuado por la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03 al que habrá de acompañarse la factura correspondiente con el tipo de IVA vigente en ese momento junto con la documentación justificativa a la que hacen referencia los epígrafes (i) y (ii) anteriores.

En todo caso, será de cuenta de la futura Junta de Compensación del APR 2.5-03 la obtención de los permisos o autorizaciones preceptivas para poder ejecutar las obras de los viales, así como el pago de las tasas o impuestos que pudieran devengarse por este motivo, sin que pueda repercutirse por tales conceptos ningún gasto a la JC de ARPO.

Para una mejor comprensión, se acompaña como **Anexo IV** al presente documento la valoración provisional y no vinculante del coste de ejecución de las obras de las vías de servicio de las márgenes norte y sur de la M-513.

Y en prueba de su conformidad, lo firman ambas partes a un solo efecto y por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados.

Junta de Compensación del  
Área de Reparto Pozuelo Oeste (ARPO)

D. Iván Rodríguez Puente

Comisión Gestora del APR 2.5-03  
Travesía La Cabaña-Montevalina

Dña. Beatriz Sánchez García- Lomas



**MARTÍN FRANCISCO GÓMEZ MARTÍN**, mayor de edad, con domicilio a estos efectos en Pozuelo de Alarcón, calle Iglesia, número 2, y DNI/NIF número 5384055P, en su calidad de **secretario de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL ÁREA DE REPARTO POZUELO OESTE (ARPO)**, con NIF número V85567576, inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid el 18 de marzo de 2009, folios 95 y 95 vuelto, libro 47, núm. inscripción 1.315,

**CERTIFICO:** Que de los antecedentes y documentación obrantes en la Secretaría a mi cargo resulta:

Que Iván Rodríguez Puente, con 7493074L, fue designado para el cargo de vicepresidente de la Junta de Compensación en la Asamblea General celebrada el 29 de abril de 2015, renovándose su cargo posteriormente en la Asamblea General celebrada el 10 de diciembre de 2021 y ostentado actualmente dicho cargo.

Que en el Consejo Rector celebrado el 1 de junio de 2022, debidamente convocado y constituido, se adoptó, en relación con el punto tercero del orden del día, el siguiente acuerdo:

***Se acuerda por unanimidad de los asistentes aprobar el texto del convenio con el sector La Cabaña-Montevalina para la financiación y ejecución de la vía de servicio norte de la M-513 al oeste del nudo con la M-40 en las condiciones descritas, facultando, indistintamente, al Sr. Presidente o al Sr. Vicepresidente para la negociación y firma de los documentos públicos o privados que resulten necesarios a tal fin.***

Y para que conste y a los efectos que procedan, expido el presente certificado con el Visto Bueno del presidente, en Pozuelo de Alarcón, a 2 de junio de 2022.

El secretario

D. Martín Francisco Gómez Martín

Vº Bº presidente

D. Luis Cesteros de la Peña



COMISIÓN GESTORA "TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA"

APR 2.5-03 "TRAVESÍA LA CABAÑA-MONTEALINA" P.G.O.U POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)

**DÑA. BLANCA BARCINA LÓPEZ**, Secretaria de la **Comisión Gestora "Travesía La Cabaña Montealina" APR 2.5-03 del PGOU de Pozuelo de Alarcón** y domicilio estatutario en Madrid, en la Glorieta de Cuatro Caminos 6 y 7, 28020 (Madrid)

**CERTIFICO** Que de los antecedentes y documentación obrantes en la Secretaría a mí cargo resulta:

**Primero.-** Que Beatriz Sánchez García – Lomas, con DNI 02.548.891P, fue designada para el cargo de presidenta de la Comisión Gestora en la Asamblea Constituyente de Propietarios celebrada el 20 de mayo de 2022.

**Segundo.-** Que en el Comité Ejecutivo celebrado el 3 de junio de 2022, se adoptó, con relación con el punto cuarto del orden del día, el siguiente acuerdo:

**"Tras una exposición profusa respecto del alcance y contenido del convenio y, solventadas las cuestiones planteadas, se somete a votación el punto cuarto del orden del día, en el que por unanimidad de los asistentes se acuerda la firma del convenio con la Junta de Compensación ARPO para la financiación y ejecución de la vía de servicio norte de la M-513 al oeste del nudo con la M-40 en las condiciones descritas, facultando a la Presidenta para la negociación y firma de los documentos públicos o privados que resulten necesarios a tal fin."**

Y para que conste y a los efectos que procedan, expido el presente certificado con el Visto Bueno de la presidenta, en Madrid, a 6 de junio de 2022.

SECRETARIA



Dña. Blanca Barcina López

PRESIDENTE



Dña. Beatriz Sánchez García- Lomas







- TRAZADO ACTUAL DE LA CARRETERA M-513
- VIA DE SERVICIO NORTE
- VIA DE SERVICIO SUR

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 2.5-03**  
**"Travesía la Cabaña - Montealina".**  
**POZUELO DE ALARCÓN. MADRID.**  
 MAYO DE 2022  
 RELACIÓN CON CARRETERA M-513 - VIAS DE SERVICIO.  
 ARQUITECTOS: MANUEL GUZMÁN FOLGUERAS, JUAN GUZMÁN PASTOR, PEDRO GUZMÁN PASTOR, JAVIER GUZMÁN PASTOR  
 PROMOTOR: PRYCONSA S.A.  
 PLANO Núm. **P-02** ESC. 1/1000

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

**PRESUPUESTOS VÍAS DE SERVICIO M513**

19/05/2022

	CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	COSTE (€/m2)	PEM (€)	TOTAL PEC (€)
1	Obras de ejecución Vía de servicio margen sur	4.050	150	607.500 €	722.925 €
2	Obras de ejecución Vía de servicio margen norte	5.250	150	787.500 €	937.125 €
3	SERVICIOS EFECTADOS			221.003 €	262.993 €
3.1	Abastecimiento			3.000 €	3.570 €
3.2	Telecomunicaciones, retranqueo de líneas			90.003 €	107.103 €
3.3	Gas, retranqueo y protección			18.000 €	21.420 €
3.4	Energía eléctrica, retranqueo de líneas y apoyos			92.000 €	109.480 €
3.5	Otras afecciones, EMT, DGT			18.000 €	21.420 €
4	ARBOLADO			140.534 €	167.235 €
	Afecciones Arbolado Urbano de gran porte				
	<b>TOTAL</b>			<b>1.756.537 €</b>	<b>2.090.278 €</b>






**PRESUPUESTOS VÍAS DE SERVICIO NORTE M513**

19/05/2022

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	COSTE (€/m2)	PEM (€)	TOTAL PEC (€)
1 Obras de ejecución Vía de servicio margen <b>norte</b>	5.250	150	787.500 €	937.125 €
<b>3 SERVICIOS EFECTADOS</b>			<b>165.003 €</b>	<b>196.353 €</b>
3.1 Abastecimiento			1.500 €	1.785 €
3.2 Telecomunicaciones, retranqueo de líneas			90.003 €	107.103 €
3.3 Gas, retranqueo y protección			15.000 €	17.850 €
3.4 Energía eléctrica, retranqueo de líneas y apoyos			58.500 €	69.615 €
3.5 Otras afecciones, EMT, DGT			0 €	0 €
<b>4 ARBOLADO</b>			<b>75.113 €</b>	<b>89.384 €</b>
Afecciones Arbolado Urbano de gran porte				
<b>TOTAL</b>			<b>1.027.616 €</b>	<b>1.222.862 €</b>



**PRESUPUESTOS VÍAS DE SERVICIO SUR M513**

19/05/2022

CONCEPTO	SUPERFICIE (m2)	COSTE (€/m2)	PEM (€)	TOTAL PEC (€)
1 Obras de ejecución Vía de servicio margen sur	4.050	150	607.500 €	722.925 €
<b>3 SERVICIOS EFECTADOS</b>			<b>56.000 €</b>	<b>66.640 €</b>
3.1 Abastecimiento			1.500 €	1.785 €
3.2 Telecomunicaciones, retranqueo de líneas			0 €	0 €
3.3 Gas, retranqueo y protección			3.000 €	3.570 €
3.4 Energía eléctrica, retranqueo de líneas y apoyos			33.500 €	39.865 €
3.5 Otras afecciones, EMT, DGT			18.000 €	21.420 €
<b>4 ARBOLADO</b>			<b>65.421 €</b>	<b>77.851 €</b>
Afecciones Arbolado Urbano de gran porte				
<b>TOTAL</b>			<b>728.921 €</b>	<b>867.416 €</b>



### **III - PLANOS**

#### **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.**

#### **A.P.R. 2.5-03**

#### PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-01 SITUACIÓN
- I-02 DELIMITACIÓN Y COORDINACIÓN CON SECTOR UZ 2.4-03.
- I-03 ESTADO ACTUAL. LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS.
- I-04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- I-05 ORTOFOTO
- I-06 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO Y DISTRIB. DE AGUA
- I-07 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES, ENERGÍA ELÉCTRICA (MEDIA TENSIÓN) Y GAS

#### PLANOS DE PROYECTO

- P-01 ZONIFICACIÓN
- P-02 RELACIÓN CON CARRETERA M-513. VÍAS DE SERVICIO.
- P-03 DEFINICIÓN DE VIARIO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- P-04 CONEXIONES CON RED DE SANEAMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA
- P-05 CONEXIONES CON RED TELECOMUNICACIONES, ENERGÍA ELÉCTRICA Y GAS
- P-06 DEFINICIÓN DE ZONAS DE LA CARRETERA M-513 (ESTADO FUTURO)