

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

APR 4.4.-03 "HUMERA-C/ARENAL"

POZUELO DE ALARCON

MADRID

Firmado por 00408421X MANUEL GOMEZ (R: B82240870) el día 07/10/2021 con un certificado emitido por AC Representación

Firmado por MARTINEZ MENENDEZ ALEJANDRO - 07210445Z el día 07/10/2021 con un certificado emitido por AC FNMT Usuarios

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR

APR 4.4.-03 "HUMERA-C/ARENAL"

POZUELO DE ALARCON

MADRID

I MEMORIA

II NORMAS URBANÍSTICAS

OCTUBRE DE 2020

FIRMA

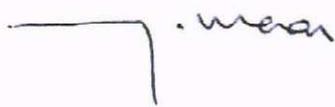
De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1ºA.1. del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción.

El siguiente Plan Parcial de Reforma Interior queda definido e indicado en los diferentes documentos (Memoria, planos, Anexos y presupuesto) que integran el presente proyecto.

Todos los documentos que integran el presente proyecto son ratificados por la propiedad, mediante la firma de esta memoria, por la cual afirma conocerlos y suscribirlos todos.

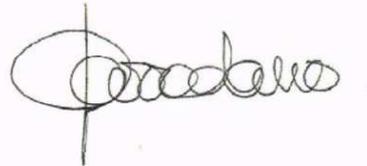
Madrid, OCTUBRE 2020

LA PROPIEDAD:



Fdo.

Manuel Gómez Cuevas, DNI nº00408421-X



Fdo.

Juan Carredano Riesgo, DNI nº50319622-S

en representación de RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL,

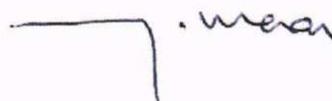
En representación del proindiviso formado a partes iguales por:

- RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL C.I.F. nº B-87.882.114.
- DON ALFREDO MARISTANY PERALTA DNI nº 50.703.649-B.
- DON JUAN MARISTANY PERALTA DNI nº 5.407.214-Y.

LOS ARQUITECTOS REDACTORES:



Alejandro Martínez Menéndez y
col. COAM.14126



Manuel Gómez Cuevas col.
COAM 10160

EMEDOS ARQUITECTOS
C.I.F. B-83069039

+34 917664677 emedosarquitectos@gmail.com
C/ Gómez Hemans, 9 entreplanta 28033 Madrid

I MEMORIA

I. Memoria	1
1. Objeto.....	1
2. Promotor	3
3. Planeamiento general	4
4. Régimen legal aplicable: contenido documental aplicable y tramitación	5
5. Determinaciones de aplicación de la ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid	6
5.1 Disposiciones transitorias	6
5.2 Determinaciones estructurantes y pormenorizadas	8
5.3 Función del plan parcial.....	8
5.4 Contenido sustantivo	9
5.5 Documentación.....	10
5.6 Cesión al ayuntamiento de las plusvalías generada por el planeamiento.....	10
5.7 Tramitación	10
6. Justificación de la procedencia de la formulación del plan parcial	11
7. Información urbanística - estado actual.....	12
7.1 Localización y delimitación del ámbito de actuación	12
7.2 Superficie	12
7.3 Topografía y geotecnia.....	13
7.4 Climatología	14
7.5 Accesibilidad	14
7.6 Usos y edificaciones e infraestructuras existentes	14
8. Determinaciones del planeamiento general que inciden en el desarrollo del ámbito	24
9. Descripción de la propuesta	25
9.1 Estructura viaria.....	25
9.2 Zonificación.....	26
9.3 Superficies y edificabilidad	26
9.4 Altura y número de plantas de la edificación	27
10. Infraestructuras y servicios	28
10.1 RED VIARIA.....	29
10.2 REDES DE SANEAMIENTO	29
10.3 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	29
10.4 RED DE RIEGO	30

10.5	RED DE GAS NATURAL.....	30
10.6	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	31
10.7	RED DE CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES.....	31
10.8	RED DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS.....	31
10.9	RED DE ENERGIA ELÉCTRICA.....	31
11.	Justificación de la adecuación de la propuesta respecto a la normativa vigente	32
11.1	A. CESIONES	32
11.2	B. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.....	33
12.	Organización y gestión de la ejecución del plan parcial.....	35
12.1	Delimitación de la unidad de ejecución.....	35
12.2	Sistema de ejecución	35
12.3	Plazos de ejecución.....	35
12.4	Niveles mínimos que deben alcanzar los servicios urbanos para permitir la utilización de los terrenos.....	36
12.5	Alteración de las previsiones temporales.....	37

Planos:

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1.1 PLANO DE SITUACIÓN
- I-1.2 PLANO DE ENTORNO
- I-2.1 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA / ARBOLADO.
- I-2.2 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA / ETIQUETAS ARBOLADO.
- I.2.3 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA / ETIQUETAS ARBOLADO.
- I-3.1 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN G.M.L.
- I-3.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO SEGÚN CATASTRO
- I-4.1 SECCIONES DEL TERRENO ESTADO ACTUAL
- I-4.2 SECCIONES DEL TERRENO ESTADO ACTUAL

PLANOS DE PROYECTO

- P-1 ZONIFICACIÓN
- P-2 DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE VIARIO
- P-3.1 ALINEACIONES Y RASANTES
- P-3.2 ACCESIBILIDAD A PARQUE

- P-3.3 PUENTE
- P-4 SECCIONES DE TIPO DE VIARIO
- P-5 RED DE SANEAMIENTO
- P-6 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
- P-7 RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
- P-8 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO
- P-9 RED DE TELECOMUNICACIONES
- P-10 RED DE GAS NATURAL

Anexos:

- Anexo nº 1. Ficha de condiciones de desarrollo del PGOU
- Anexo nº 2. Resumen de Características del Plan Parcial
- Anexo nº 3. Fotografías del Estado Actual
- Anexo nº 4. Estudio del arbolado afectado por las obras de urbanización
- Anexo nº 5. Estudio Acústico
- Anexo nº 6. Estudio de Caracterización de Suelos
- Anexo nº 7. Justificación del cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998 sobre gestión de infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.
- Anexo nº 8. Estudio Hidrológico
- Anexo nº 9. Documento Ambiental Estratégico
- Anexo nº 10. Viabilidad de suministros (Gas, CYII, Telecomunicaciones, Red Eléctrica España, Iberdrola, etc.)
- Anexo nº 11. Estudio económico financiero y Memoria de viabilidad económica
- Anexo nº 12. Informe de sostenibilidad económica
- Anexo nº 13. Coordenadas georreferenciadas de todos los vértices de las parcelas resultantes de la zonificación, así como su fichero informático en formato GML, conforme a la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.
- Anexo nº 14. Resumen Ejecutivo
- Anexo nº 15. Análisis de impacto normativo.

II. Normas Urbanísticas

FIRMA

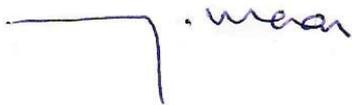
De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 1ºA.1. del Decreto 462/1971, de 11 de marzo, en la redacción del presente proyecto se han observado las normas vigentes aplicables sobre construcción.

El siguiente Plan Parcial de Reforma Interior queda definido e indicado en los diferentes documentos (Memoria, planos, Anexos y presupuesto) que integran el presente proyecto.

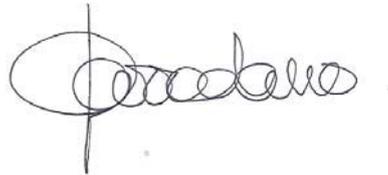
Todos los documentos que integran el presente proyecto son ratificados por la propiedad, mediante la firma de esta memoria, por la cual afirma conocerlos y suscribirlos todos.

Madrid, OCTUBRE 2020

LA PROPIEDAD:



Fdo.
Manuel Gómez Cuevas, DNI nº00408421-X



Fdo.
Juan Carredano Riesgo, DNI nº50319622-S

en representación de RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL,

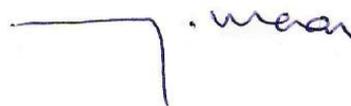
En representación del proindiviso formado a partes iguales por:

- RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL C.I.F. nº B-87.882.114.
- DON ALFREDO MARISTANY PERALTA DNI nº 50.703.649-B.
- DON JUAN MARISTANY PERALTA DNI nº 5.407.214-Y.

LOS ARQUITECTOS REDACTORES:



Alejandro Martínez Menéndez y
col. COAM.14126



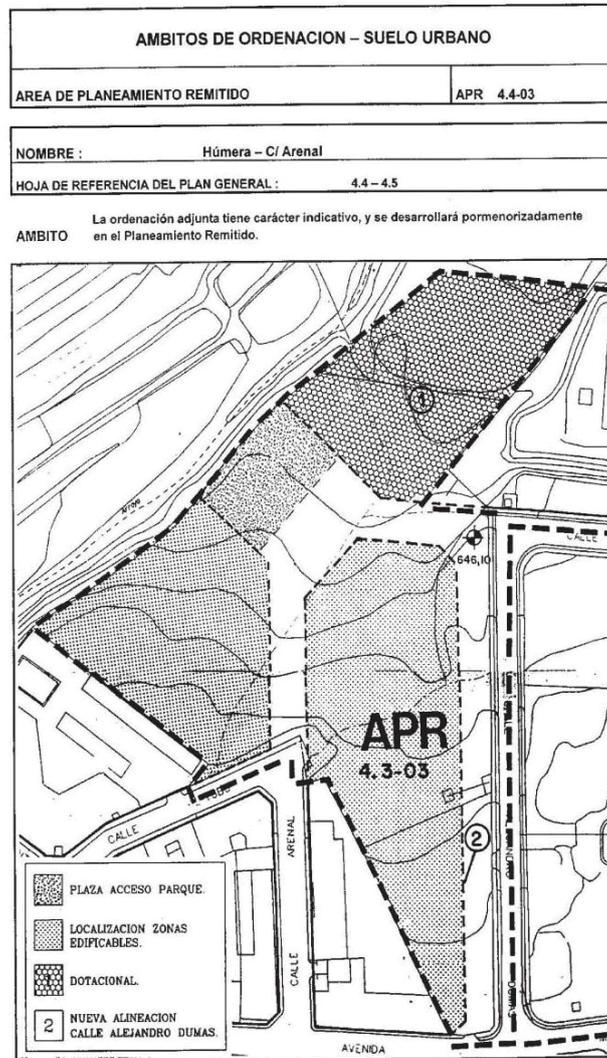
Manuel Gómez Cuevas col.
COAM 10160

I. Memoria

1. Objeto

El objeto del presente documento es la reordenación del APR 4.4-03 "HÚMERA -C/ARENAL" en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, es una propuesta con forma de Plan Parcial de Reforma Interior, regulando en ella, tanto las condiciones de urbanización, como las de edificación y uso del suelo de dicho sector, en desarrollo de las determinaciones que el planeamiento general establece para aquél.

Se trata, en consecuencia, de establecer la ordenación pormenorizada del citado sector de suelo urbano o consolidado previsto en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, respetando las determinaciones estructurantes que dicho instrumento contempla a efecto.



FICHA 1: Plano incluido en la ficha del A.P.R 4.4-03 el PGOU. Fuente: PGOU.

El objeto del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón en la ordenación de este ámbito está indicado en la correspondiente ficha del APR 4.4-03del PGOU:

- Remate de la trama de Húmera en su contacto con el Parque Forestal.
- Obtención de plaza para acceso al Parque como prolongación de la C/Arenal y suelo dotacional junto al terreno actualmente ocupado por la Depuradora.
- Ensanchamiento de la C/Alejandro Dumas con creación de área de aparcamiento.

El objeto por tanto del presente Plan Parcial, sin descuidar los objetivos previstos en el PGOU que se mejoran en esta ordenación de detalle, es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 4.4-03 "HÚMERA -C/ARENAL" incluyendo la dotación municipal existente: "Aula de Educación Ambiental de Pozuelo", actualmente sobre suelo privado no obtenido previamente, así como dar una correcta solución a los suelos que discurren bajo el tendido eléctrico que atraviesa el ámbito en dirección sureste –noroeste,.

Al tratarse de un plan parcial en suelo urbano no consolidado, podrán modificarse las determinaciones de ordenación pormenorizada del plan general, ya que la ordenación propuesta en el mismo es meramente orientativa, si bien las modificaciones serán con justificación explícita de mejora de lo existente.

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

2. Promotor

Promueve la formulación del presente Plan Parcial de Reforma Interior:

RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL con domicilio en la calle José Abascal, 58- 8ª planta, Izq. 28003 Madrid. Y C.I.F. nº B-87.882.114., en representación del proindiviso formado a partes iguales por:

RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL

DON ALFREDO MARISTANY PERALTA, mayor de edad, vecino de Madrid con domicilio en la calle Villa de Marín, 18 5º B 28029 MADRID, con DNI nº 50.703.649-B.

DON JUAN MARISTANY PERALTA mayor de edad, vecino de Alcobendas con domicilio en el Paseo de los Parques, 4. Portal 5 Bajo A 28109 ALCOBENDAS, con DNI nº 5.407.214-Y.

en su condición de propietarios, de más del 50% de los terrenos del ámbito.

3. Planeamiento general

El planeamiento general vigente en Pozuelo de Alarcón es Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 6 de junio de 2002 y publicado en el BOCM nº 157 de 4 de julio de 2002. En este plan se delimita el ámbito APR 4.4-03 "HÚMERA -C/ARENAL" como unidad de ejecución en suelo urbano. Se trata por tanto de un ámbito de suelo urbano no consolidado.

Este plan parcial de reforma interior viene impuesto por el Plan General De Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que lo incluye en la ficha del APR 4.4.-03 (ficha 1 del presente documento) como planeamiento de desarrollo.

4. Régimen legal aplicable: contenido documental aplicable y tramitación

El presente Plan Parcial de Reforma Interior se redacta conforme a la legalidad urbanística vigente, constituida básicamente por:

- 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. (**TRLSRU**, en adelante).
- A nivel comunitario la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (**LSCM**, en adelante), 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)
- 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 2002 y publicado en el BOCM nº 157 de 4 de julio de 2002 (PGOU, en adelante).

5. Determinaciones de aplicación de la ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid

5.1 Disposiciones transitorias

Disposición transitoria primera. *Régimen urbanístico del suelo.*

La clasificación del suelo y el régimen urbanístico de la propiedad de éste regulados en la presente Ley serán de aplicación, desde su entrada en vigor, a los planes y normas vigentes en dicho momento, teniendo en cuenta las siguientes reglas:

a) A los terrenos clasificados como suelo urbano que se encuentren en la situación de urbanización prevista por el artículo 14.2.a), se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano consolidado. A los restantes terrenos clasificados como suelo urbano y, en todo caso, a los incluidos en unidades de ejecución, se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbano no consolidado.

b) Al suelo urbanizable programado y al suelo apto para urbanizar se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable sectorizado.

c) Al suelo urbanizable no programado y al suelo no urbanizable común se les aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo urbanizable no sectorizado.

A estos efectos, en tanto no se adapte el planeamiento general, el aprovechamiento unitario aplicable al nuevo sector será la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto en suelo urbanizable existentes o, en su defecto, el aprovechamiento medio del suelo urbanizable o apto para urbanizar del Municipio. En caso de no existir suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar, no podrán promoverse Planes de Sectorización hasta que el planeamiento general se adapte a esta Ley.

No se podrán promover ni aprobar, en todo caso, Planes de Sectorización en terrenos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, tengan la clasificación de suelo no urbanizable común cuando dichos terrenos, de conformidad con la legislación sectorial aplicable, deban estar clasificados como suelo no urbanizable de protección.

d) Al suelo no urbanizable especialmente protegido se le aplicará el régimen establecido en la presente Ley para el suelo no urbanizable de protección.

Disposición transitoria segunda. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

La regulación establecida en la presente Ley sobre determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento.

Disposición transitoria tercera. *Conservación de instrumentos urbanísticos.*

1. Todos los Planes de Ordenación Urbanística y los proyectos técnicos para su ejecución material aprobados definitivamente al momento de entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia, sin perjuicio de lo establecido en las disposiciones transitorias de la presente Ley.

2. Los proyectos de Planes Generales de Ordenación Urbana o de Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal así como sus modificaciones o revisiones, que en el momento de entrada en vigor de la presente Ley, habiendo cumplido los trámites exigidos por la legislación aplicable, estuvieran ya aprobados provisionalmente y estuvieran pendientes únicamente de su aprobación definitiva, podrán ser objeto de ésta conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados, siéndoles de aplicación, una vez aprobados, la regla del número anterior.

3. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a la entrada en vigor de la presente Ley estuvieran en trámite y contaran con la aprobación inicial, mantendrán su tramitación y se resolverán conforme a la legislación a tenor de la cual fueron elaborados.

4. Los proyectos de Planes de Ordenación Urbanística, o de modificación o revisión de los mismos, cuyo procedimiento de aprobación, estando en tramitación, no hubieran alcanzado al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley el estado a que se refieren los números anteriores, solo podrán aprobarse definitivamente una vez adaptados en los términos del número siguiente.

5. No obstante lo dispuesto en los dos primeros números, los Planes Generales de Ordenación Urbana y las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal en ellos previstos deberán adaptarse a esta Ley en el plazo de dos años a contar desde su entrada en vigor. La adaptación podrá limitarse a la clasificación y, en su caso, calificación del suelo, determinación de los coeficientes de edificabilidad, aprovechamientos urbanísticos unitarios, usos globales y delimitación de áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores para el desarrollo urbanístico, así como fijación de los requisitos y condiciones de dicho desarrollo. Transcurridos los dos años, el Gobierno de la Comunidad de Madrid, previo requerimiento al Ayuntamiento concediendo un nuevo e improrrogable plazo de dos meses para que adopte

acuerdo de formulación del Plan General, podrá sustituir al Ayuntamiento para elaborar, tramitar y aprobar la adaptación, por cuenta de este último.

Disposición transitoria cuarta. *Planeamiento en ejecución.*

1. Las disposiciones de la presente Ley sobre las cesiones a efectuar en cada clase de suelo serán aplicables de conformidad con las siguientes reglas:

a) En suelo urbanizable programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Plan Parcial. En este caso, el Plan Parcial establecerá las cesiones que fija esta Ley, cualesquiera que sean las previsiones del Plan General al respecto y sin necesidad de modificar éste.

b) En suelo urbanizable no programado serán exigibles las cesiones previstas por esta Ley cuando al momento de su entrada en vigor no se hubiera aprobado inicialmente y sometido a información pública el correspondiente Programa de Actuación Urbanística. En este caso, el Plan de Sectorización establecerá las cesiones que fija esta Ley, sin que en ningún caso puedan minorarse las establecidas por el Plan General.

c) En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación.

2. Las disposiciones de la presente Ley sobre los sistemas de ejecución del planeamiento serán aplicables desde su entrada en vigor, salvo en los ámbitos que tengan fijados el sistema de compensación y ya hubiesen sido aprobados inicialmente los Estatutos y Bases de actuación de la correspondiente Junta, en los que será de aplicación el régimen anterior de esta Ley.

Disposición transitoria quinta. *Procedimientos en tramitación.*

1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y sancionadores que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación.

2. Los procedimientos de concesión de autorizaciones urbanísticas, incluyendo los de calificación e informes autonómicos en suelo no urbanizable, que estuvieran ya iniciados al momento de entrada en vigor de la presente Ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación.

Disposición transitoria sexta. *Cálculo de la edificabilidad o del aprovechamiento urbanístico.*

Los terrenos efectivamente afectos al tiempo de entrada en vigor de la presente Ley a dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que hubieran sido adquiridos, sea o no en ejecución de Planes de Ordenación Urbanística, mediante expropiación forzosa o por cualquier otro título oneroso, podrán computarse a efectos del cálculo, conforme a esta Ley, de los coeficientes de edificabilidad de los ámbitos de actuación o del aprovechamiento urbanístico unitario de los sectores en los que queden comprendidos. En tal supuesto, los terrenos o solares resultantes en los que deba localizarse el 90 por 100 del aprovechamiento imputable a dichos terrenos o solares, se adjudicarán a la Administración titular de las dotaciones o infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

En todo caso, los planes de desarrollo que incorporen estos terrenos requerirán, para su aprobación definitiva, el informe previo y favorable de la Comunidad de Madrid sobre la idoneidad de las redes generales y supramunicipales exteriores de infraestructuras de comunicaciones para la viabilidad de aquéllos.

Disposición transitoria séptima. *Dotaciones o redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.*

Mientras no se produzca la primera formulación conforme a esta Ley o, en su caso, la revisión o la adaptación de los Planes Generales y Normas Subsidiarias, las reservas de

5.2 Determinaciones estructurantes y pormenorizadas

Artículo 35. *Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas.*

1. Son determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística aquellas mediante las cuales se define el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo objeto del planeamiento general, así como los elementos fundamentales de la estructura urbana y territorial y de su desarrollo futuro.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

- a) El señalamiento de la clasificación y, en su caso, categoría del suelo.
- b) La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- c) La división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos de actuación o sectores, con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación: Usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.
- d) El régimen de usos del suelo no urbanizable de protección.

3. Son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística aquellas que tienen el grado de precisión suficiente para legitimar la realización de actos concretos de ejecución material.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, son, en todo caso, determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística:

- a) La definición detallada de la conformación espacial de cada área homogénea, ámbito de actuación o sector y, especial mente en suelos urbanos y urbanizables, de alineaciones y rasantes.
- b) Las condiciones que regulan los actos sobre las parcelas y las que deben cumplir éstas para su ejecución material.
- c) La regulación del tipo de obras admisibles y las condiciones que deben cumplir las edificaciones, las construcciones en general, las instalaciones y las urbanizaciones.
- d) El régimen normativo de usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizadas.
- e) La definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales, completando las redes generales y supramunicipales pero sin considerarse parte de ellas.
- f) La delimitación, cuando proceda, de unidades de ejecución y la asignación de los sistemas de ejecución.
- g) Las que no estén expresamente calificadas por el planeamiento general como determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística.

5.3 Función del plan parcial

Artículo 47. *Función.*

1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior.

3. El Plan Parcial podrá modificar, para su mejora, cualesquiera determinaciones de ordenación pormenorizada establecidas por el Plan General sobre el ámbito o sector. Para que tales modificaciones sean admisibles, el Plan Parcial habrá de justificar expresamente que las mismas:

- a) Tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo o la mejora de las dotaciones públicas, sea mediante la ampliación de éstas o de la capacidad de servicio y funcionalidad de las ya previstas.
- b) Sean congruentes con la ordenación estructurante del Plan General o del Plan de Sectorización.

5.4 Contenido sustantivo

Artículo 48. Contenido sustantivo.

1. El Plan Parcial establecerá sobre la totalidad del ámbito o sector todas las determinaciones pormenorizadas de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II de este Título. Para ello, respetarán las siguientes precisiones:

a) Las alineaciones y rasantes se definirán compatibilizando la mejor adecuación a los condicionantes del relieve de los terrenos, la integración del ámbito o sector en las tramas urbanas adyacentes o en el entorno rural y la coherencia y funcionalidad tipológica y urbanística.

b) Se deberán definir las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material. A tales efectos, el Plan Parcial podrá incorporar la definición gráfica del parcelario, señalando expresamente el grado de vinculación normativa de la misma.

c) Para todo suelo edificable se establecerán las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos que sean suficientes para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela. Cumplida esta exigencia mínima, en los espacios edificables en que así se justifique, el Plan Parcial podrá remitir a Estudios de Detalle el completar la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

d) Se localizarán las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimice su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

e) Se delimitarán, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:

a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

b) Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

d) Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.

3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un desarrollo urbanísticamente aislado, el Plan Parcial incluirá además una propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el supuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.

4. El Plan Parcial, además del sector, habrá de ordenar, en su caso, los siguientes suelos destinados por el planeamiento general a redes públicas supramunicipales o generales, salvo que la Administración competente manifieste su intención de acometer su ordenación a través de un Plan Especial:

a) Aquellos que se dispongan en el interior del sector.

b) Aquellos que, situados adyacentes al sector, sean adscritos al mismo como resultado de la equidistribución respecto al correspondiente área de reparto.

5.5 Documentación

Los Planes Parciales se formalizarán, al menos, en la siguiente documentación:

- a) Memoria: En ella, de forma concisa, se describirá la ordenación establecida y se justificará su adecuación al planeamiento general, fundamentando, en su caso, las modificaciones introducidas en la ordenación pormenorizada previamente dispuesta por éste.
- b) Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- c) Planos de ordenación pormenorizada.
- d) Organización y gestión de la ejecución.
- e) Normas urbanísticas.
- f) Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

10

5.6 Cesión al ayuntamiento de las plusvalías generada por el planeamiento

1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.

5.7 Tramitación

1. Los procedimientos de protección de la legalidad urbanística y sancionadores que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación.

2. Los procedimientos de concesión de autorizaciones urbanísticas, incluyendo los de calificación e informes autonómicos en suelo no urbanizable, que estuvieran ya iniciados al momento de entrada en vigor de la presente Ley, se tramitarán y resolverán con arreglo a la normativa en vigor en el momento de dicha iniciación.

6. Justificación de la procedencia de la formulación del plan parcial

El planeamiento general vigente en Pozuelo de Alarcón es Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 6 de junio de 2002 y publicado en el BOCM nº 157 de 4 de julio de 2002. En este plan se delimita el ámbito APR 4.4-03 "HÚMERA -C/ARENAL" como unidad de ejecución en suelo urbano. Se trata por tanto de un ámbito de suelo urbano no consolidado, pendiente de desarrollo urbanístico

En la correspondiente ficha 1 del APR 4.4.-03 incluida en el Plan General de Ordenación Urbana (ver Anexo 2 del presente Plan Parcial), en el apartado "3)PLANEAMIENTO DE DESARROLLO", el modelo que se indica es el de Plan Parcial de Reforma Interior

7. Información urbanística - estado actual

7.1 Localización y delimitación del ámbito de actuación

El ámbito de la actuación coincide con el delimitado en el PGOU como APR 4.4.03 "Humera- c/ Arenal".

La zona de actuación del proyecto se encuentra dentro de la Comunidad de Madrid en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, en la unidad de ejecución en suelo urbano denominada APR 4.4-03 "HÚMERA-C/ARENAL".

Comprende las parcelas nº 2 y 3 del polígono 36591, según la información catastral de la Dirección General del Catastro del Ministerio de Economía y Empresa., y parte del viario que lo rodea.

Las referencias catastrales de las parcelas que lo componen son: Parcela nº2: 3659102VK3735N y Parcela nº3: 3659103VK3735N

Las coordenadas UTM ETRS89 Huso 30N en el centro de la parcela son X=433465.94Y=4475792.82.

Las parcelas de las actuaciones proyectadas se encuentran a una altitud aproximada de 640 m.s.n.m.

La ubicación del proyecto se enmarca en la hoja nº 559 del Mapa Topográfico Nacional a escala 1:50.000.

La descripción de sus límites es la siguiente:

- Norte, parque forestal
- Este, con el APE 4-4. 01 y API 4.4.-03 y calle Alejandro Dumas.
- Oeste, con arroyo de las Cabeceras, calle Arenal y calle Tubo, así como solares ya urbanizados y edificados.
- Sur, con Avenida de Montecillos

7.2 Superficie

La superficie estimada por el PGOU para la unidad de ejecución, según ficha 1 de desarrollo, es de **14.660,00m²**. Una vez delimitada sobre el levantamiento topográfico, conforme a los límites de propiedad reales, se verifica que la unidad de ejecución cuenta con una superficie real de **14.802,46m²**, lo que supone un 0,97% más sobre lo indicado en la ficha del ámbito incluida en el Plan General de Ordenación Urbana.

La estructura de las propiedades dentro de los límites del A.P.R. 4.4-03 "Húmera-c/Arenal" son los siguientes. Se incluye comparativa de los cuadros de superficies, según catastro (*Cuadro 1*), y las superficies actualizadas según los límites de la parcela tras realizar el levantamiento topográfico (*Cuadro 2*).

PARC.CAT.	PROPIETARIO	REF.CATASTRAL	SUP. SUELO CATASTRO:m2s	SUP. EDIF. CATASTRO:m2c	FA
03	Finca Privada	3659103VK3735N	8.010,00 m2	118,00m2	P-1
02	Finca Privada	3659102VK3735N	5.939,00 m2	0 m2	P-2
	Ayuntamiento (Viales)		976,80m2	-	-
TOTAL			14.925,80 m2		

Cuadro 1 (Superficies s/Catastro)

PARC. TOPO.	PROPIETARIO	REF.CATASTRAL	SUP. SUELO m2s	SUP.CONST.m2c	FA
03	Finca Privada	3659103VK3735N	8.071,72 m2	118,15 m2	P-1
02	Finca Privada	3659102VK3735N	5.733,17 m2	0 m2	P-2
	Ayuntamiento (Viario)		997,57 m2	-	-
TOTAL			14.802,46 m2		

Cuadro 2 (Superficies s/topógrafo INSCRITAS EN REGISTRO)

Se han coordinado con las diferentes propiedades la rectificación registral y catastral de las superficies obtenidas topográficamente, realizando SOLICITUD INSCRIPCIÓN RECTIFICACIÓN DE LA DESCRIPCIÓN DE FINCA CON BASE GRÁFICA ALTERNATIVA (ART 199.2), frente al Registro de la propiedad nº2 de Pozuelo de Alarcón, que a su vez realizará la coordinación con Catastro.

En adelante, por tanto, se toman como válidas las superficies descritas en el Cuadro 2

7.3 Topografía y geotecnia

Se ha realizado el levantamiento topográfico de los terrenos y de las calles adyacentes a escala 1/500.

El trabajo ha sido realizado por la empresa de topografía:

TOLMO TOPOGRAFIA
 Pedro A. Cabezuelo Ibáñez
 C/Mirador de la Sierra de Madrid, 6.
 28400-Collado Villalba
 Madrid
 NIF -51664439-E

El terreno presenta cierto desnivel que alcanza la cota +650aprox. en el Suroeste. La cota más baja la encontramos en su perímetro, en el noreste, donde se desciende a los +641,00, aprox. dándose por tanto un desnivel máximo de unos 9 metros.

7.4 Climatología

Los terrenos se encuentran enclavados en una zona cuyo clima se puede denominar "Mediterráneo Templado", en el que las temperaturas medias anuales se sitúan entre los 13º C y los 14º C, con un período medio de heladas algo superior a los cinco meses.

Desde el punto de vista de las precipitaciones cabe señalar que las más abundantes se proceden entre final de otoño, invierno y toda la primavera, con una media anual en torno a los 500 – 550 mm, teniendo el período seco una duración de unos cinco o seis meses.

7.5 Accesibilidad

La accesibilidad al conjunto de parcelas se puede realizar a partir de distintos puntos, al este a partir de Calle Fuente y la Calle Alejandro Dumas que recorre parcialmente el perímetro este de la parcela; y al suroeste por la Calle del Arenal y la Calle Tubo.

7.6 Usos y edificaciones e infraestructuras existentes

Se trata de una zona de suelo urbano en su mayoría vacante. En su interior se encuentra un tramo de línea de alta tensión, y el Aula de educación ambiental de Pozuelo.



Imagen 1. Limite del A.P.R. 4.4-03 "C/Húmera Arenal" sobre ortofoto.

El resto del terreno se encuentra sin uso ni edificaciones.

Se trata de una zona de suelo urbano cuya categorización como "no consolidado" responde a la necesidad de ampliar el viario existente; la calle Alejandro Dumas y de la creación de una plaza de acceso al Parque Forestal, y no tanto a la carencia de urbanización o de servicios urbanos.

El ámbito dispone de todos los servicios urbanos en sus proximidades. Analizada la posibilidad de conexión a la red general de saneamiento, esta se situaría aguas abajo de la actuación. Existe también red de abastecimiento de agua, del Canal de Isabel II, red de alumbrado público municipal y red de energía eléctrica, de Iberdrola Distribución.

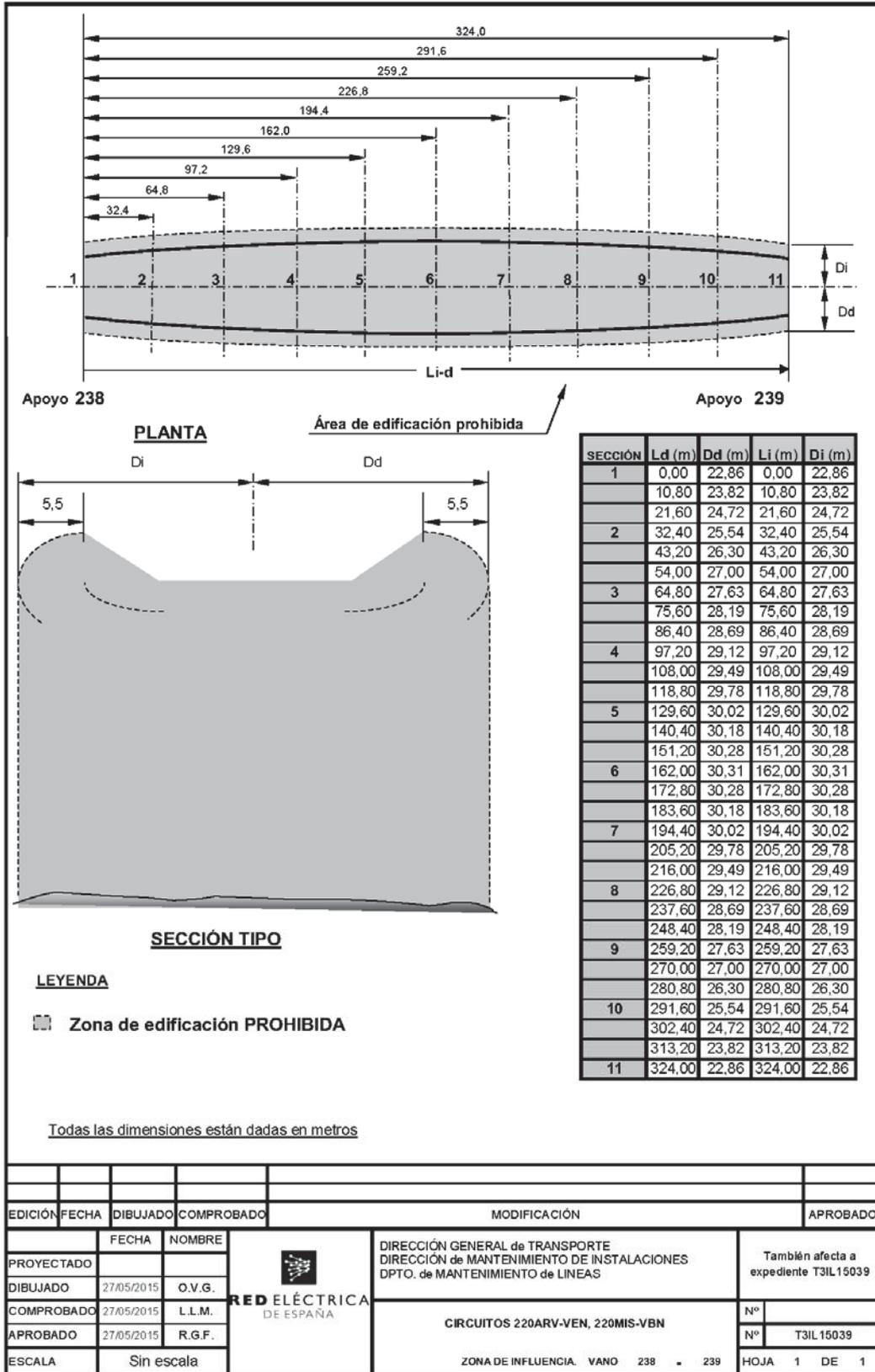
Actualmente, la línea aérea de alta tensión de Red Eléctrica de España que atraviesa el ámbito afecta a la ocupación, ya que tiene restricciones en cuanto a la construcción:

1. La altura mínima de los conductores al terreno, con máxima flecha vertical, en las condiciones más desfavorables será de:
 - *8,5 m. de conductores a rasantes de carretera para líneas de 220 kv
 - *6,77 m. de conductores a cualquier punto del terreno para líneas de 220 kv
2. Para la instalación de luminarias, la distancia mínima entre los conductores de la línea eléctrica y la parte más alta de las luminarias situadas bajo ella, en las condiciones más desfavorables será de:
 - *5,5 m para líneas de 220 kv.
3. Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 25 metros de la parte más próxima del apoyo.

Respecto a la construcción de posibles conducciones bajo tierra se recomienda que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 m a la pata más desfavorable del apoyo.

Queda totalmente prohibido pasar un vial entre las patas del pórtico.

En la ficha 2 que se adjunta, se identifica el área donde se prohíbe construir:



FICHA 2: Área de afección del tendido eléctrico (Fuente: Red Eléctrica de España)

En cuanto al Aula Ambiental de Pozuelo que se encuentra en la zona noreste de la parcela, la superficie asignada en el Plan Parcial a esta Zona 4 (EQ), Equipamiento Dotacional tiene las siguientes cargas:

El tendido eléctrico pasa por encima de gran parte de la Zona 4 (EQ), Equipamiento Dotacional, quedando libre de afección por el mismo 1.099,36m², con un área de movimiento 814,60m² al descontar las correspondientes separaciones a linderos.

Toda esta superficie libre de afección del tendido eléctrico NO se ve modificada por los cambios producidos por el Plan Parcial sobre la Zona 4 (EQ), Equipamiento Dotacional.

Las edificaciones existentes sí se encuentran incluidas, en algún caso, en el área de afección de la línea de alta tensión, o en las zonas de separación de los linderos de la parcela. (Ver imagen 2 a continuación), aunque se tratan de edificaciones en su mayor parte abiertas y sin permanencia de personas, como aparcamientos de bicicletas (edificación nº2). La edificación nº 1 sólo se encuentra afectada parcialmente

El mantenimiento de las edificaciones que se encuentran invadiendo actualmente el pasillo eléctrico y quedará condicionado a lo que resuelva Red Eléctrica, en el informe que emita durante el trámite de información pública.

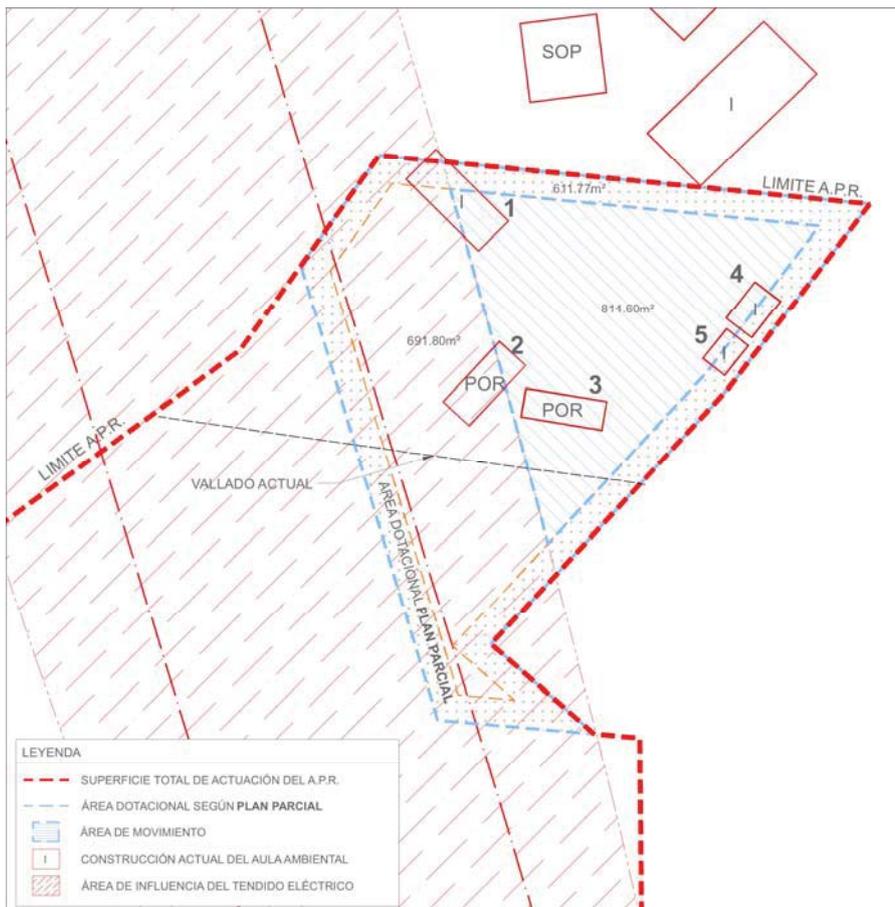


Imagen 2: Afección del tendido eléctrico sobre parcela de Equipamiento (Fuente: Elaboración propia)

En cualquier caso, la superficie ocupada por dichas edificaciones incluidas en la parcela es de aproximadamente 151,10m² y es por tanto muy inferior a los 814,60m² de la zona susceptible de ocupación.



Imagen 3: Edificaciones existente del Aula Ambiental de Pozuelo (Fuente: Elaboración propia)

La edificabilidad materializada actualmente son 118m², mientras que, de aplicarse el cálculo descrito en el PGOU de 0,77m²/m² a la zona resultante se obtendría un aprovechamiento de 1.630,99m², unas 9 veces la edificación existente.

FICHA 1: EDIFICACIÓN 1. EDIFICIO OFICINAS AULA AMBIENTAL



PARÁMETRO.	PLAN PARCIAL		EDIFICACIÓN 1	CUMPLIMIENTO
USO	Art. 25.1	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	CUMPLE
OCUPACIÓN	Art. 25.4	40%=847,27	53m2 (*1)	CUMPLE
EDIFICABILIDAD	Art. 25.5	0,77M2/m2=1.630,99m2	53m2(*2)	CUMPLE
ALTURA	Art. 25.6	3PL (12M)	1 PL	CUMPLE
RETRANQUEOS (R) Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Art. 25.7	R=3m Y AREA DE AFECCIÓN DEL TENDIDO ELÉCTRICO (excepto preexistencias)	PREEXISTENCIA(*3)	CUMPLE (con condiciones(*4))

(*1)-Las condiciones de ocupación se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 40% de la parcela= 847,27m2

(*2)-Las condiciones de edificabilidad se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 0,77m2/m2= 1.630,99m2

(*3) Ocupa lindero lateral de la parcela.

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

FICHA 2: EDIFICACIONES 2 Y 3: PERGOLAS DE APARCAMIENTO DE BICICLETAS



PARÁMETRO.	PLAN PARCIAL		EDIFICACIÓN 2 Y3	CUMPLIMIENTO
USO	Art. 25.1	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	CUMPLE
OCUPACIÓN	Art. 25.4	40%=847,27	66m2 (* ¹)	CUMPLE
EDIFICABILIDAD	Art. 25.5	0,77M2/m2= 1.630,99m2	66m2(* ²)	CUMPLE
ALTURA	Art. 25.6	3PL (12M)	1 PL	CUMPLE
RETRANQUEOS (R) Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Art. 25.7	R=3m Y AREA DE AFECCIÓN DEL TENDIDO ELÉCTRICO (excepto preexistencias)	PREEXISTENCIA(* ³)	CUMPLE (con condiciones(* ⁴))

(*¹)-Las condiciones de ocupación se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 40% de la parcela= 847,27m2

(*²)-Las condiciones de edificabilidad se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 0,77m2/m2= 1.630,99m2

(*³) Edificación 2.: Ocupa zona de afección del tendido eléctrico.

(*⁴) No se admitirán obras de ampliación y reforma, ni cambios de uso que supongan una mayor ocupación o presencia de personas.

FICHA 4: EDIFICACION 4: ALMACÉN



PARÁMETRO.	PLAN PARCIAL		EDIFICACIÓN 4	CUMPLIMIENTO
USO	Art. 25.1	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	CUMPLE
OCUPACIÓN	Art. 25.4	40%=847,27	18,8 m2 (* ¹)	CUMPLE
EDIFICABILIDAD	Art. 25.5	0,77M2/m2= 1.630,99m2	18,8 m2(* ²)	CUMPLE
ALTURA	Art. 25.6	3PL (12M)	1 PL	CUMPLE
RETRANQUEOS (R) Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Art. 25.7	R=3m Y AREA DE AFECCIÓN DEL TENDIDO ELÉCTRICO (excepto preexistencias)	PREEXISTENCIA (* ³)	CUMPLE (con condiciones (* ⁴))

(*¹)-Las condiciones de ocupación se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 40% de la parcela= 847,27m2

(*²)-Las condiciones de edificabilidad se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 0,77m2/m2= 1.630,99m2

(*³) Ocupa lindero lateral de la parcela.

(*⁴) No se admitirán obras de ampliación y reforma, ni cambios de uso que supongan una mayor ocupación o presencia de personas.

FICHA 5: EDIFICACION 5: INVERNADERO



PARÁMETRO.	PLAN PARCIAL		EDIFICACIÓN 5	CUMPLIMIENTO
USO	Art. 25.1	EQUIPAMIENTO	EQUIPAMIENTO	CUMPLE
OCUPACIÓN	Art. 25.4	40%=847,27	13m2 (* ¹)	CUMPLE
EDIFICABILIDAD	Art. 25.5	0,77M2/m2= 1.630,99m2	13m2(* ²)	CUMPLE
ALTURA	Art. 25.6	3PL (12M)	1 PL	CUMPLE
RETRANQUEOS (R) Y POSICIÓN DE LA EDIFICACIÓN	Art. 25.7	R=3m Y AREA DE AFECCIÓN DEL TENDIDO ELÉCTRICO (excepto preexistencias)	PREEXISTENCIA(* ³)	CUMPLE (con condiciones(* ⁴))

(*¹)-Las condiciones de ocupación se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 40% de la parcela= 847,27m2

(*²)-Las condiciones de edificabilidad se cumplirán en conjunto con el resto de edificaciones existentes en la parcela: la suma de todas ellas no debe sobrepasar el 0,77m2/m2= 1.630,99m2

(*³) Ocupa lindero lateral de la parcela.

(*⁴) No se admitirán obras de ampliación y reforma, ni cambios de uso que supongan una mayor ocupación o presencia de personas.

8. Determinaciones del planeamiento general que inciden en el desarrollo del ámbito

El planeamiento general vigente en Pozuelo de Alarcón es Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 6 de junio de 2002 y publicado en el BOCM nº 157 de 4 de julio de 2002. En dicho Plan General se delimita el ámbito APR 4.4-03 "HÚMERA -C/ARENAL" como unidad de ejecución en suelo urbano. Se trata por tanto de un ámbito de suelo urbano no consolidado.

Este plan parcial de reforma interior viene impuesto por el Plan General De Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, que lo incluye en la ficha 1 del APR 4.4.-03 como planeamiento de desarrollo, por medio de Plan Parcial de Reforma Interior.

9. Descripción de la propuesta

Los objetivos de la ordenación propuestas son:

- Desarrollar los objetivos del Plan General, rematando la trama de Húmera en su contacto con el Parque Forestal, crear una plaza de acceso al mismo y ensanchar la C/ Alejandro Dumas con creación de área de aparcamiento, para ello los objetivos concretos de la propuesta son:
- Completar la urbanización creando un viario interior que de conexión entre la avenida de montecillo atravesando el ámbito hasta el acceso al Parque Forestal.
- Al existir una línea de alta tensión que va en dirección sureste-noroeste, aprovechar la servidumbre legal necesaria para crear bajo su vuelo el vial aludido (evitando la pata del tendido), para de esta forma liberar suelo para albergar el aprovechamiento lucrativo tanto privado como dotacional.
- Dar acceso a todas las parcelas de uso lucrativo de forma que se vean afectadas en la menor manera posible por la servidumbre derivada del tendido eléctrico
- Solucionar el uso del suelo privado que por parte del Ayuntamiento se lleva realizando desde hace años, cediéndolo como suelo dotacional
- Dotar de todos los servicios urbanos a las parcelas resultantes y conectar estos servicios con las redes de infraestructuras del municipio
- Cualificar ambientalmente el ámbito planteando la obtención de ajardinamiento de zonas verdes, plantando nuevos ejemplares usando especies autóctonas o de escasas necesidades hídricas, respeto del margen del Arroyo De Las Cabeceras.

25

9.1 Estructura viaria

Las cesiones de viario efectuadas se destinan:

- A la creación de un vial sobre el cual vuela la línea de alta tensión, que ensanche la C/ Alejandro Dumas e incluya nuevas plazas de aparcamiento
- La creación de una plaza que de acceso al Parque Forestal y que esté conectada con estos viales
- La creación de dos nuevas plazas públicas que cualifiquen el entorno y mejoren la accesibilidad peatonal de la zona al Parque Forestal.

9.2 Zonificación

Desde el punto de vista de la zonificación y asignación de usos cabe indicar que, como punto de partida se ha adoptado, lógicamente, el de respetar en lo posible las previsiones que incluye el planeamiento general de referencia en cuanto a la situación de los espacios libres públicos y de los suelos a ceder.

Así, los primeros se han situado principalmente a lo largo del límite Este del sector, intercalado con las reservas de suelo para cesiones de las correspondientes redes públicas. Básicamente este esquema responde a los criterios especificados en la ficha 1, adaptándose a la existencia del tendido y a las necesidades de tráfico y conexiones con sectores y zonas colindantes.

A efectos de zonificación por usos el sector se organiza de tal manera que el uso residencial se concentra en la zona noroeste.

La zonificación descrita, se integra plenamente en la trama urbana existente en esta zona de Humera, a la vez que se compatibiliza de forma clara con las actuaciones y desarrollos previstos en las zonas colindantes y próximas

9.3 Superficies y edificabilidad

La superficie estimada por el PGOU-2002 para la unidad de ejecución, según ficha 1 de desarrollo, es de 14.660,00 m². La superficie de la misma traza sobre el levantamiento topográfico efectuado, resulta ser de 14.802,46 m² y supone un 0,97% más sobre lo indicado en la ficha del ámbito incluida en el Plan General de Ordenación Urbana.

Debiéndose cumplir, según la ficha 1 para el desarrollo de la APR 4.4-03 "HÚMERA-C/ARENAL", los siguientes objetivos:

- Remate de la trama de Húmera en su contacto con el Parque Forestal.
- Obtención de plaza para acceso al Parque como prolongación de la C/Arenal y suelo dotacional junto al terreno actualmente ocupado por la Depuradora.
- Ensanchamiento de la C/Alejandro Dumas con creación de área de aparcamiento.

El aprovechamiento se divide entre las dos parcelas principales; la 02 y la 03.

Las cesiones efectuadas se destinan a:

- Suelo urbanizado correspondiente a las redes públicas locales.
- Suelo urbanizado capaz de materializar el 10 por 100 del aprovechamiento total del ámbito o su equivalente económico, en su caso, previa suscripción con el Ayuntamiento de un convenio urbanístico a dichos efectos.
- La creación de una plaza que de acceso al Parque Forestal y esté conectada con estos viales, así como aparcamientos en la calle de Alejandro Dumas.

- Zona de equipamiento dotacional y un área específica para un centro de transformación, la cual no computará como suelo edificable.

Las superficies de suelo, por usos, resultantes tras el ajuste y reordenación del Plan Parcial, son las siguientes:

CUADRO DE SUPERFICIES SEGÚN PLAN PARCIAL			
ZONA	USO	M2	%
Zona 1 (RC)	Residencial Colectivo	6.768,78	45,73%
Zona 2 (RV)	Vía pública (C/ Alejandro Dumas)	3.646,09	25,73%
	Vía pública (C/ Tubo)	162,63	
Zona 3 (ZV)	Zona Verde (Acceso parque forestal)	535,16	13,63%
	Zona Verde (Plaza)	534,46	
	Zona Verde (Jardín)	947,82	
Zona 4 (EQ)	Equipamiento dotacional	2.113,92	14,28%
Zona 5 (CT)	Centro de transformación	93,60	0,63%
TOTAL		14.802,46	100,00%

Cuadro 3. Ordenación propuesta por el Plan Parcial. Fuente: Elaboración propia.

El uso característico del ámbito es el RESIDENCIAL COLECTIVA, cuya regulación de usos característicos, compatibles, prohibidos y complementarios obligatorios se establece en el apartado 5.1.3. del PGOU-2001. Además, se mantiene la ordenanza o grado establecido en dicho Plan General para el A.P.R.:BLOQUE ABIERTO.

Aprovechamiento y edificabilidad: Se establece en la ficha 1 de desarrollo un aprovechamiento tipo para el ámbito de 0,255 m²/m². Este parámetro se aplica sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes, pero como quiera que en este caso la existencia de la dotación no se ha hecho con cargo a ningún desarrollo ni cesión anticipada, salvo el viario actual existente, se descuenta esa superficie a efectos del cálculo de la edificabilidad que corresponde a esta unidad de ejecución. Es decir, la superficie de este ámbito es de 14.802,46 m², restando la infraestructura de viario de 997,57m², resulta en un total de 13.804,89 m², lo que da una edificabilidad o aprovechamiento máximo de: **3.520,25m²**(13.804,89 m² t x 0,255 m² e/m²t = 3.520,25m²)

9.4 Altura y número de plantas de la edificación

La ordenación general, modifica el número máximo de plantas establecidos por el PGOU-2002 y se permite, cuatro alturas (B+3), igual o menor a 13,5m de altura, quedando prohibido el aprovechamiento bajo cubierta por encima de esta última planta.

10. Infraestructuras y servicios

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 9/2001, 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 a todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Dentro de las determinaciones pormenorizadas que le corresponden, el Plan Parcial establece igualmente el trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y su enlace con la red general municipal, tal como se puede apreciar en los planos correspondientes.

En cuanto a las infraestructuras de servicios locales, el Plan Parcial define básicamente sus características y sus conexiones con las redes generales, sin perjuicio de que deberá ser el futuro Proyecto de Urbanización quien defina trazados, dimensionamientos y demás condiciones para su ejecución material.

En cualquier caso, y como se puede comprobar en el conjunto de documentos del Plan Parcial, el mismo, al establecer la ordenación pormenorizada respecta plenamente las precisiones recogidas en el Artículo 41.1 de la L.S.C.M.

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

- 10.1.- Red viaria
- 10.2.- Redes de saneamiento
- 10.3.- Red de alumbrado público
- 10.4.- Red de riego
- 10.5.- Red de abastecimiento de agua
- 10.6.- Red de gas natural
- 10.7.- Red de Infraestructura Común de Telecomunicaciones
- 10.8.- Red de Protección Contra Incendios
- 10.9.- Red de energía eléctrica
- 10.10.- Sistema de Gestión Técnica Centralizada 5.4.11.- Sistema de Seguridad Integral

Dado el carácter de la figura de planeamiento que nos ocupa, y en función de lo establecido al respecto en la legislación urbanística vigente, las citadas redes se recogen en este documento únicamente a título enunciativo, ya que las mismas deberán ser debidamente desarrolladas en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

10.1 RED VIARIA

Tal y como ya se ha citado al describir la propuesta adoptada, el viario queda jerarquizado en función de las características e intensidades del tráfico previsto.

10.2 REDES DE SANEAMIENTO

Existe sobre las parcelas una servidumbre de paso de la red de saneamiento municipal a favor del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, esta discurrirá por donde se defina de común acuerdo entre ambas partes y sea menos perjudicial para ambas fincas, además de quedar su trazado por zonas donde sea viable y factible el acceso de los servicios de mantenimiento. Esta servidumbre quedará recogida registralmente en el Proyecto de reparcelación como carga en las fincas, que en la reparcelación futura se vean afectadas.

Se proyectan redes separativas, para aguas fecales y pluviales. La red de evacuación de aguas fecales se conectará al colector municipal que proviene desde aguas arriba, del Noreste del ámbito.

Las aguas pluviales, por su parte, se evacúan a cauce. Las aguas pluviales de primer lavado se conducirán al Colector Interceptor, tal como está recogido en dicho proyecto, cuya conexión quedará recogida en el Proyecto de Urbanización.

Las aguas pluviales de primer lavado se derivarán de una arqueta-aliviadero, que se completa con una cámara de pretratamiento mecánico compacto, con desarenado y desengrasado, con el fin de realizar la adecuada separación de las aguas de primer lavado del propio sector. Dichas obras quedarán definidas en el Proyecto de Urbanización.

Todos los ramales de colectores contarán con sus correspondientes pozos de registro, que se habrá de disponer en los cambios de dirección, en los puntos de confluencia de ramales y cada 50 m como mínimo en los tramos rectos.

En cualquier caso, cabe señalar que las características de la red descritas en este apartado tienen tan sólo carácter indicativo, debiendo ser el ulterior Proyecto de Urbanización el que adopte las soluciones constructivas definitivas y justifique debidamente las mismas.

10.3 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Se prevé que la red de alumbrado público se ajuste a la jerarquización que presentan las distintas vías en función de las características del tráfico de las mismas, de forma que aquellos viales que desde el punto de vista del tráfico tienen una mayor importancia cuenten así mismo con un nivel lumotécnico más elevado. Se dará cumplimiento a la Ordenanza de Alumbrado Exterior para la protección del Medio Ambiente y la mejora de la eficiencia energética.

En principio se tenderá a conseguir un nivel de iluminancia en las vías de mayor importancia de alrededor de 25 lux, que deberá

llegar hasta los 40 lux en las glorietas previstas y que podrá estar entorno a los 20 lux en las calles interiores de menor carga de tráfico.

Desde el punto de vista de la disposición de las luminarias se establecen dos tipos diferentes de soluciones, en las calles principales se adoptará una disposición bilateral de las mismas, mientras que en las de menor importancia éstas se dispondrán al tresbolillo en función de sus características específicas.

En cuanto al tipo de iluminación, se realizará con lámparas tipo LED, debiendo ser en el Proyecto de Urbanización donde se fijen de forma pormenorizada las características específicas de las luminarias elegidas, que, en cualquier caso, deberán ser herméticas y con protección antivandálica, debiendo disponer, las de alto consumo, de equipo reductor de potencia que permita reducir la intensidad lumínica fuera del horario habitual sin menoscabo de la seguridad.

Los centros de demanda de alumbrados se dispondrán cercanos a los centros de transformación, pero independientemente de ellos, procurando que cuenten con unas óptimas condiciones de accesibilidad.

10.4 RED DE RIEGO

Se estudiará la red de riego por sectores, formando anillos independientes para cada sector.

El funcionamiento de cada sector será a partir de válvulas eléctricas para regular su caudal y su presión. Las electro-válvulas serán accionadas a partir de la señal de un equipo de programador electrónico con capacidad de operación manual.

Esta red de riego será completamente independiente de la red de distribución de agua potable y estará formada por tuberías principales de fundición dúctil y tuberías secundarias que podrán ser de polietileno de baja densidad o de PVC, y que dará servicio a los aspersores y difusores que se determine en el Proyecto de Urbanización.

De acuerdo con la normativa vigente, no se dispondrán en las calles bocas de riego para limpieza viaria, aspecto que deberá resolverse por otros medios (camión regador con agua, etc.).

10.5 RED DE GAS NATURAL

La solución concreta y definitiva de conexión a la red de gas habrá de especificarse de forma detallada en el Proyecto de Urbanización. El proyecto de la red de gas se diseñará de acuerdo a los criterios técnicos y normativos del departamento de ingeniería de MADRILEÑA RED DE GAS, SDG, empresa suministradora de gas natural en la zona que nos ocupa.

La red de distribución estará compuesta por canalizaciones realizadas bajo las nuevas aceras de la urbanización proyectada. Se preverá la instalación de válvulas de compuerta para conseguir la sectorización de la red, de forma que se puedan aislar tramos en caso de averías. Estas válvulas se alojarán en sus correspondientes arquetas construidas al efecto en fábrica de ladrillo.

En cualquier caso, para el pre dimensionado de la red se considerará la dotación según la tipología de las edificaciones, zona climática y factores de simultaneidad. La red se diseñará y dimensionará para trabajar, de manera que se disponga de las suficientes alturas geométricas que garanticen una adecuada presión para el abastecimiento a todos y cada uno de los futuros edificios, incluyendo los condicionantes mínimos exigidos por la normativa al suministro.

10.6 RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA

De acuerdo con la normativa del Canal de Isabel III Gestión, la red de distribución principal estará compuesta por tubería de fundición dúctil, contando con sus correspondientes válvulas de corte, puntos de desagüe, ventosas y todos aquellos elementos necesarios para un correcto funcionamiento de la misma, cuya concreción y características finales se detallarán en el futuro Proyecto de Urbanización.

10.7 RED DE CANALIZACIONES DE TELECOMUNICACIONES

Para el servicio de telecomunicaciones a las edificaciones y usos del Plan Parcial se prevé conectar a la red de distribución de telefonía. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el desvío de la línea aérea telefónica existente para proceder a su canalización subterránea bajo los viales de nueva urbanización.

El trazado subterráneo se realizará principalmente bajo las aceras de los nuevos viales, aunque habrá que considerar varios cruces bajo calzada.

La línea telefónica se dispondrá subterránea en zanjas tipo según las especificaciones de la Compañía TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.

10.8 RED DE PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

En la urbanización se colocarán los hidrantes necesarios que determine el cálculo del Proyecto de Urbanización, cumpliendo con la Normativa vigente de Canal de Isabel III Gestión, compañía encargada de la gestión del agua. Los hidrantes se dispondrán de tal forma que la distancia máxima entre estos sea de 200 m, para cumplir con la normativa vigente.

La red de agua potable se diseñará y dimensionará para trabajar, incluyendo las hipótesis de funcionamiento de hidrantes contra incendios y el corte de algunos tramos de la red.

10.9 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA

Será objeto del Proyecto de Urbanización determinar el número y tipo de Centros de Transformación necesarios, a partir de los cuales se distribuirá, en baja tensión, el suministro eléctrico a cada una de las parcelas y usos del nuevo desarrollo.

En la zonificación no se generan parcelas concretas destinadas a centros de transformación para suministro eléctrico en baja tensión de acuerdo con lo establecido en el art. 48.1 (d) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid.

11. Justificación de la adecuación de la propuesta respecto a la normativa vigente

11.1 A. CESIONES

Las cesiones cumplen lo establecido en la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), que en su artículo 36.6, establece las condiciones mínimas para redes locales, a aplicar en cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución:

- a) *La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.*

La edificabilidad asignada al A.P.R. 4.4-3 en el presente Plan Parcial es de 3.520,25m², por lo que la superficie asignada a redes locales de equipamientos o infraestructuras será como mínimo 1.056,07m². El presente Plan Parcial asigna a Redes Locales de equipamientos e infraestructuras 8.033,68m², más de 7 veces lo requerido por la LSCM

- b) *Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*

Esto supone 528,04m², mientras que el presente Plan Parcial reserva 2.017,44 m², lo que supone casi 4 veces más de lo requerido.

- c) *Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso, deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso.*

Esto supone una dotación mínima de 53 plazas ($1,5 \text{ plazas} * 3.520,25 \text{ m}^2 / 100 = 53 \text{ plazas}$)

53 plazas de aparcamiento suponen aproximadamente 1.590m² construidos (considerando 30m² construidos/plaza de aparcamiento). Dado que la parcela privativa supone una superficie de 6.768,78m² y está permitida una ocupación bajo rasante de hasta un 40%, esto suponen 2.707,51m² dentro del ámbito, por lo que es factible la inclusión de dichas plazas en el interior de la parcela, tal y como exige la Ley.

- d) *Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:*

1º Cuando, por razones de congestión y densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas.

2º Cuando, por las condiciones de accesibilidad o las dimensiones de las manzanas o parcelas existentes, las Ordenanzas municipales eximan de la obligatoriedad de plaza de garaje en el propio edificio; en tal supuesto, los requerimientos de aparcamiento deberán suplirse en otro lugar.

- e) Los estándares de la anterior letra b) no serán 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. En el caso de que no se alcanzará, se cederá hasta completarla.
- f) En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello.

USOS	LSCM	PLAN PARCIAL
VÍA PÚBLICA (RV)		3.808,72m ²
ZONAS VERDES (ZV)	>50% total cesiones= 528,04m ²	2.017,44m ²
EQUIPAMIENTO (DOTACIONAL) (EQ)		2.113,92m ²
CENTRO DE TRANSFORMACIÓN (CT)		93,60m ²
TOTAL CESIONES	>30% m ² const.= 1.056,07m ²	8.033,68 m²

Cuadro 4. Cumplimiento del artículo 36 de la Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid.

11.2 B. EDIFICABILIDAD Y NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS.

La presente ordenación respeta la edificabilidad propuesta por la ficha del A.P.R. 4.4-03, y el número máximo de plantas es el establecido por el PGOU.

EDIFICABILIDAD:

Se establece en la ficha 1 de desarrollo un aprovechamiento tipo para el ámbito de 0,255 m²/m². El aprovechamiento se aplica, tal y como se explica en el apartado 9.3, sobre un total de: 13.804,89 m², lo que da una edificabilidad o aprovechamiento máximo de: **3.520,25m²**

Corresponderá al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento total de la unidad de ejecución, en virtud de la legislación vigente y de lo estipulado en la Ley 9/2001, es decir, **352,02m²**, el cual podrá ser sustituido por su equivalente económico, en su caso, previa suscripción con el ayuntamiento de un convenio urbanístico a dichos efectos.

NÚMERO DE PLANTAS:

La ordenación general, modifica el número máximo de plantas establecidos por el PGOU-2002 y se permite, cuatro alturas (B+3), igual o menor a 13,5m de altura, quedando prohibido el aprovechamiento bajo cubierta por encima de esta última planta.

La modificación mejora la propuesta de ordenación, meramente indicativa, que aparece en la ficha del APR del Plan General:

Tiene por objeto el incremento de la calidad ambiental del espacio urbano de uso colectivo, permitiendo una mayor concentración del aprovechamiento residencial para liberar espacio entre el tendido eléctrico aéreo existente y la edificación prevista.

Dicha modificación es congruente con la ordenación estructurante del Plan General.

DOTACIÓN DE APARCAMIENTO:

En cuanto a la dotación mínima de plazas de aparcamiento. Las condiciones relativas de edificabilidad, ocupación y número de plantas, unido a la vinculación de los espacios libres privados al uso de zonas verdes, hacen que mayoritariamente (si no totalmente) deba resolverse la misma mediante plantas bajo rasante. La dotación mínima a reservar es:

$$1,5 \text{ plazas} * 3.520,25 \text{ m}^2\text{e} / 100 = 53 \text{ plazas}$$

12. Organización y gestión de la ejecución del plan parcial

12.1 Delimitación de la unidad de ejecución

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. De manera congruente con lo indicado en el PGOU vigente, se delimita como unidad de ejecución única el Ámbito en estudio (APR 4.4-03), 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.

12.2 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).

12.3 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, ampliable en medio año más si surgieran circunstancias imprevistas, 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.

Plazos para la edificación.

Se prevé un plazo de 3 años, como máximo, a contar desde la recepción de las obras de urbanización para, llevada a cabo la edificación correspondiente a los solares creados, solicitar la licencia de 1ª ocupación y actividad de, al menos, el 50% de las construcciones permitidas.

12.4 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 mínimo 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).

12.5 Alteración de las previsiones temporales

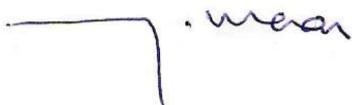
El plazo máximo de dos años,ampliable en medio año más si surgieran circunstancias imprevistas, fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

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.

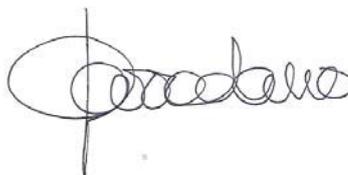
En este sentido, se estima que una mayor duración de las obras de urbanización que supusiera un cierto incremento del plazo, debido a imprevistos que pudieran sobrevenir en el transcurso de las mismas, no alteraría de forma sustancial los objetivos del Plan.

Madrid, OCTUBRE 2020

LA PROPIEDAD:



Fdo.
Manuel Gómez Cuevas, DNI nº00408421-X



Fdo.
Juan Carredano Riesgo, DNI nº50319622-S

en representación de RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL,

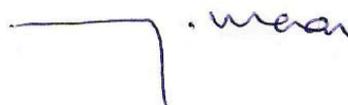
En representación del proindiviso formado a partes iguales por:

- RESIDENCIAL HÍPICA DE SOMOSAGUAS SL C.I.F. nº B-87.882.114.
- DON ALFREDO MARISTANY PERALTA DNI nº 50.703.649-B.
- DON JUAN MARISTANY PERALTA DNI nº 5.407.214-Y.

LOS ARQUITECTOS REDACTORES:



Alejandro Martínez Menéndez y
col. COAM.14126



Manuel Gómez Cuevas col.
COAM 10160