



**PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO APE 3.4-14 "CAMINO DE
VALDENIGRALES / AVDA. DE JUAN PABLO II"
POZUELO DE ALARCÓN. (MADRID)**

DICIEMBRE DE 2021



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

INDICE

MEMORIA:

1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	4
2. PROMOTOR.....	4
3. PLANEAMIENTO GENERAL.	4
4. REGIMEN LEGAL URBANÍSTICO APLICABLE.	5
5. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.	7
6. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	15
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.	17
8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.....	18
9. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....	24
10. CONDICIONES ACÚSTICAS DEL ÁMBITO.....	27
11. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	28
12. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	39
13. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.....	39
14. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	41
15. MEMORIA ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD FINANCIERA.....	44
15.1 INVERSIONES EN URBANIZACION.....	44
15.2 ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.....	44
15.3 EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	45
15.4 CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.	45
15.5 EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.....	46
15.6 GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.....	47
16. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	48
17. EN RELACIÓN CON EL INFORME JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	54

NORMAS URBANÍSTICAS:

56

ANEXOS:

ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.	82
ANEXO II. – FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO	85
ANEXO III. – RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.....	95
ANEXO IV. – MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.	97
ANEXO V. – MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.	107
ANEXO VI. – RESUMEN EJECUTIVO.	120
OBJETO Y CONTENIDO.	121
ANEXO VII. – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).....	130
ANEXO VIII. – INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 170/1998 DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL APE 3.4-14, DE FECHA JULIO DE 2018	168
ANEXO IX. – INFORMES DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS.....	169

PLANOS:

I-01	PLANO DE SITUACIÓN.	1/2.000
I-02	PLANEAMIENTO VIGENTE.	1/1.000
I-03	ORTOFOTO. LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS.	1/400
I-04	PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.	1/400
I-05	ESTADO ACTUAL. SECCIONES	1/300
I-06	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. GEORREFERENCIACIÓN DE LOS VÉRTICES (ETRS 89)	1/400
I-07	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	1/400
I-08	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/600
P-01	ORDENACIÓN, REDES PÚBLICAS.	1/400
P-02	ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES DE VIARIO	1/400
P-03	CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/600

I.-MEMORIA.

1. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

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 Específico) denominado APE 3.4-14 "CAMINO DE VALDENIGRIALES / AVDA. DE JUAN PABLO II".

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

- Mejora viaria de la unión de la calle Sagunto y El Camino de Valdenigriales.

Se trata por tanto de ordenar los terrenos incluidos en el ámbito, cumpliendo los objetivos previstos por el Plan General.

2. PROMOTOR.

El Plan Parcial se formula a iniciativa de PROYECTOS INMOARGO, S.L. con C.I.F. B/84657527 domiciliada en la calle Segundo Mata nº 1. 28224 Pozuelo de Alarcón (Madrid), propietario de la totalidad del suelo generador de aprovechamiento incluido en el ámbito.

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 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 URBANÍSTICO APLICABLE.

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 **autonómico**, 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, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales. (BOCM 18/05/2018)
 - 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 15/10/2020)
- 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 L.S.C.M., (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 L.S.C.M. (Disposición Transitoria 3ª).

Por ello, son de aplicación las Disposiciones Transitorias de la L.S.C.M. 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 L.S.C.M. para el **suelo urbano no consolidado**.

D.T. 2ª: Será de aplicación directa la regulación establecida por la L.S.C.M. 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 m² suelo / 100 m² 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 de 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 L.S.C.M., que comprende los Art. 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 m² de suelo por cada 100 m² 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 m² 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 (zonificación), 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 indicadas 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 L.S.C.M.. (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).

Indica este artículo en su apartado e) que el Plan Parcial delimitará, 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.

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. 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.

5.7. 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 Plan¹.

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.

¹ Es de señalar que, previamente a la aprobación inicial, ha de producirse la estimación de la iniciativa por Acuerdo de Pleno (Art. 107 de la L.S.C.M)

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:

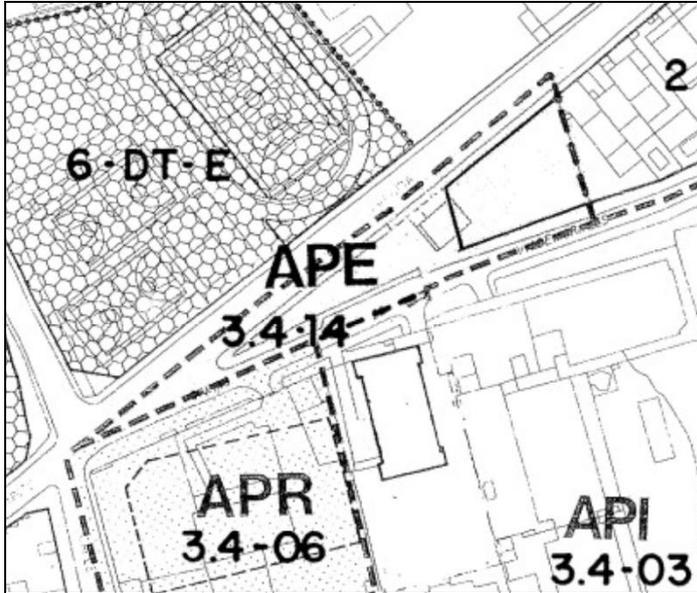
Para que se produzca la entrada en vigor del Plan Parcial, se publicarán en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con indicación de haberse procedido previamente al depósito del Plan Parcial en el registro administrativo de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, determinado por el Artículo 65 de L.S.C.M., 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 íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de Régimen Local, por disposición del Municipio.

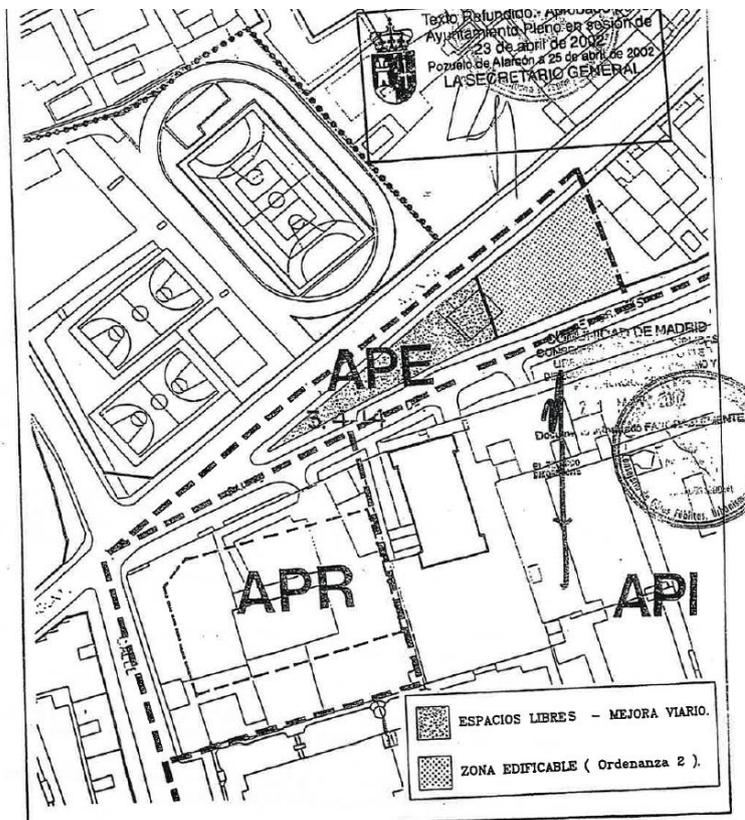
El Plan Parcial entrará en vigor el mismo día de su publicación en la forma señalada y tendrá vigencia indefinida.

6. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El Plan General de Pozuelo de Alarcón establece para el ámbito, su ordenación, tal y como se aprecia en los planos de ordenación y en la ficha de condiciones de desarrollo.



Extracto del plano 5 "Calificación y regulación del Suelo" (hoja 4.5) del Plan General.



Ordenación propuesta en la Ficha de Condiciones del ámbito.

Como se puede apreciar en las anteriores imágenes, el Plan General ordena el ámbito delimitando una parcela edificable de uso residencial (Ordenanza 2), destinando el resto del suelo a viario y a espacios libres – mejora de viario.

Por otro lado, la diferencia de cota existente entre la avenida de Juan Pablo II y el camino de Valdenigrales, así como la situación del terreno actual respecto a las aceras de dichos viales (por debajo en un caso y por encima en el otro), tal y como se observa en la imagen siguiente, hacen necesario la definición del volumen edificable en la parcela.



Por ello, el presente Plan Parcial, estudiará en detalle la definición de los volúmenes edificables de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, así como el señalamiento de alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes de la ordenación.

El presente Parcial dará la concreción suficiente para conseguir los siguientes objetivos:

- La definición concreta del volumen de la edificación (sólido capaz) en la zona edificable, ya que la diferencia de cota entre las calles que definen la parcela y entre éstas y el

terreno actual dificulta la interpretación de las condiciones de medición de altura, definidas en las Normas Urbanísticas.

- Crear una parcela residencial que pueda albergar la edificabilidad del ámbito.
- Concretar la edificabilidad máxima de dicha parcela residencial, ya que, como se justifica más adelante, debido a las condiciones acústicas del ámbito, la forma de la parcela y las condiciones de retranqueo de la ordenanza de aplicación, no es posible materializar la totalidad de la edificabilidad generada.
- Concretar el número de viviendas máximo de la parcela, y evitar los problemas que puedan surgir más adelante debido al carácter *estimado* del número propuesto en la ficha de condiciones (9 viviendas).
- Crear de una nueva parcela destinada a Centro de Transformación, para el abastecimiento de energía eléctrica a las edificaciones del ámbito y al entorno.

Por todo ello, es necesario modificar la ordenación pormenorizada propuesta por el Plan General, generando una parcela residencial de mayor tamaño a la indicada en la ficha del PGOU, con el objetivo de poder materializar la superficie edificable.

7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

Para conseguir los objetivos descritos, es preciso alterar la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, por lo que el instrumento de planeamiento adecuado, de los contemplados en la LSCM es el Plan Parcial.

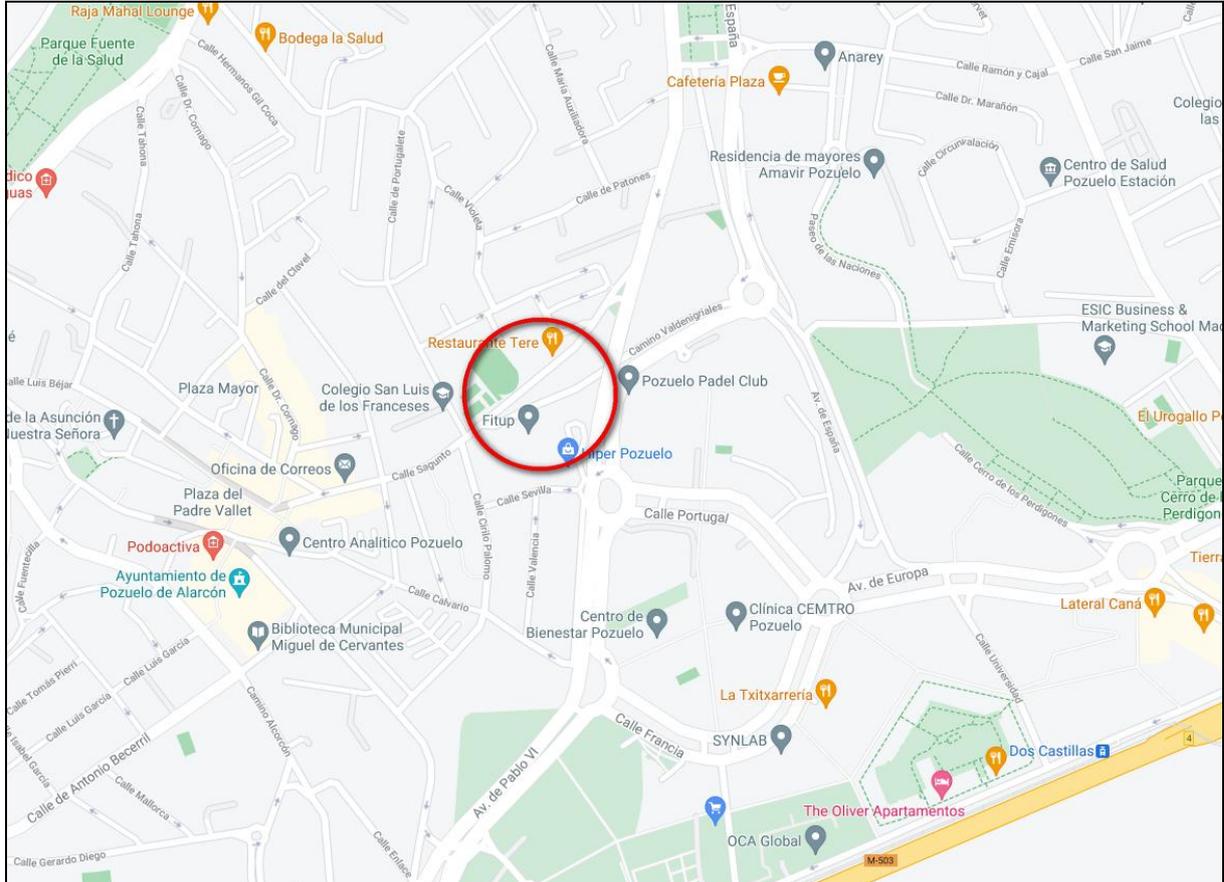
Al tratarse de un plan parcial en suelo urbano no consolidado, podrá modificar las determinaciones de ordenación pormenorizada del plan general, ya que la ordenación propuesta en el mismo es meramente orientativa.

Finalmente, las modificaciones propuestas mejoran la ordenación actual, meramente indicativa, que aparece en la Ficha del APR del Plan General y tienen por objeto el incremento de la calidad ambiental del espacio urbano de uso colectivo, además de ser congruentes con la ordenación estructurante del Plan General.

8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.

8.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito APE 3.4-14 se encuentra situado en la zona central del término municipal. en el interior del casco urbano.



Incluye los terrenos delimitados: al noroeste por la Avenida de Juan Pablo II, al sur por el Camino de Valdenigrales y al este por parcela de viviendas edificada.

8.2. SUPERFICIE.

Según la ficha de condiciones, la superficie total del ámbito es de 1.500 m², aunque la superficie resultante del levantamiento topográfico realizado es 2.249,28 m². Esta diferencia de superficie se debe a un error en la ficha de condiciones.

8.3. TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.

Desde el punto más elevado del ámbito, la confluencia en su extremo oeste de la Avenida de Juan Pablo II y el Camino de Valdenigrales, las dos calles descienden hacia el este, de una forma suave la primera, y más abruptamente la segunda, ya que este viario cruza, en túnel, la Avenida de Pablo VI.

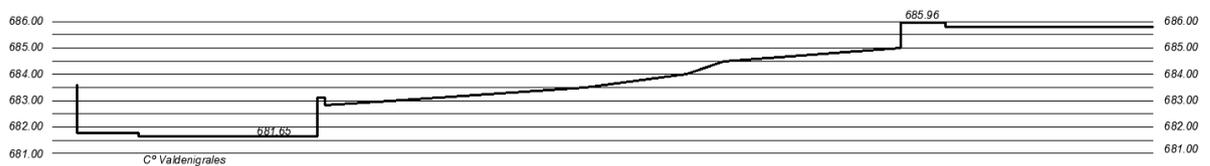


Vista desde el encuentro de las dos calles, se aprecia claramente la diferencia de cota entre ambos viarios, que va aumentando según se alejan de este punto (izquierda, Avenida de Juan pablo II, derecha, camino de Valdenigrales).

Esto provoca que, en la zona donde se localizará la parcela residencial, esta diferencia sea tal y como se aprecia en la imagen siguiente:



En línea roja se aprecia la sección transversal del terreno y cómo el camino de Valdenigrales se desarrolla en "trinchera", manteniendo por encima de su rasante el terreno natural de las parcelas a ambos lados de la calle. La sección siguiente muestra este corte:



Existe también una diferencia de cota importante entre el terreno natural y la Avenida de Juan Pablo II.

Esta diferencia de cota entre ambas calles, y la situación del terreno natural respecto a ellas, será determinante para definir el sólido capaz, de acuerdo con las condiciones del Plan General y de la ordenanza de aplicación en la parcela.

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/cm². En todo caso, tanto las obras de urbanización como las de edificación, requerirán de los preceptivos estudios geotécnicos específicos.

8.4. 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 14° 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.

8.5. ACCESIBILIDAD.

El ámbito actualmente tiene acceso desde las calles que lo limitan, tanto por el sur como por el norte.

8.6. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

En el lindero de la parcela con la Avenida de Juan Pablo II existen unos carteles publicitarios que se eliminarán con el desarrollo del ámbito.

Debido a la situación del ámbito, enclavado en el casco urbano de Pozuelo, cuenta con todos los servicios básicos (saneamiento, distribución de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas) en las calles que lo rodean.

Se acompañan informes de las compañías suministradoras y planos esquemáticos de las redes de distribución.

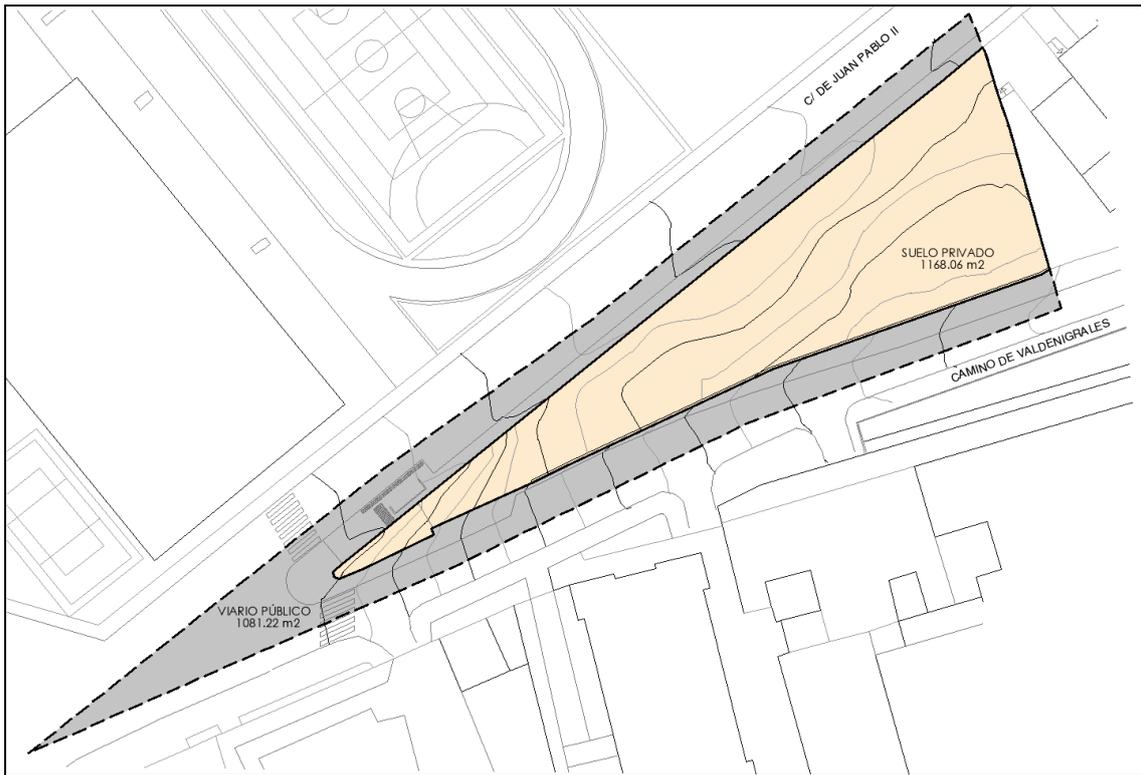
8.7. ARBOLADO EXISTENTE.

Existen tres pies arbóreos en el ámbito; el Plan Parcial prevé su conservación.

8.8. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

El total de la superficie del ámbito queda dividido en suelo de titularidad privada, generadora de aprovechamiento y suelo afecto a dotaciones públicas existentes (viarío existente), de titularidad municipal y no generador de aprovechamiento.

SUELO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO		
PROYECTOS INMOARGO S.L.		1168.06 m ²
TOTAL		1168.06 m ²
SUELO NO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO		
VIARIO PÚBLICO		1081.22 m ²
TOTAL ÁMBITO		2249.28 m ²
(EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO = 1168.06 m ² x 1 m ² /m ² = 1168.06 m ² c)		



Plano de la Propiedad de los suelos.

9. 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 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.

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 2.249,28 m², superior a la indicada en la ficha (1.500 m²). Esta diferencia de superficie se debe a un error en la ficha de condiciones.

- 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 9.

a4) Ordenanzas de aplicación.

2- Bloque abierto

a6) Aprovechamientos.

Tipo (AT) = 1 m²/m².

Apropiable por el Promotor = 90% AT (según la ficha el aprovechamiento apropiable es del 100%, el Plan Parcial propone el 90%).

La ficha especifica que el denominado Aprovechamiento Tipo (1 m²/m²) ha de aplicarse a la superficie de suelo del ámbito, excluyendo las dotaciones públicas (generales o locales) ya existentes.

Al tener el suelo de titularidad privada una superficie de 1.168,06 m² (los 1.081,22 m² que completan el ámbito se corresponden con viarios públicos).

El aprovechamiento total es:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{1.168,06 \text{ m}^2\text{c}.}$$

El aprovechamiento apropiable es:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,90 = \mathbf{1.051,25 \text{ m}^2\text{c}.}$$

Y el aprovechamiento de cesión:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,10 = \mathbf{116,81 \text{ m}^2\text{c}.}$$

Con la tipología edificatoria propuesta, aun incrementando el número de plantas de la ordenanza genérica de bloque abierto, no es posible materializar en el ámbito la totalidad de la edificabilidad generada.

Tal y como se describirá más adelante, **la edificabilidad propuesta en la manzana residencial resultante se corresponde con el 90% apropiable, esto es, 1.051,25 m².**

a7) Cesiones y cargas. Reservas mínimas para dotaciones.

Según la ficha, las cesiones y cargas urbanísticas corresponden a 250 m² de suelo destinado a red viaria.

Por otro lado, el artículo 36.6 de la L.S.C.M establece:

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.

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.

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 alcanzara, se cederá hasta completarla.

Considerando un aprovechamiento lucrativo total en la propuesta de 1.051,25 m²c, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, por tanto:

$1.051,25 * 30 / 100 = 315,37$ m² de superficie mínima destinada a redes públicas.

La ordenación prevé 1.396,59 m² de suelo para redes públicas, destinados a viario público, espacios libres de mejora viaria y centro de transformación.

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.6.e) en la manzana residencial resultante, se deberá reservar, como espacio libre privado, una superficie mínima de 157,68 m².

b) Objetivos de la ordenación.

Según la ficha, el objetivo de la ordenación es la mejora viaria de la unión de la calle Sagunto y el Camino de Valdenigriales.

10. CONDICIONES ACÚSTICAS DEL ÁMBITO

Se acompaña, como anejo al Plan Parcial, un Estudio Acústico justificativo del cumplimiento del Decreto 55/2012 de la CAM y Real Decreto 1367/2007.

Sus conclusiones son las siguientes:

"En el presente estudio se ha evaluado la propuesta del Plan Parcial del ámbito APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales / avda. de Juan Pablo II", perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) del municipio madrileño de Pozuelo de Alarcón. Para ello se han estudiado la situación acústica (preoperacional) y futura (postoperacional) de los terrenos objeto del P.P., atendiendo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) que establece la normativa de aplicación (Real Decreto 1367/2007).

(...)

Tras el análisis de los resultados obtenidos, se ha comprobado que la situación acústica a largo plazo (promedio anual) tanto actual como futura son perfectamente compatibles con la sensibilidad acústica de la futura parcela residencial, cumpliéndose los OCA de aplicación.

(...)

En cuanto a los niveles máximos transmitidos al paso de autobuses (no regulados por la normativa de aplicación), teniendo en cuenta que los futuros locales en planta baja podrían acoger actividades que requieran cierta protección frente a la contaminación acústica, tales como guarderías, academias, clínicas de salud y bienestar (yoga, fisioterapia, consultas médica...), etc., a cuyo desarrollo podría afectar negativamente este tipo de ruido de carácter transitorio, pero recurrente y de nivel elevado,"

El estudio propone como medida preventiva considerar en la ordenación un retranqueo de 5 m para la posición de la fachada orientada a la avenida de Juan Pablo II, independientemente del uso de la planta baja. Se elimina por tanto la posibilidad de reducir a 3 m este espacio en caso de disponer uso comercial.

Concluye el estudio que la ordenación planteada por el PP del APE 3.4-14 se adecúa perfectamente a los requerimientos de la normativa acústica de aplicación. Con la incorporación de la medida preventiva propuesta.

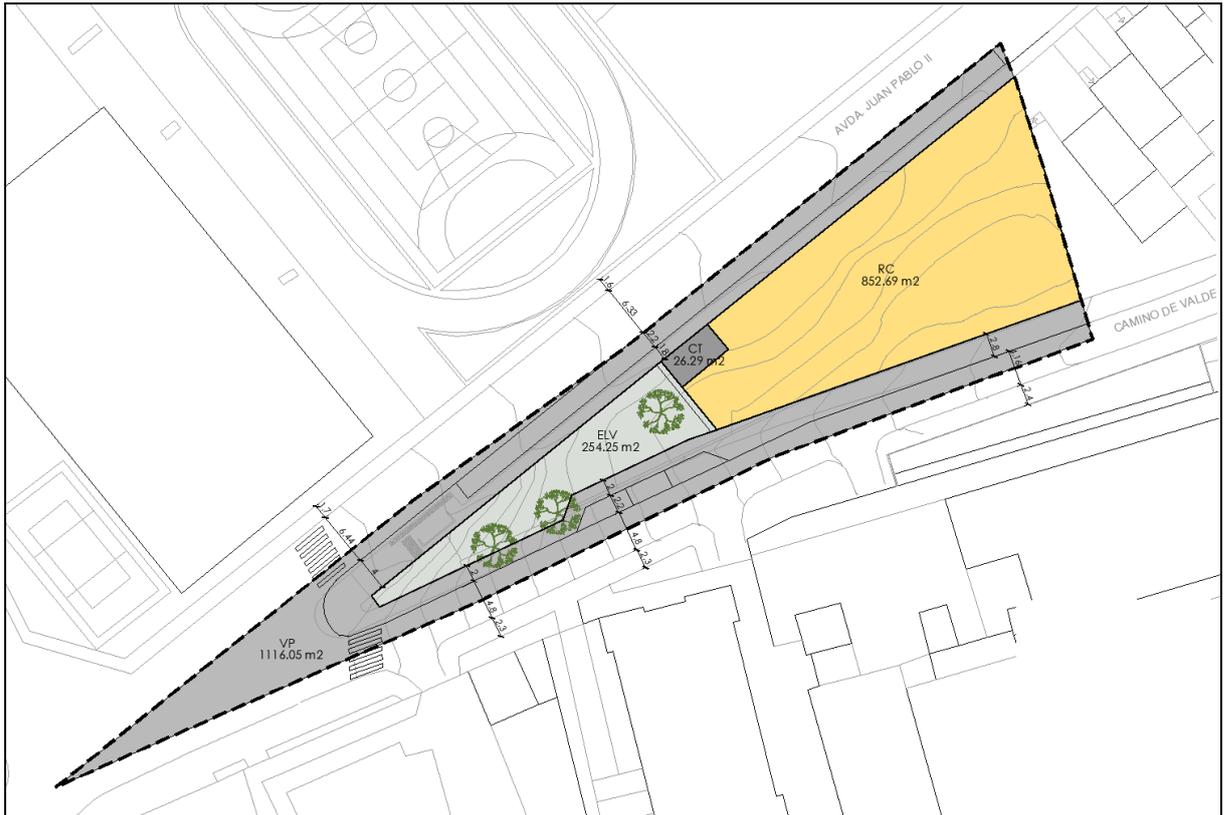
11. ORDENACIÓN PROPUESTA.

Tal y como se ha descrito anteriormente, los objetivos del Plan Parcial son los siguientes:

- Ampliar el suelo con uso residencial para permitir la materialización de la edificabilidad propuesta. La forma de la parcela propuesta permitirá conservar todo el arbolado existente, que se encuentra en buen estado.
- Definir el volumen edificable (sólido capaz) ya que la diferencia de cota entre las calles que definen la parcela y entre éstas y el terreno actual dificulta la interpretación de las condiciones de medición de altura, definidas en las Normas Urbanísticas.
- Establecer la edificabilidad máxima de la parcela residencial (90% de la total generada), ya que, debido a las condiciones acústicas, la forma de la parcela y las condiciones de retranqueo de la ordenanza de aplicación, no es posible materializar la totalidad de la edificabilidad generada en el ámbito.
- Concretar el número de viviendas máximo de la parcela, que la ficha de condiciones *estima* en 9.
- Crear de una nueva parcela destinada a Centro de Transformación, para el abastecimiento de energía eléctrica a las edificaciones del ámbito y del entorno.

11.1. ZONIFICACIÓN.

La zonificación se resuelve mediante la definición de una parcela con uso Residencial Colectiva (RC) donde se materializará el total del aprovechamiento lucrativo del ámbito. El resto de suelos se destinan a redes públicas e infraestructuras, calificándose éstos como Espacio Libre de mejora del viario (ELV), Viario Público (VP) y Centro de Transformación (CT).



La superficie de cada zona queda como se indica en el siguiente cuadro:

Uso	Superficie
Residencial (RC)	852,69 m ²
Libre de mejora de viario (ELV)	254,25 m ²
Viario público (VP)	1.116,05 m ² (Incluye 1.081,22 m ² de viario existente)
Centro de Transformación (CT)	26,29 m ²
Total ámbito	2.249,28 m²

La definición y calificación adecuada de una parcela para ubicar el centro de transformación, en lugar de prever su instalación en el interior de la edificación, permite

su utilización por la compañía desde el momento en que se urbaniza el ámbito, sin tener que esperar a la futura edificación, ya que probablemente dará servicio no solo a las edificaciones del ámbito, sino a otras del entorno.

Por otra parte, a efectos de gestión, se considera más adecuada su cesión como red local y por tanto que la titularidad del suelo corresponda al ayuntamiento y no a los promotores privados, garantizándose de esta forma un correcto servicio en caso de cambiar la compañía suministradora o cualquier otra circunstancia.

Se propone una regularización del viario existente, en la acera a la que dan frente los usos previstos, manteniendo una anchura de acera en la Avenida de Juan Pablo II de 1,80 metros y hacia el Camino de Valdenigrales de 2 metros frente al espacio libre (ELV) y de 2,80 metros frente a la parcela residencial.

Se cumplen por tanto las dimensiones mínimas del itinerario peatonal accesible que establece 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 la utilización de los espacios públicos urbanizados.

11.2. SUPERFICIES, EDIFICABILIDADES Y NÚMERO DE VIVIENDAS

La distribución de superficies dentro del ámbito es la siguiente:

ORDENACION

USOS LUCRATIVOS	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilida m ² constr.
Residencial Colectiva (RC)	852,69	1,23286	1.051,25
total	852,69		1.051,25

SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL			suelo
Viario público (existente)	VP	Servicios Urbanos	1.081,22
Viario público (nueva calificación)	VP	Servicios Urbanos	34,83
Espacio libre mejora viario	ELV	Servicios Urbanos	254,25
Centro de transformación	CT	Servicios Urbanos	26,29
		total redes locales	1.396,59

La ficha específica que el denominado Aprovechamiento Tipo (1 m²/m²) 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	2.249,28	
Varios públicos	1.081,22	48,07
Total suelos de uso público:	1.081,22	48,07
Suelo que genera aprovechamiento	1.168,06	51,93
Aprovechamiento (m ² /m ²)	1,0000	
Total aprovechamiento (m ²)	1.168,06	

El aprovechamiento total es: $1.168,06 \text{ m}^2 \times 1 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{1.168,06 \text{ m}^2\text{c}}$.

El aprovechamiento apropiable es: $1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,90 = \mathbf{1.051,25 \text{ m}^2\text{c}}$.

Y el aprovechamiento de cesión: $1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,10 = \mathbf{116,81 \text{ m}^2\text{c}}$.

Teniendo en cuenta la geometría y dimensiones de la parcela lucrativa, la tipología edificatoria propuesta, los retranqueos que marca el PGOU, las condiciones acústicas del ámbito que inciden en la parcela y la mayor exigencia de superficie con destino a redes públicas que contempla la Ley del Suelo, respecto a las previsiones de la ficha del PGOU (no adaptado a la L.S.C.M.), se considera que no es posible materializar en el ámbito la totalidad de la edificabilidad generada.

Por ello, la edificabilidad propuesta en la manzana residencial resultante se corresponde con el 90% apropiable, esto es, 1.051,25 m².

No contempla por tanto el presente Plan Parcial cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

Respecto al número de viviendas, la ficha de condiciones propone un número estimado de 9.

Se propone en el presente plan parcial la concreción de este número de viviendas máxima, fijándolo en **10**, Esto supone un tamaño medio de vivienda de 105 m², mucho más adecuado a la forma del área de movimiento y las condiciones de las viviendas del entorno.

11.3. REDES PÚBLICAS.

Según la ficha del ámbito, las cesiones y cargas urbanísticas corresponden a 250 m² de suelo destinado a red viaria.

Por otro lado, el artículo 36.6 de la L.S.C.M establece:

- 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.
- 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.
- 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.
- 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 alcanzara, se cederá hasta completarla.

Considerando un aprovechamiento lucrativo total en la propuesta de 1.051,25 m²c, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, por tanto:

$$1.051,25 * 30 / 100 = 315,37 \text{ m}^2 \text{ de superficie mínima destinada a redes públicas.}$$

La ordenación prevé 1.396,59 m² de suelo para redes públicas, destinados a viario público, espacios libres de mejora viaria y centro de transformación.

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.6.e) en la manzana residencial resultante, se deberá reservar, como espacio libre privado, una superficie mínima de 157,68 m².

Para garantizar la superficie libre privada, se limita la ocupación máxima sobre rasante al 40% de la parcela.

En relación con la dotación de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el apartado c) deberá preverse 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

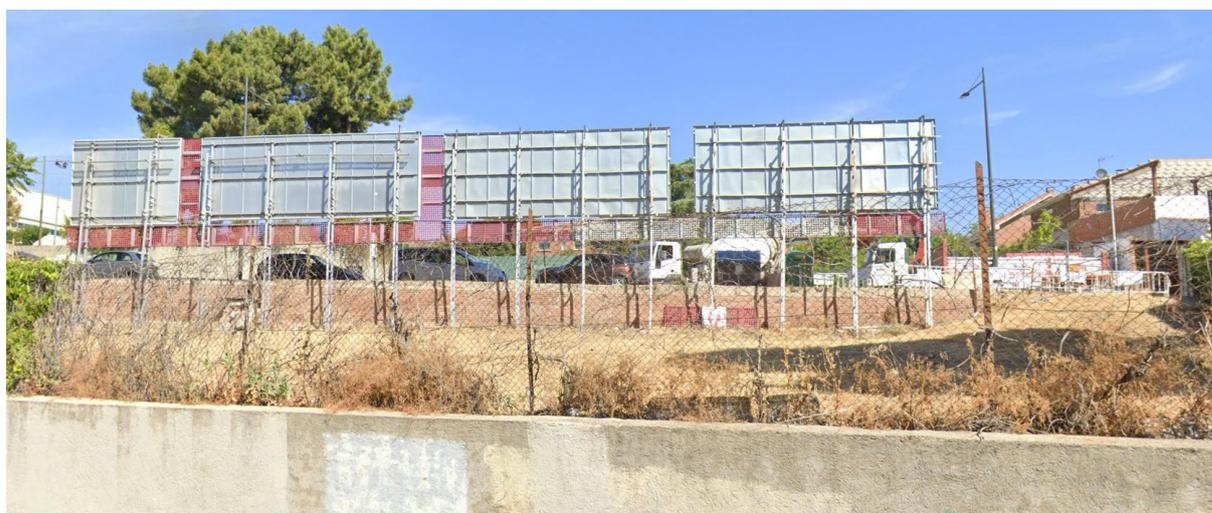
Siendo la edificabilidad máxima de la manzana residencial 1.051,25 m², el número mínimo de plazas a disponer en la parcela privada será:

n° de plazas = $1.051,25 * 1,5 / 100 = 15,77 \rightarrow$ **16 plazas.**

11.4. DEFINICIÓN DE RASANTES.

Para poder definir el sólido capaz de la futura edificación, es preciso en primer lugar fijar las rasantes, a partir de las cuales se medirá, entre otras cosas, la altura máxima.

Respecto a la Avenida de Juan Pablo II, donde existe un muro y el terreno se encuentra por debajo de la cota de la calle, tal y como se aprecia en la fotografía siguiente, a efectos de medir la altura máxima y el número de plantas, se tomará como rasantes las cotas actuales de la calle, posibilitando de esta forma el acceso a nivel a las viviendas o los posibles locales comerciales en planta baja.



En el Camino de Valdenigrales la situación es la contraria, el terreno se encuentra por encima de la rasante de la acera, existiendo un murete de contención en el límite de la parcela privada.



En este caso, definiremos la rasante de la parcela privada en el terreno actual, por encima de la cota de la acera, generándose, al igual que en las parcelas colindantes, que el jardín privado de las viviendas de planta baja quede por encima de la calle, aumentando por tanto la privacidad de estos espacios.

Esta planta baja se correspondería con la planta sótano desde la Avenida de Juan Pablo II, al igual que la planta baja desde la Avenida de Juan Pablo II, sería la planta primera desde el Camino de Valdenigrales.



Vista del Camino de Valdenigrales.

11.5. DEFINICIÓN DEL SÓLIDO CAPAZ (VOLUMEN EDIFICABLE).

El sólido capaz se define mediante la aplicación de las condiciones generales de la edificación del Plan general y de la ordenanza particular 2 - Bloque abierto, con las

particularidades y limitaciones que, debido a las condiciones acústicas, la forma, dimensión y rasantes de la parcela residencial resultante, fija el presente Plan Parcial.

Se determina mediante las condiciones de separación a linderos (retranqueos), ocupación de parcela, altura máxima y utilización del espacio bajo cubierta.

Separación a alineaciones exteriores:

Sobre rasante: mínimo 5 metros.

Como se describe en el Estudio Acústico, se suprime la opción de reducir esta dimensión a 3 metros cuando el uso de la planta baja sea comercial, tal y como admite el Plan General en la ordenanza 2.

Separación a lindero con parcela residencial (al este): la mitad de la altura de la edificación (debido a la forma y a la superficie del área de movimiento, el bloque no tendrá patios interiores).

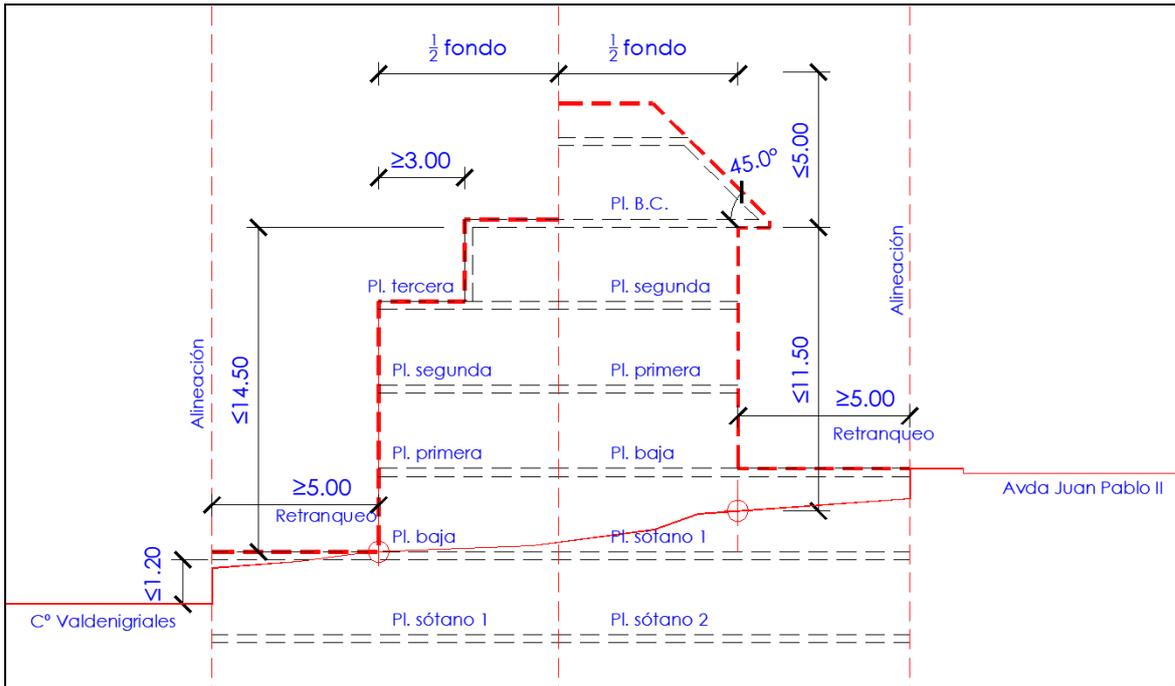
Separación a linderos con Centro de Transformación (al oeste): mínimo 2 metros.

Ocupación máxima: 40% sobre rasante y 100% bajo rasante.

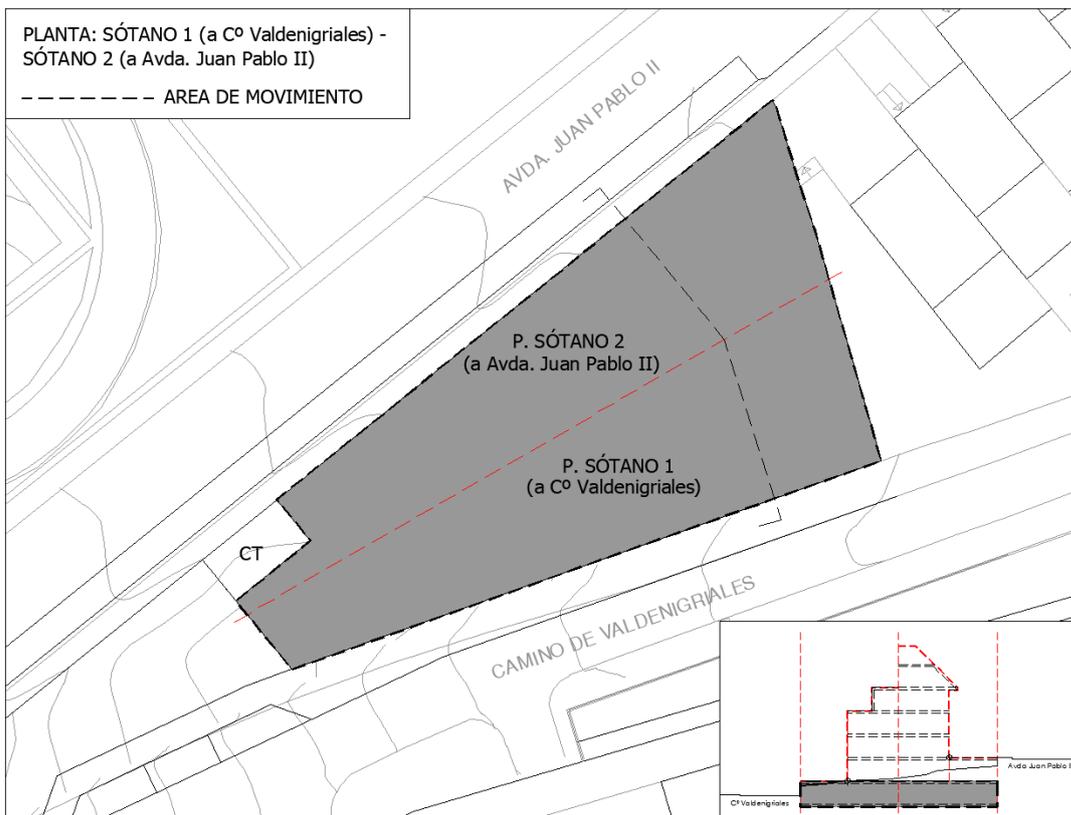
Se amplía la ocupación bajo rasante del 60%, que marca la ordenanza de bloque abierto, al 100%, para facilitar el cumplimiento de las condiciones de aparcamiento requeridas por la L.S.C.M., que exige una dotación mínima de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos (artículo 36.6.c).

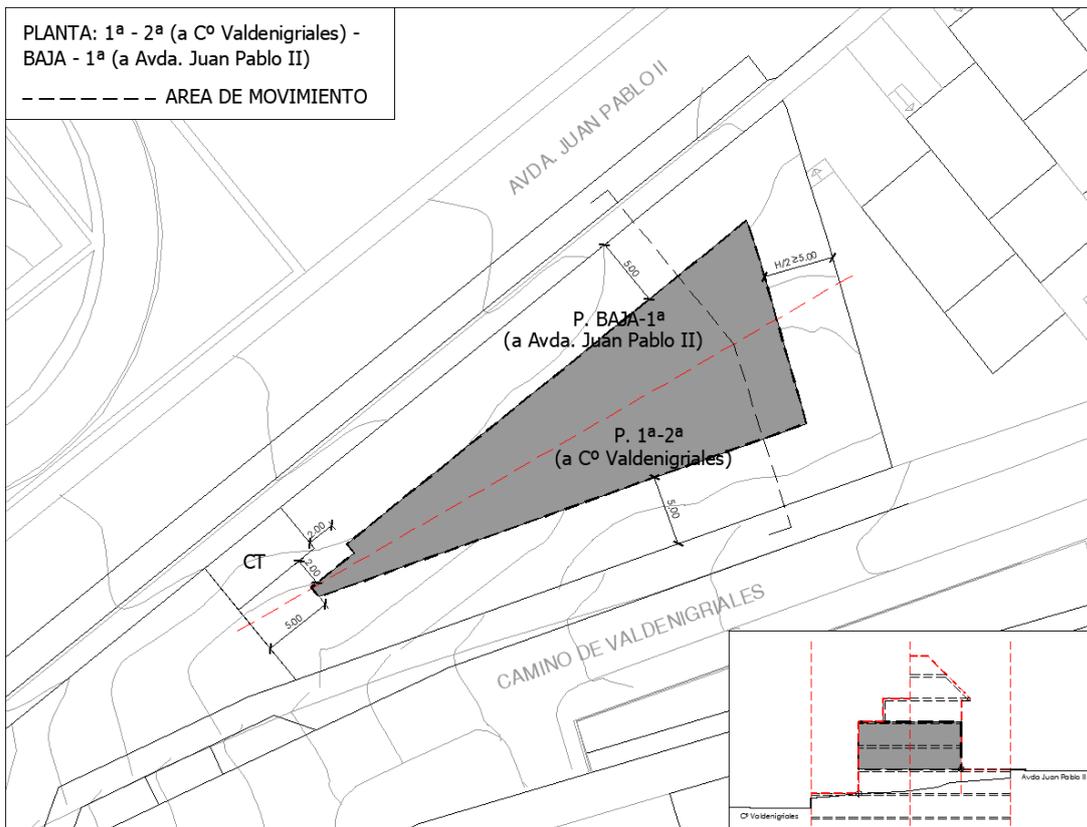
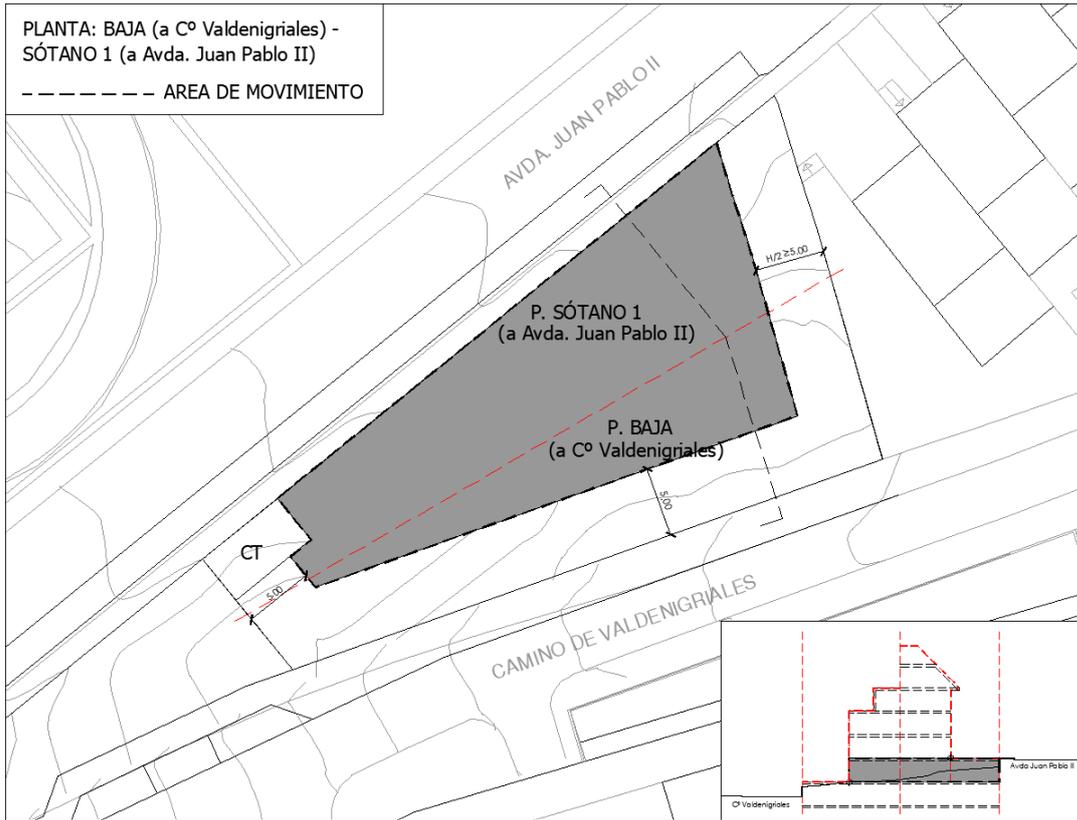
Bajo cubierta: en caso de disponer cubierta inclinada, computables los espacios con más de 1,5 metros de altura libre. Pendiente máxima de cubierta 45° y altura máxima a cumbre 5 metros.

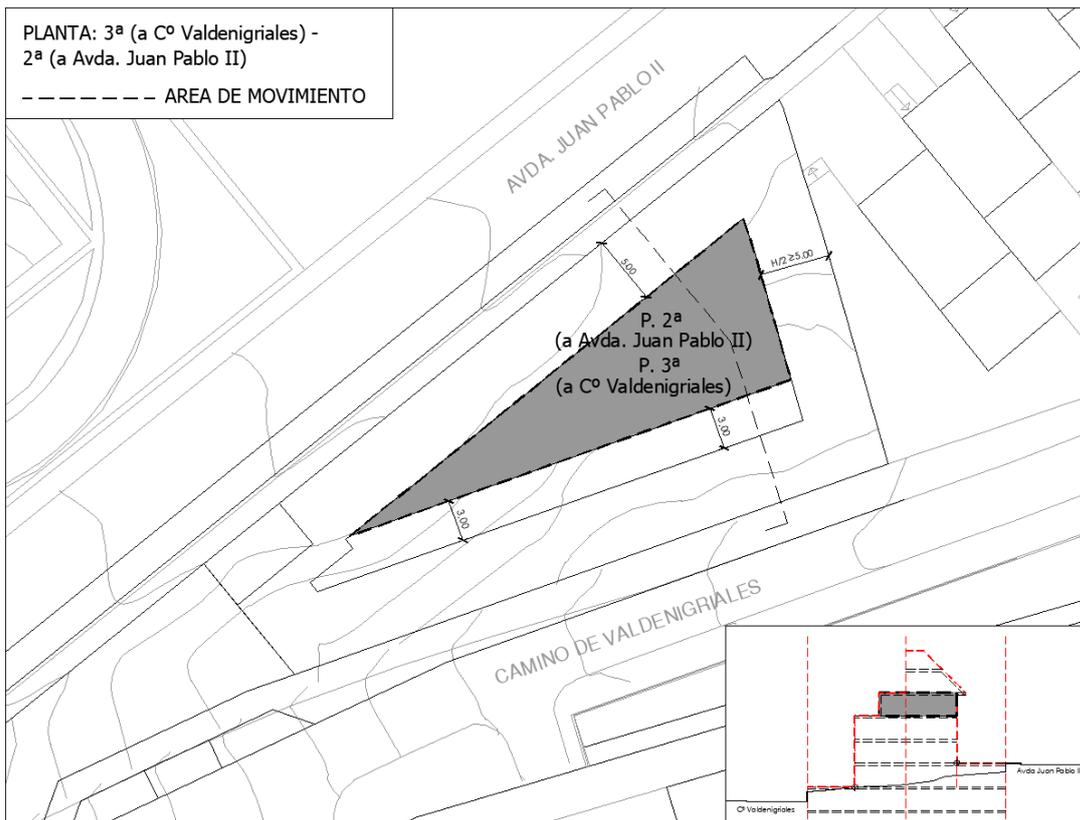
En el esquema siguiente, correspondiente a la sección del terreno y del sólido capaz en el punto situado a 10 metros del punto más bajo (punto de medición de la altura máxima al tener el área de movimiento una longitud mayor a 20 metros y la pendiente de las calles menor al 6%) se observan todas las dimensiones mínimas y máximas que definen el sólido capaz:



A modo aclaratorio, a continuación, se incluyen los esquemas de áreas de movimiento por planta:







12. 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 el Proyecto de Urbanización correspondiente.

13. 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 ámbito la recogida en dicho Plan General para el Área de Planeamiento Específico denominada APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales / Avda. de Juan Pablo II", si bien al medir su superficie sobre una cartografía de mayor exactitud se ha detectado una diferencia con respecto a la señalada por error en la ficha contenida en dicho Plan, pasando de 1.500 m² a 2.249,28 m². Esta diferencia de superficie se debe a un error en la ficha de condiciones.

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 L.S.C.M., 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 L.S.C.M., tendremos que éstas habrán de establecerse en función de la superficie total edificable de cualquier uso, a razón de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos.

Considerando un aprovechamiento lucrativo total en la propuesta de 1.051,25 m²c, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser, por tanto:

$1.051,25 * 30 / 100 = 315,37$ m² de superficie mínima destinada a redes públicas.

La ordenación prevé 1.396,59 m² de suelo para redes públicas, destinados a viario público, espacios libres de mejora viaria y centro de transformación.

Por otra parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.6.e) en la manzana residencial resultante, se deberá reservar, como espacio libre privado, una superficie mínima de 157,68 m².

Para garantizar la superficie libre privada, se limita la ocupación máxima sobre rasante al 40% de la parcela.

En relación con la dotación de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el apartado c) del artículo 36.6, deberá preverse 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Siendo la edificabilidad máxima de la manzana residencial 1.051,25 m², el número mínimo de plazas a disponer en la parcela privada será:

n° de plazas = $1.051,25 * 1,5 / 100 = 15,77$ -> **16 plazas.**

14. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

14.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

Según establece la L.S.C.M., 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 (APE 3.4-14), 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.

14.2 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

El sistema de ejecución es el de Compensación, siendo la iniciativa privada, adoptada por los titulares de los terrenos, propietarios del 100% del suelo privado incluido en la delimitación.

14.3 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 1 año, 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 5 años, como máximo, a contar desde la recepción de las obras de urbanización para llevar a cabo la edificación.

14.4 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 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).

14.5 ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.

El plazo máximo de un año 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.

15. MEMORIA ECONÓMICA Y ESTUDIO DE VIABILIDAD FINANCIERA.

15.1 INVERSIONES EN URBANIZACION.

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, 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.
- 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.

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.

15.2 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.

15.3 EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.

Urbanización Interior.

- Para una primera estimación, considerando que el proyecto de urbanización determinará con exactitud estos importes, consideramos un coste de urbanización de contrata (sin IVA) de 150€ por cada m² de viario. Dado que la mayor parte de los suelos de este uso son suelos existentes y una parte no precisará obras de urbanización, tomaremos como superficie a urbanizar el 50% de los suelos calificados como viarios públicos.
- Siendo la superficie de viario y de espacios libres de mejora del mismo 1.396,59 m². Esto supone un importe total de $1396.59 / 2 \times 150 = 104.744,25$ €
- Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística, se estima una cantidad total de 45.000 €.
- Estimación ejecución de Centro de Transformación: 90.000 €

Todo ello supone por tanto una inversión total de **239.744,25 €**.

15.4 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 de la totalidad 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 garantizada a través de los oportunos avales bancarios.

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 ejecutarán bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

15.5 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 para cada unidad de ejecución.

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 (2.249,28 m²s):

$$239.744,25 \text{ €} / 2.249,28 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{106,59 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (1.051,25 m²c)

$$239.744,25 \text{ €} / 1.051,25 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{228,05 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

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

15.6 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.

16. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008 aprobado por RDL de 20 de Junio, establecen en su artículo 15.4 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** 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 no califica suelo con este uso.

EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

Aprovechamiento de cesión.

Siendo el aprovechamiento total del ámbito 1.168,06 m², sería preciso ceder al ayuntamiento suelo urbanizado capaz de acoger el 10% de dicho aprovechamiento:

$$1.168,06 \text{ m}^2 * 0,10 = 116,81 \text{ m}^2\text{c}$$

Tal y como se ha descrito, no es posible materializar en el ámbito la totalidad del aprovechamiento generado, debido principalmente a la geometría y dimensiones de la parcela residencial, a la tipología edificatoria propuesta, a los retranqueos que marca el PGOU, a las condiciones acústicas del ámbito que inciden en ella y a la mayor exigencia de superficie con destino a redes públicas que contempla la Ley del Suelo, respecto a las previsiones de la ficha del PGOU (no adaptado a la L.S.C.M.).

Por ello, se propone en la manzana residencial una edificabilidad de 1.051,25 m²c, correspondiente al 90% apropiable del aprovechamiento total generado.

No contempla por tanto el presente Plan Parcial cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

Obtención de las redes públicas de cesión.

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

SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL			suelo
Viaro público (existente)	VP	Servicios Urbanos	1.081,22
Viaro público (nueva calificación)	VP	Servicios Urbanos	34,83
Espacio libre mejora viario	ELV	Servicios Urbanos	254,25
Centro de transformación	CT	Servicios Urbanos	26,29
total redes locales			1.396,59

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.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Tanto la avenida de Juan pablo II como el camino de Valdenigriales son viarios ya existentes, y cuyo mantenimiento ya está realizando el ayuntamiento.

El presente desarrollo no altera esta situación, por lo que no se tendrá en cuenta en el cálculo del mantenimiento de la urbanización resultante de esta actuación.

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: 289,08 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m²c (pavimentación) y 0,28 €/m²c (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$(0,27 + 0,28) \text{ €/ m}^2\text{s} \times 289,08 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{159 \text{ €/año}}$

Mantenimiento de la red de saneamiento:

Superficie: 289,08 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,22 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

$0,22 \text{ €/m}^2 \times 289,08 \text{ m}^2 = \mathbf{63,6 \text{ €/año}}$

Por lo tanto, el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **222,6 €/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%.

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 = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m² 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 €/m²c) 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:	852,69 m ² s	
Edificabilidad total:	1.051,25 m ² c	
Valor de repercusión viv. colectiva (VRC):	1.633 €	
Gastos y Beneficios (G+B):	1,5	
Coeficiente de Mercado (RM):	0,5	
Módulo Construcción (MBC):	650	
Coeficiente en función del uso (Viv. Colect)	1,05	
Valor catastral Suelo: (Suelo * VRC * G+B * RM)		1.044.332 €
IBI Suelo (0,5%)		5.222 €
Valor catastral Edificación: (Edif * MBC * G+B * RM * coef)		538.109 €
IBI Construcción (0,5%)		2.690 €

Total IBI (Suelo + Construcción):	7.912 €/año
--	--------------------

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 ámbito son superiores a los gastos producidos.

17. EN RELACIÓN CON EL INFORME JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE, SOBRE GESTIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Como se ha explicado en el apartado de antecedentes, en sesión celebrada el 15 de noviembre de 2018, el Pleno del ayuntamiento acordó aprobar definitivamente el Estudio de Detalle del APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales – Avenida de Juan Pablo II (antes Avenida del Generalísimo)". El acuerdo fue publicado en el BOCM de fecha 15 de febrero de 2019.

Posteriormente, la aprobación definitiva del Estudio de Detalle fue impugnada mediante el Recurso Contencioso Administrativo con número de Autos PO347/2019 ante el TSJ de Madrid por carecer de Estudio de Impacto Ambiental, que fue resuelto mediante Sentencia recaída en diciembre de 2019, que **anula completamente el Estudio de Detalle** del APE 3.4-14., condenando al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Previamente a la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad se traslada informe del Canal de Isabel II respecto al cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/98 referente al APE 3.4-14 (se adjunta dicho informe como anexo).

Indica el informe que Cualquier modificación sobre lo previsto en el Estudio de detalle del APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales-Avda. Juan Pablo II" que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

El presente Plan parcial altera, mínimamente, las previsiones del Estudio de Detalle, en la forma que se detalla en el siguiente cuadro:

Parámetro	Estudio de Detalle anulado	Plan Parcial	Variación
Sup. total	2.249,28 m ²	2.249,26 m ²	0
Ordenación:			
Parcela residencial	915,05 m ²	852,69 m ²	-62,36 m ²
Viaro público	1.334,23 m ²	1.370,30 m ²	+36,07 m ²
Ctro. transformación	0 m ²	26,29 m ²	+ 26,29
Total	2.249,28 m ²	2.249,28 m ²	0 m ²
Edificabilidad residencial	1.168,06 m ² c	1.051,25 m ² c	- 116,81 m ² c

De acuerdo con el mencionado informe, el caudal medio de aguas residuales del Estudio de Detalle era **0,075 l/S**

Con los criterios de cálculo de la vigente Normativa del Canal de Isabel II, el caudal generado por la nueva ordenación es el siguiente:

- Superficie edificable residencial colectiva = 1.051,25 m²c
- Demanda de agua = 8 l/m²c día = 8.410 l/día = 8,41 m³/día
- Coeficiente de retorno = 0,95
- Caudal medio de aguas negras = 8,41 * 0,95 = 8 m³/día = **0,093 l/S**

En relación con el caudal de aguas pluviales, no varía con la nueva ordenación.

Madrid, diciembre de 2021

Equipo redactor

Fdo.: Manuel Guzmán Folgueras Juan Guzmán Pastor
 Pablo Guzmán Pastor Pedro Guzmán Pastor
 Javier Guzmán Pastor **G.P.A. S.L.**

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 Específico APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales / Avenida de Juan Pablo II", Ámbito de Actuación delimitado como tal en el PGOU de Pozuelo de Alarcón.
- 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 L.S.C.M.).

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 Específico (APE 3.4-14) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, cuyo ámbito completo constituye una Unidad de Ejecución a efectos de equidistribución interna.

ART. 3 - Vigencia.

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el 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 L.S.C.M., 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 L.S.C.M. (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 L.S.C.M.
- b) Normas urbanísticas.
- c) Planos de Ordenación.

ART. 7 - Normas de interpretación.

- a) Las determinaciones del presente Plan Parcial, tanto gráficas como escritas, se interpretarán teniendo en cuenta, tanto el contexto y los antecedentes urbanísticos, como la finalidad y objetivos generales a alcanzar en función de la realidad social y económica del momento en que se hayan de materializar.
- b) Si se dieran contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que se indique en los de mayor escala (menor divisor). Si surgieran contradicciones entre las superficies medidas sobre plano y las reales ("in situ") prevalecerán estas últimas, aplicándose coeficientes, estándares y porcentajes sobre la realidad superficial concreta.
- c) Si apareciese alguna contradicción entre las propuestas y determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación, las Ordenanzas Reguladoras y la Memoria, se considerará que los Planos de Ordenación y las Ordenanzas prevalecen sobre la Memoria.
- d) Por último y con carácter general, en cualquier supuesto de duda de interpretación, contradicción o imprecisiones que pudiera ser detectado, respecto a determinaciones propias del presente Plan Parcial, o en relación con la aplicación del Planeamiento General, que, urbanísticamente, le da soporte, prevalecerá aquella decisión interpretativa de la que resulte menor afección ambiental y/o paisajística, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionalmente aceptados y un mayor beneficio social o colectivo.

ART. 8 - Afecciones y Normativa Complementaria.

En todas aquellas cuestiones no reguladas directamente en el presente Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón sobre las mismas.

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 L.S.C.M., 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 - (RC) – Residencial colectiva.
- 2 - (VP) – Viario Público.
- 3- (ELV) – Espacio Libre Mejora Viario.
- 4- (CT) – 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 o del Estado (redes supramunicipales).

b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:

- 2 - (VP) – Viario Público.
- 3- (ELV) – Espacio Libre Mejora Viario.
- 4- (CT) – Centro de Transformación

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

ART. 12 - Derechos y cargas.

En función de las determinaciones que para el Ámbito efectúa el planeamiento de rango superior a que se somete, se señalan las siguientes obligaciones:

a) De planeamiento y desarrollo.

Redacción del Plan Parcial.

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, en caso de ser precisa.

Redacción del Proyecto de Reparcelación.

c) De cesión.

Suelo urbanizado correspondiente a las Redes públicas locales.

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 serán llevadas a cabo en un plazo no superior a un año, 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 de tramitación conjunta con el presente Plan Parcial.

c) Deberes de cesión al Ayuntamiento.

Comprenden los terrenos urbanizados señalados como Redes públicas locales.

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. CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.

ART. 16 - 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. 17 - 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. 18 - 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, analíticas 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. 19 - En relación con la calidad del Suelo.

En el caso de instalaciones sometidas al Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados,

tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 del mencionado Real Decreto.

ART. 20 - 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

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 anejas.
- 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, mediante 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 (jalonamiento) 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 deafección 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 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. 21 - Determinaciones del estudio acústico.

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 perimetral 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 señalará 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. 22 - 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 las medidas de protección establecidas en la **Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón**.

6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ART. 23 - Normativa de aplicación.

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

ART. 24 - Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores definidas en el Ámbito, así como su conexión a las generales de la población, serán a cargo de la Junta de Compensación formada por los titulares del suelo delimitado y consistirán en la ejecución total o parcial, según se precise, de las siguientes obras:

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

Asimismo, serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con 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. 25 - Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.

El cálculo de las redes de Servicios, así como el resto de criterios a emplear para la redacción del Proyecto de Urbanización serán las establecidas por el Ayuntamiento y por las Compañías Suministradoras.

ART. 26 - Condiciones respecto a la depuración de aguas residuales.

De acuerdo con las vigentes Normas para Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II (2020), el caudal medio de aguas negras que genera el ámbito es el siguiente:

- Superficie edificable residencial colectiva = 1.051,25 m²c
- Demanda de agua = 8 l/m²c día = 8.410 l/día = 8,41 m³/día
- Coeficiente de retorno = 0,95
- Caudal medio de aguas negras = 8,41 * 0,95 = **8 m³/día**

Actualmente los vertidos de este ámbito pertenecen, dentro de las cuatro cuencas de vertido existentes en el municipio de Pozuelo, a la cuenca del arroyo Pozuelo, cuyos vertidos se depuran en el Sistema de Depuración Madrid; gestionado por el Canal de Isabel II S.A.

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

ART. 27 - Remisión al Plan General

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. 28 - 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 4 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por 2 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 - Residencial colectiva (RC)
- 2 - Viario y servicios públicos (VP, ELV, CT).

ART. 29 - ZONA 1 – Residencial Colectiva (RC)

1) Definición.

Corresponde a la manzana resultante de la ordenación, denominada RC.

Uso Residencial con tipología de vivienda colectiva en bloque abierto (con las particularidades descritas en la presente ordenanza).

2) Localización.

Queda señalada en los planos de Ordenación. Se define una manzana, RC.

3) Tipología.

Edificación en bloque abierto, con los retranqueos indicados en el presente artículo.

4) Alineaciones y rasantes.

Quedan señaladas en los planos de Ordenación.

5) Parcela mínima.

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

Superficie mínima:	350 m ²
Frente mínimo:	15 metros.
Diámetro mínimo inscrito:	15 metros.

6) Altura máxima y número de plantas.

Debido a la diferencia de cota entre la avenida de Juan pablo II y el camino de Valdenigrales, se establecen las alturas máximas siguientes:

Nº de plantas máximo sobre rasante:	Avda. Juan pablo II - 3 plantas
	Camino Valdenigrales - 4 plantas
Altura máxima a cornisa:	11,50 metros (3 plantas)
	14,50 metros (4 plantas)

Otras Condiciones

La planta cuarta en la fachada hacia el camino de Valdenigrales deberá cumplir las condiciones siguientes:

- La fachada de esta planta quedará retranqueada de la fachada principal una distancia mínima de 3 metros (8 metros desde la alineación de calle).
- El espacio situado entre la alineación de fachada y la línea de fachada de esta planta cuarta podrá destinarse en su totalidad a terrazas de cubierta de uso privativo, vinculadas al área habitable, o a elementos comunes.
- Sobre esta planta no se admite el aprovechamiento bajo cubierta.

Por encima de la altura máxima permitida en la última planta, se autorizan construcciones destinadas a petos de protección con un máximo de 1,50 metros de altura, caja de ascensores, escaleras, depósitos, chimeneas y otras instalaciones de los servicios exclusivos de la finca. Los casetones de ascensores y escaleras no podrán exceder una altura de 1,20 metros por encima de esta altura máxima.

7) Ocupación máxima.

Sobre rasante: 40%

Bajo rasante: 100%

La edificación completamente subterránea destinada a garaje, podrá situarse en la banda de retranqueo y fuera de la proyección de la edificación sobre rasante, sin computar a efectos de ocupación de parcela, pudiendo en este caso, por tanto, ocuparse bajo rasante, la totalidad de la parcela.

En la alineación al Camino de Valdenigrales, la planta sótano podrá estar elevada con respecto a la rasante de la calle. En este caso, se deberá cumplir que la cara inferior del forjado de planta baja quede a una altura máxima respecto de la rasante de la calle de 1,20 metros.

En la manzana RC se deberá mantener un mínimo de 158 m² como espacio libre, para garantizar el cumplimiento del artículo 36 de la L.S.C.M. respecto a las redes públicas locales.

8) Edificabilidad máxima y número máximo de viviendas.

Edificabilidad máxima: 1.051,25 m²c.

Número máximo de viviendas: 10 viviendas.

9) Retranqueos mínimos.

A alineación oficial (viarío público) = 5 metros.

A linderos con otras parcelas fuera del ámbito = H/2 (mínimo 5 metros).

A linderos con parcela de Centro de Transformación = 2 metros.

La edificación podrá adosarse a los linderos de la parcela en uno de los siguientes casos:

a) Que se trate de edificaciones adosadas de proyecto unitario.

b) Cuando exista acuerdo entre propietarios de parcelas colindantes, que previamente deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad.

El retranqueo lateral no existirá en edificaciones adosadas a lindero.

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

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

Podrán asimismo situarse en este espacio de retranqueo, construcciones destinadas a portería, con dimensiones máximas de 2,50 x 3,50 en planta y altura máxima de coronación de 3,50 m.

10) Condiciones de aparcamiento.

En cada parcela se dispondrá en el interior de la misma como mínimo 1,5 plazas por cada 100 m² construidos o fracción.

11) Centros de transformación (CT)

En caso de ser precisos, se situarán dentro de la parcela edificable según condiciones a convenir entre los promotores y la compañía suministradora. Su edificabilidad no será computable a efectos urbanísticos.

12) Condiciones de uso.

Uso principal = Residencial en vivienda colectiva y residencia comunitaria.

Usos compatibles

Industrial:

En situación de planta baja, semisótano y sótano en las categorías B), C), D) y E) (almacenaje y comercio mayorista, Reparación y tratamiento de productos de consumo doméstico, Producción artesanal y oficios artísticos y Talleres domésticos)

Servicios Terciarios:

Hospedaje, en edificio exclusivo.

Comercio:

En categoría 1 y 2 (local comercial y agrupación comercial), en situación de planta baja, semisótano y en edificio exclusivo.

Oficinas:

Servicios administrativos y oficinas privadas en semisótano, planta baja, primera y edificio exclusivo. Despachos profesionales en todas las situaciones de planta.

Salas de reunión:

En planta baja y semisótano o edificio exclusivo.

Restauración:

En situación de planta baja, semisótano y primera vinculado a planta baja y semisótano y en edificio exclusivo.

Dotacional:

En situación de planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo.

Servicios urbanos:

Se admiten las categorías 1) (mercados de abastos y centros de comercio básicos) en planta baja, semisótano y edificio exclusivo; categorías 2) y 3) (servicios de la Administración y otros servicios urbanos) en planta baja, semisótano, primera y edificio exclusivo.

Dotacional de garaje – aparcamiento.

ART. 30 - ZONA 2 – Viario y servicios públicos (VP, ELV, CT)

1) Definición

Corresponde a las calles de tráfico rodado o peatonal (VP), al espacio de mejora - ampliación de viario (ELV) y a la parcela reservada para la instalación de un centro de transformación (CT).

2) Consideraciones específicas.

Viario y espacio libre de mejora del viario (VP, ELV)

Solamente se permite la instalación de mobiliario urbano, arbolado, alumbrado público, señales de servicio del tránsito rodado o peatonal, infraestructuras y otros elementos propios de esta zona.

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

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas zonas son las de iniciativa y uso públicos, tales como parques infantiles, exposiciones al aire libre, monumentos y en general las de carácter cultural o recreativo, casetas de flores, etc., estando supeditadas estas instalaciones a la autorización previa de la Corporación Municipal.

Centro de transformación (CT)

Se corresponde con la zona que pudiese ser necesaria para la distribución de energía eléctrica, según Normas de la Compañía Suministradora.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no será computada a efectos urbanísticos

De cara a un menor impacto visual se deberán plantear soluciones enterradas.

Madrid, diciembre de 2021

Equipo redactor

Fdo.: Manuel Guzmán Folgueras
 Pablo Guzmán Pastor
 Javier Guzmán Pastor

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

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

UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

(Áreas de Planeamiento Específico)

DENOMINACION : Camino de Valdenigrales - Avenida del Generalísimo	APE 3.4-14
---	---------------

Hojas de referencia E: 1 / 2 .000

3.4

1) CARACTERÍSTICAS		APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MADRID EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO URBANO P.O. Resolución: 184/85, B.O.C.M.: 15/85
Superficie inicial del ámbito (*).....	1.500 m ²	
Uso característico.....	Residencial	
Aprovechamiento Tipo (A.T.) (**).....	1 m ² /m ²	
Aprovechamiento apropiable.....	100%	
Ordenanza de aplicación.....	2 - BA	
2) SISTEMA DE ACTUACION.....		Compensación
3) OBJETIVOS		
- Mejora viaria de la unión de la calle Sagunto y el Camino de Valdenigrales		
4) CESIONES Y CARGAS URBANÍSTICAS		
- 250 m ² para red viaria.		
5) OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO		
- Nº estimado de viviendas : 9		

(*) 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.

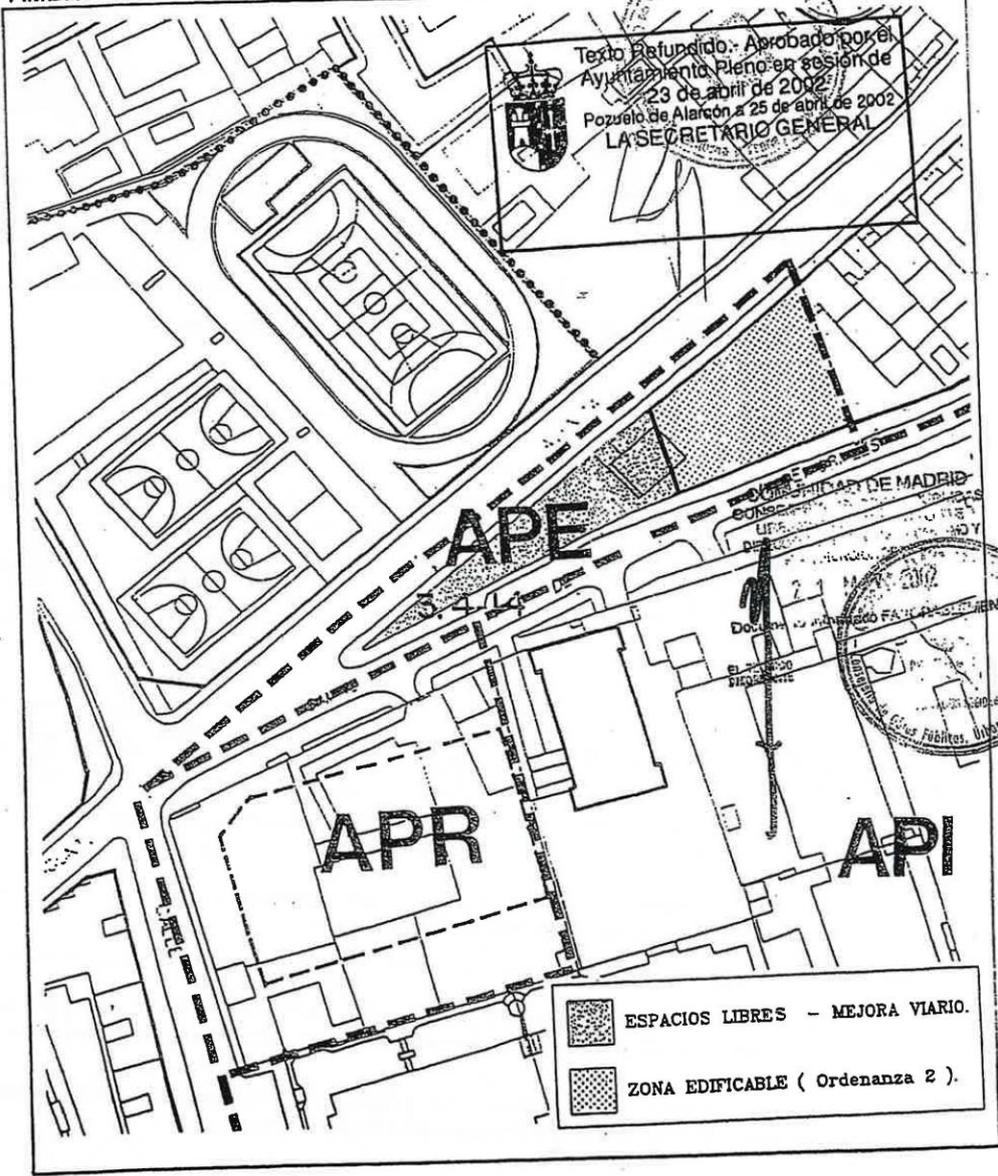

 Texto Refundido.- Aprobado por
 Ayuntamiento Pleno en sesión de
 23 de abril de 2002
 Pozuelo de Alarcón a 25 de abril de 2002
 LA SECRETARIO GENERAL


El documento electrónico ha sido aprobado. Mediante el código de verificación 0D5K5N0R650H71700RPM puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la sede electrónica de la entidad emisora https://sede.pozuelodealcarcon.es

ÁMBITOS DE ORDENACION – SUELO URBANO	
ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO	APE 3.4-14
NOMBRE :	Camino de Valdenigrales – Avenida del Generalísimo
HOJA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL :	3.4

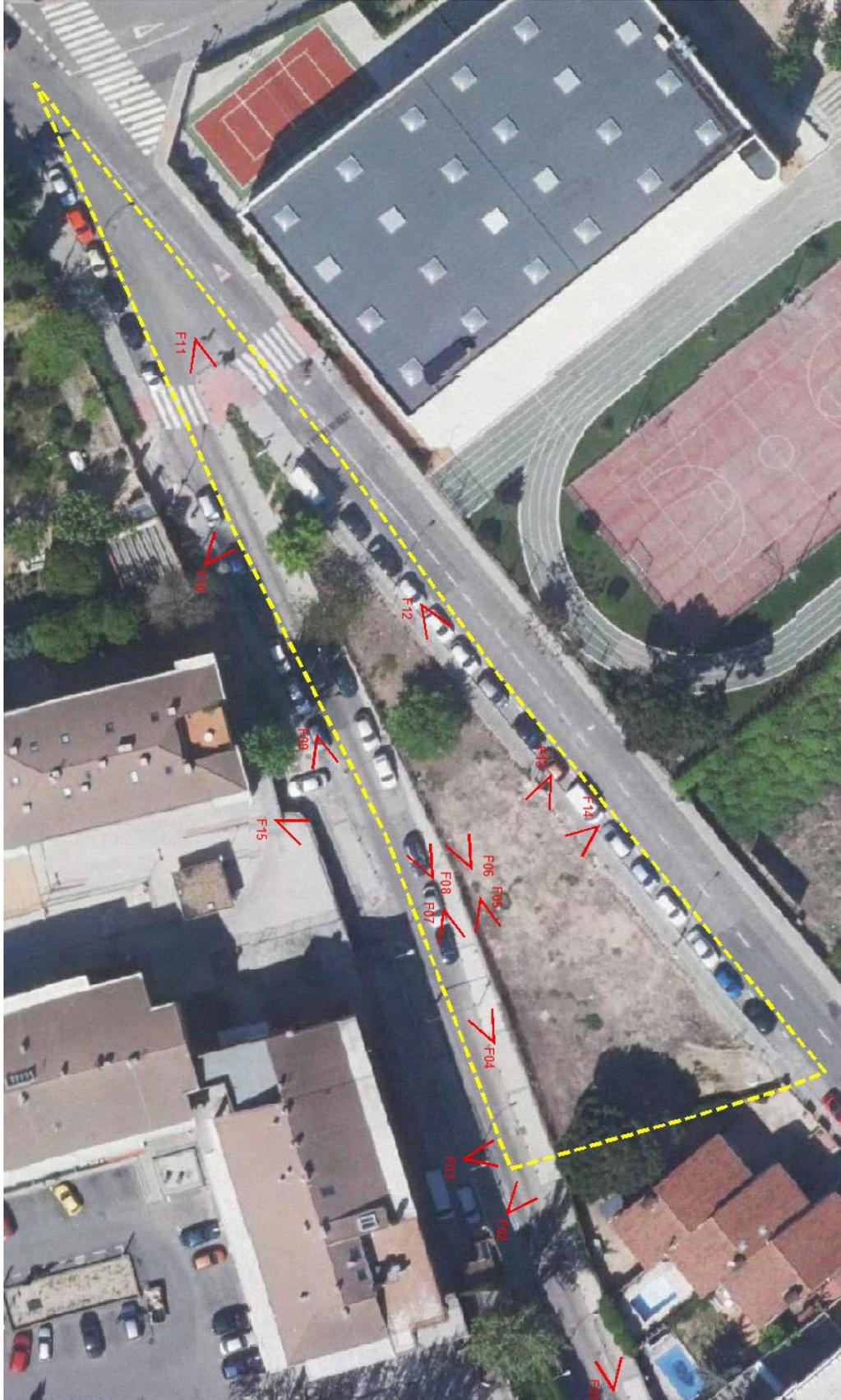
CONSEJO DE GOBIERNO DE POZUELO DE ALARCÓN
 SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 DEPARTAMENTO DE SERVICIOS TÉCNICOS DE ADMINISTRACIÓN Y DESARROLLO URBANÍSTICO
 (P.D. Resolución 18/4-02, B.O.C.M. 5/5/02)

ÁMBITO



1 or
nó
200
t.

ANEXO II. – FOTOGRAFÍAS DEL ÁMBITO



Localización de fotografías.



Foto 01



Foto 02



Foto 03

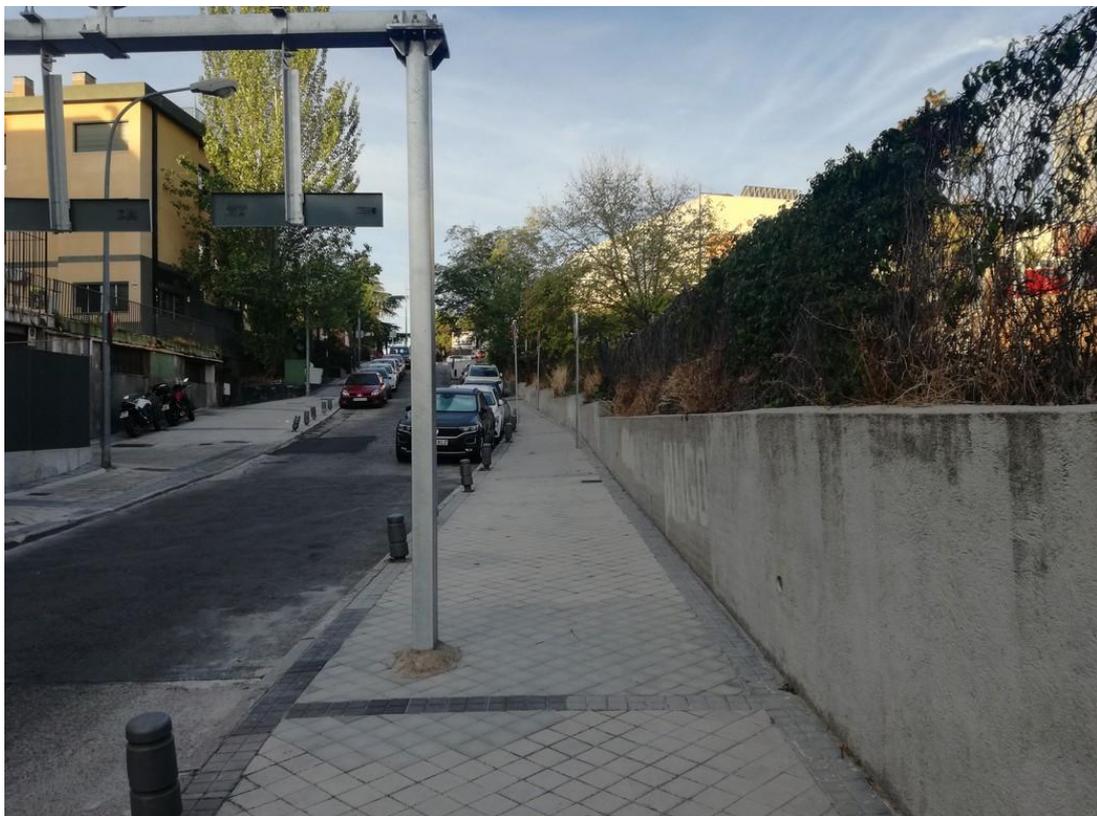


Foto 04



Foto 05

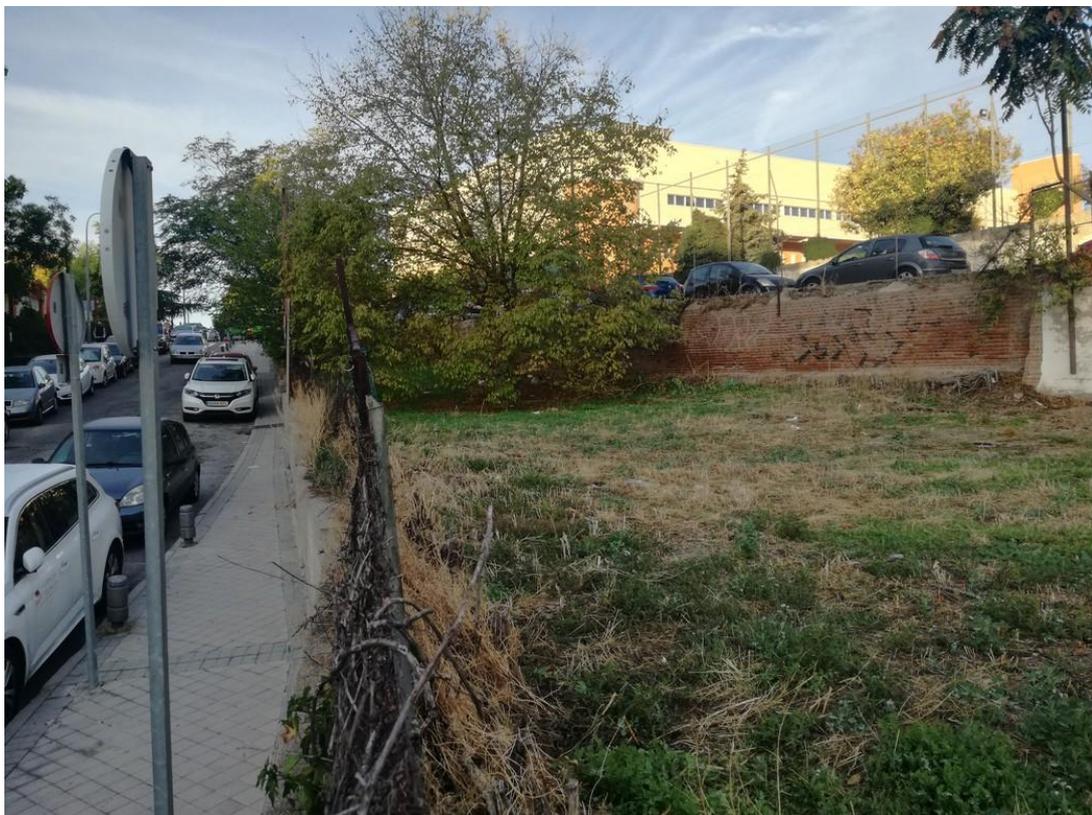


Foto 06



Foto 07



Foto 08



Foto 09



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

ANEXO III. – RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.

APR 3.4-14 (CAMINO DE VALDENIGRIALES / AVDA. DE JUAN PABLO II)

	% total
Superficie total del ámbito	2.249,28
Varios públicos	1.081,22
Total suelos de uso público:	48,07
Total suelos de uso público:	48,07
Suelo que genera aprovechamiento	1.168,06
Aprovechamiento (m ² /m ²)	1,0000
Total aprovechamiento (m ²)	1.168,06

ORDENACION

USOS LUCRATIVOS	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.	Nº máximo de viviendas	Dotación mín. aparcamiento
Residencial Colectiva (RC)	852,69	1,23286	1.051,25	10	16
total	852,69		1.051,25	10	16

SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL		suelo
Viario público (existente)	VP Servicios Urbanos	1.081,22
Viario público (nueva calificación)	VP Servicios Urbanos	34,83
Espacio libre mejora viario	ELV Servicios Urbanos	254,25
Centro de transformación	CT Servicios Urbanos	26,29
	total redes locales	1.396,59

ANEXO IV. – MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APE 3.4-14 "CAMINO DE VALDENIGRIALES / AVDA. DE JUAN PABLO II".

a) RESUMEN EJECUTIVO

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	b) Fecha	Diciembre 2021
Título de la norma	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APE 3.4-14 "CAMINO DE VALDENIGRIALES / AVDA. DE JUAN PABLO II"		
Tipo de Memoria	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>	
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	<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>		
Objetivos que se persiguen	<p>- La definición concreta del volumen de la edificación (sólido capaz) en la zona edificable, ya que la diferencia de cota entre las calles que definen la parcela y entre éstas y el terreno actual dificulta la interpretación de las condiciones de medición de altura, definidas en las Normas Urbanísticas.</p>		

	<ul style="list-style-type: none"> - Crear una parcela residencial que pueda albergar la edificabilidad del ámbito. - Establecer la edificabilidad máxima de dicha parcela residencial, ya que, como se justifica más adelante, debido a las condiciones acústicas del ámbito, la forma de la parcela y las condiciones de retranqueo de la ordenanza de aplicación, no es posible materializar la totalidad de la edificabilidad generada en el ámbito. - Concretar el número de viviendas máximo de la parcela, y evitar los problemas que puedan surgir más adelante debido al carácter <i>estimado</i> del número propuesto en la ficha de condiciones (9 viviendas). - Crear de una nueva parcela destinada a Centro de Transformación, para el abastecimiento de energía eléctrica a las edificaciones del ámbito.
<p>Principales alternativas Consideradas</p>	<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>
<p>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</p>	
<p>Tipo de norma</p>	<p>PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.</p>
<p>Estructura de la norma</p>	<p>Memoria, anexos, Normas Urbanísticas y planos.</p>
<p>Informes recabados y por recabar</p>	<p>Informes por recabar: los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.</p>
<p>Trámite de audiencia</p>	<p>Con posterioridad a la aprobación inicial se realizará 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 producirá una nueva información</p>

	pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	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.	
Impacto socioeconómico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos
	En relación con la competencia	<p>- la norma no tiene efectos significativos</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	<p>- supone una reducción de cargas administrativas</p> <p>- incorpora nuevas cargas administrativas</p> <p>- no afecta a las cargas administrativas</p>
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma <input type="checkbox"/> Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. <input type="checkbox"/>	<p><input type="checkbox"/> Implica un gasto.</p> <p><input type="checkbox"/> Implica un ingreso.</p>

	Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales	
Impacto de género	La norma tiene un impacto de género	Negativo <input type="checkbox"/> Nulo <input checked="" type="checkbox"/> Positivo <input type="checkbox"/>
Otros impactos considerados	No se han considerado otros impactos (Familia e Infancia, accesibilidad y Colectivo LGTBI)	
Otras consideraciones		

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APE 3.4-14 "CAMINO DE VALDENIGRIALES / AVDA. DE JUAN PABLO II".

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:

- La definición concreta del volumen de la edificación (sólido capaz) en la zona edificable, ya que la diferencia de cota entre las calles que definen la parcela y entre éstas y el terreno actual dificulta la interpretación de las condiciones de medición de altura, definidas en las Normas Urbanísticas.
- Crear una parcela residencial que pueda albergar la edificabilidad del ámbito.
- Establecer la edificabilidad máxima de dicha parcela residencial, ya que, como se justifica más adelante, debido a las condiciones acústicas del ámbito, la forma

de la parcela y las condiciones de retranqueo de la ordenanza de aplicación, no es posible materializar la totalidad de la edificabilidad generada en el ámbito.

- Concretar el número de viviendas máximo de la parcela, y evitar los problemas que puedan surgir más adelante debido al carácter estimado del número propuesto en la ficha de condiciones (9 viviendas).

- Crear de una nueva parcela destinada a Centro de Transformación, para el abastecimiento de energía eléctrica a las edificaciones del ámbito.

B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN

1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO

- MEMORIA
- NORMAS URBANÍSTICAS
- ANEXOS:
- 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 L.S.C.M. 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 L.S.C.M. 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 L.S.C.M. 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 L.S.C.M., 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 **237.744,25 €**.

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación (2.249,28 m²s):

$$239.744,25 \text{ €} / 2.249,28 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{106,59 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (1.051,25 m²c)

$$239.744,25 \text{ €} / 1.051,25 \text{ m}^2\text{c} = \mathbf{228,05 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Considerando que dichos valores son muy inferiores 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 **222,6 €/año**.

El **ingreso** que se estima (considerando únicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste el más significativo y de carácter anual) es **7.912 €/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.

Madrid, diciembre de 2021

Equipo redactor

Fdo.: Manuel Guzmán Folgueras
Pablo Guzmán Pastor
Javier Guzmán Pastor

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

**ANEXO V. – 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 (TRLRHL 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, gays, 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 la ampliación de los viarios y espacios libres de uso colectivo de la zona. 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 la ampliación de los espacios de uso colectivo y la sustitución de edificaciones antiguas por otras nuevas con mejores condiciones de habitabilidad, 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 destina unos suelos actualmente vacantes al uso residencial. Tampoco 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 de la calidad de las nuevas viviendas, en caso de tener algún efecto, sería beneficioso.**

Finalmente, sobre la zona calificada con uso residencial, se admite la construcción de un máximo de 10 viviendas, con un tamaño medio aproximado de 96 m² construidos, lo que permitirá edificar viviendas tanto de reducido tamaño, que supondrá una mejora en las oportunidades de acceso a la vivienda de colectivos con menor poder adquisitivo, como 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,
- y la 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 EVALUACIÓN RESPECTO A ACCESIBILIDAD Y 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 VIV/561/2010, de 1 de febrero, 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.

Madrid, diciembre de 2021

Equipo redactor

Fdo.: Manuel Guzmán Folgueras

Pablo Guzmán Pastor

Javier Guzmán Pastor

Juan Guzmán Pastor

Pedro Guzmán Pastor

G.P.A. S.L.

ANEXO VI. – RESUMEN EJECUTIVO.

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 (L.S.C.M.), 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 (TRLSRU) 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.

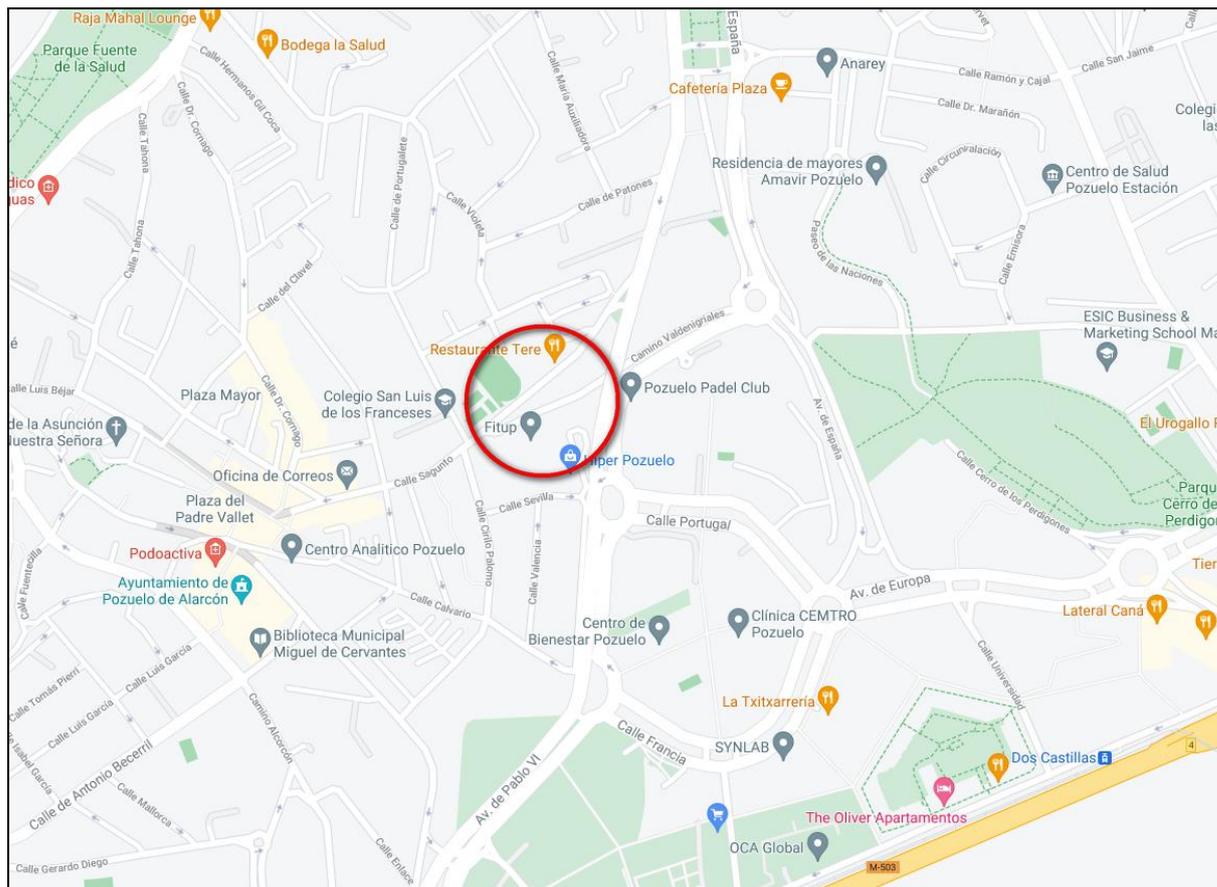
b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”

1. Objetivos de la ordenación

- La definición concreta del volumen de la edificación (sólido capaz) en la zona edificable, ya que la diferencia de cota entre las calles que definen la parcela y entre éstas y el terreno actual dificulta la interpretación de las condiciones de medición de altura, definidas en las Normas Urbanísticas.
- Crear una parcela residencial que pueda albergar la edificabilidad del ámbito.
- Establecer la edificabilidad máxima de dicha parcela residencial, ya que, como se justifica más adelante, debido a las condiciones acústicas del ámbito, la forma de la parcela y las condiciones de retranqueo de la ordenanza de aplicación, no es posible materializar la totalidad de la edificabilidad generada en el ámbito.
- Concretar el número de viviendas máximo de la parcela, y evitar los problemas que puedan surgir más adelante debido al carácter estimado del número propuesto en la ficha de condiciones (9 viviendas).
- Crear de una nueva parcela destinada a Centro de Transformación, para el abastecimiento de energía eléctrica a las edificaciones del ámbito.

2. Localización del Ámbito

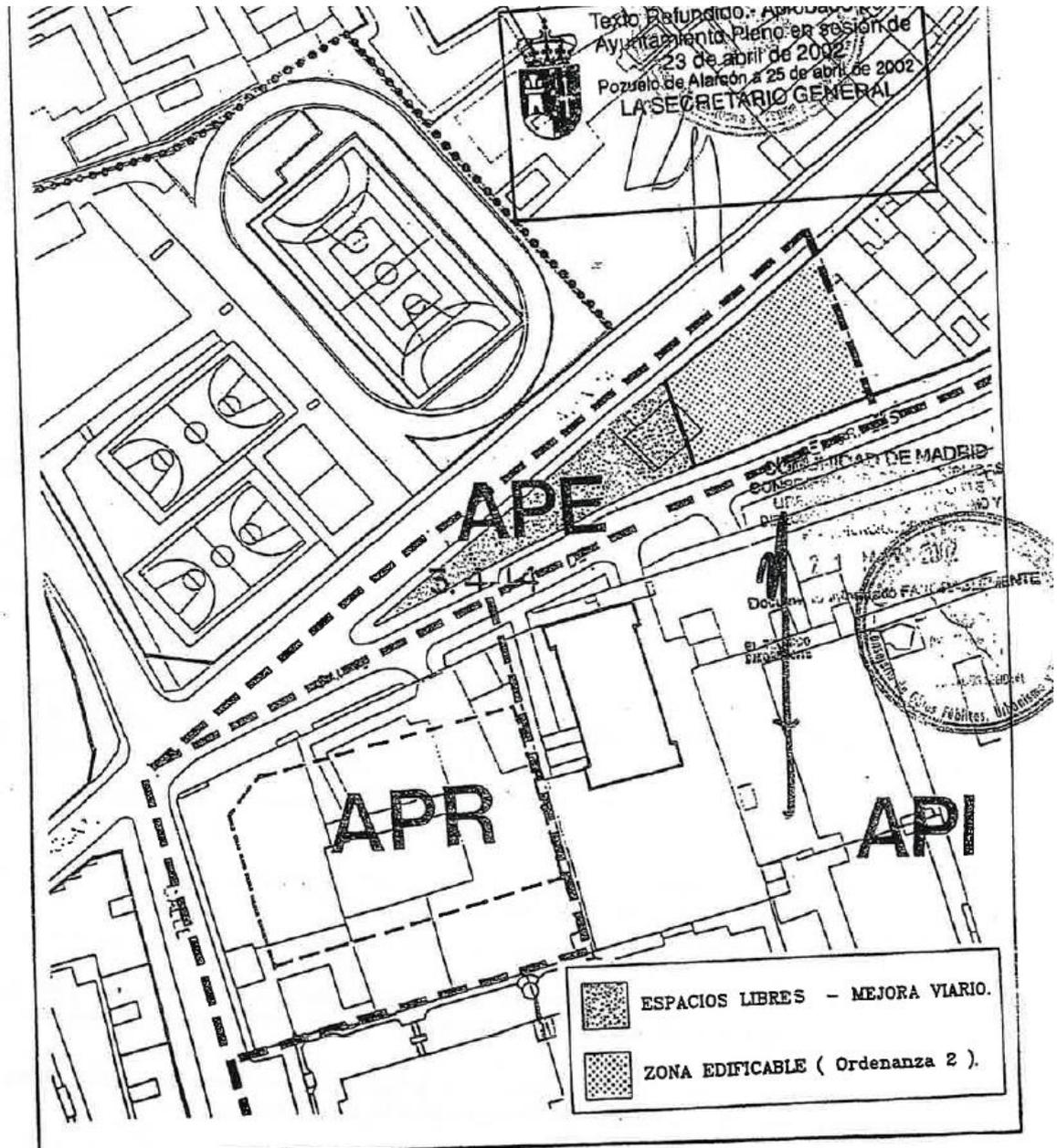
El ámbito se localiza en el casco urbano de Pozuelo de Alarcón.



Incluye los terrenos delimitados: al noroeste por la Avenida de Juan Pablo II, al sur por el Camino de Valdenigrales y al este por parcela de viviendas edificada.

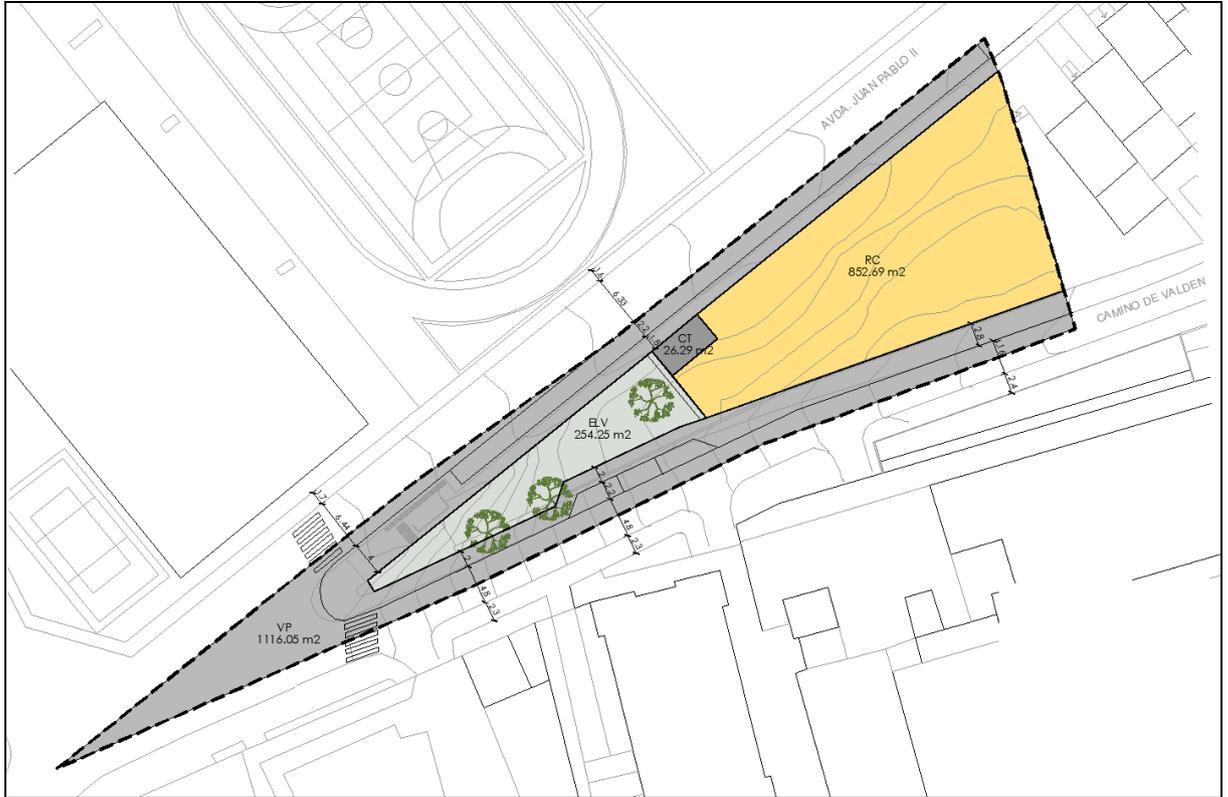
3. Ordenación según Plan General y resultante del Plan Parcial

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



La zonificación se resuelve mediante la creación de una parcela con uso Residencial Colectiva (RC) donde se materializará el total del aprovechamiento lucrativo del ámbito. El resto de suelos se destinan a redes públicas e infraestructuras,

calificándose éstos como Espacio Libre de mejora del viario (ELV), Viario Público (VP) y Centro de Transformación (CT).



La superficie de cada zona queda como se indica en el siguiente cuadro:

Uso	Superficie
Residencial (RC)	852,69 m ²
Libre de mejora de viario (ELV)	254,25 m ²
Viario público (VP)	1.116,05 m ² (Incluye 1.081,22 m ² de viario existente)
Centro de Transformación (CT)	26,29 m ²
Total ámbito	2.249,28 m²

Respecto a la tipología edificatoria de la parcela RC, se propone el bloque abierto. Dada la complejidad de la geometría de la parcela, se proponen dos alturas de la edificación:

- Tres plantas hacia la avenida de Juan pablo II.
- Cuatro plantas (con la última retranqueada) hacia el Camino de Valdenigriales.

Respecto a los retranqueos tendremos:

- 5 metros a parcelas de Viario Público y de Espacio Libre de Mejora de Viario.
- Mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 5 metros hacia la parcela residencial al este.
- 2 metros a parcela CT.
- Bajo rasante se permite el adosamiento a linderos con parcelas colindantes siempre que el sótano sea totalmente enterrado, permitiéndose únicamente hacia el Camino de Valdenigriales que la cara inferior del forjado de planta baja esté 1,20 metros por encima de la alineación de la vía pública.

Se limita la ocupación máxima de parcela sobre rasante al 40%, con lo que se garantiza un mínimo de superficie destinada a espacio libre privado, y de esta forma se completa la superficie mínima de redes locales y el estándar de zonas verdes. La ocupación bajo rasante será del 100% cumpliéndose las condiciones mencionadas con anterioridad.

De acuerdo con el artículo 36 de la L.S.C.M., es preciso reservar en el ámbito, en el interior de las parcelas privadas, un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción. Esta condición se incluirá en la ordenanza zonal correspondiente.

El número máximo de viviendas en la parcela residencial se limita a 10 unidades.

Respecto a la necesidad de instalación de un centro de transformación, previsible debido al número de viviendas previsto, éste se dispondrá en la parcela creada para este fin.

4. Superficies de suelos lucrativos y redes de cesión.

La distribución de superficies dentro del ámbito es la siguiente:

ORDENACION

USOS LUCRATIVOS	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilida m ² constr.
Residencial Colectiva (RC)	852,69	1,23286	1.051,25
total	852,69		1.051,25

SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL			suelo
Viaro público (existente)	VP	Servicios Urbanos	1.081,22
Viaro público (nueva calificación)	VP	Servicios Urbanos	34,83
Espacio libre mejora viario	ELV	Servicios Urbanos	254,25
Centro de transformación	CT	Servicios Urbanos	26,29
		total redes locales	1.396,59

La ficha especifica que el denominado Aprovechamiento Tipo (1 m²/m²) 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	2.249,28	
Viaros públicos	1.081,22	48,07
Total suelos de uso público:	1.081,22	48,07
Suelo que genera aprovechamiento	1.168,06	51,93
Aprovechamiento (m ² /m ²)	1,0000	
Total aprovechamiento (m ²)	1.168,06	

El aprovechamiento total es:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{1.168,06 \text{ m}^2\text{c}}.$$

El aprovechamiento apropiable es:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,90 = \mathbf{1.051,25 \text{ m}^2\text{c}}.$$

Y el aprovechamiento de cesión:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,10 = \mathbf{116,81 \text{ m}^2\text{c}}.$$

En relación con la dotación de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el apartado c) del artículo 36.6, deberá preverse 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Siendo la edificabilidad máxima de la manzana residencial 1.051,25 m², el número mínimo de plazas a disponer en la parcela privada será:

n° de plazas = $1.051,25 * 1,5 / 100 = 15,77 \rightarrow$ **16 plazas.**

Teniendo en cuenta la geometría y dimensiones de la parcela lucrativa, la tipología edificatoria propuesta, los retranqueos que marca el PGOU, las condiciones acústicas del ámbito que inciden en la parcela y la mayor exigencia de superficie con destino a redes públicas que contempla la Ley del Suelo, respecto a las previsiones de la ficha del PGOU (no adaptado a la L.S.C.M.), se considera que no es posible materializar en el ámbito la totalidad de la edificabilidad generada.

Por ello, la edificabilidad propuesta en la manzana residencial resultante se corresponde con el 90% apropiable, esto es, 1.051,25 m².

No contempla por tanto el presente Plan Parcial cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

Madrid, diciembre de 2021

Equipo redactor: GPA S.L.

Manuel Guzmán Folgueras

Juan Guzmán Pastor

Pablo Guzmán Pastor

Pedro Guzmán Pastor

Javier Guzmán Pastor.

ANEXO VII. – DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

INDICE:

1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.....	132
2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL. ALTERNATIVAS.	132
3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL.	136
4. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.	136
5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES.....	151
6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES	154
7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA.....	154
8. SELECCIÓN JUSTIFICADA DE ALTERNATIVAS	156
9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS POR APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO.....	157
10. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL	166

1. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.

El plan parcial del ámbito denominado APE 3.4-14 "CAMINO DE VALDENIGRIALES / AVDA DE JUAN PABLO II", tiene por objeto la ordenación de un ámbito de suelo urbano de reducidas dimensiones, delimitado por el PGOU, el cual fue aprobado definitivamente con fecha 4 de Julio de 2.002.

La redacción del presente Plan Parcial es necesaria al proponer una alteración de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan General.

Tal como se señala en el documento urbanístico, pueden señalarse los siguientes objetivos del plan:

- Delimitar una parcela residencial que pueda albergar la edificabilidad del ámbito.
- Definir de forma concreta del volumen de la edificación (sólido capaz) en la zona edificable, ya que la diferencia de cota entre las calles que definen la parcela y entre éstas y el terreno actual dificulta la interpretación de las condiciones de medición de altura, definidas en las Normas Urbanísticas.
- Establecer la edificabilidad máxima de dicha parcela residencial, ya que, como se justifica más adelante, debido a las condiciones acústicas del ámbito, la forma de la parcela y las condiciones de retranqueo de la ordenanza de aplicación, no es posible materializar la totalidad de la edificabilidad generada en el ámbito.
- Concretar el número de viviendas máximo de la parcela, y evitar los problemas que puedan surgir más adelante debido al carácter estimado del número propuesto en la ficha de condiciones (9 viviendas).
- Crear de una nueva parcela destinada a Centro de Transformación, para el abastecimiento de energía eléctrica a las edificaciones del ámbito.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN PARCIAL. ALTERNATIVAS.

El plan actúa sobre una zona reducida de suelo urbano consolidado del PGOU, concretamente de 2.249,28 m² de superficie.

Aparte de calificar con uso de viario el espacio comprendido entre la avenida de Juan pablo II y el camino de Valdenigriales, en su zona más estrecha, localizando en ese espacio el arbolado existente, la ordenación se limita a definir la parcela residencial y la necesaria para ubicar el centro de transformación.

La ordenación propone por tanto las zonas siguientes: Residencial Colectiva (ordenanza 2 del Plan General, con algunos matices), Infraestructuras (CT) y Red viaria y espacios peatonales (ampliación de las calles existentes).

En función de las condiciones del PGOU y en concreto de la ficha de condiciones urbanísticas se han considerado las siguientes alternativas, que se estiman razonables y son técnica y ambientalmente viables (se plantean, debido a la reducida dimensión del ámbito, al grado de consolidación del entorno y a las condiciones del Plan General, las dos únicas alternativas lógicas posibles):

Alternativa 1. Ausencia de plan.

Esta alternativa supone mantener los terrenos tal como se encuentran en la actualidad, sin intervención alguna. De esta "inacción" resulta el mantenimiento de un suelo vacante y vallado, así como de los carteles publicitarios existentes en el frente de la avenida de Juan pablo II.

Esta alternativa cuenta con los siguientes aspectos ambientales positivos:

- No se producen impactos como consecuencia del desarrollo

Por el contrario, esta alternativa supone los siguientes aspectos ambientales negativos:

- No se eliminan los carteles publicitarios ni los cerramientos de la parcela existentes.
- Se mantiene un solar vacante en medio del suelo urbano, con el consiguiente perjuicio para la escena urbana.
- No se generan los espacios públicos de relación (ampliación de viario) que prevé el Plan General en la zona.

Alternativa 2. Desarrollo del PGOU.

Esta alternativa supone el desarrollo del ámbito de acuerdo con las determinaciones del PGOU. Por tanto, se llevan a cabo las siguientes acciones principales:

- Ampliación del espacio peatonal en el encuentro de la Avenida de Juan Pablo II y del Camino de Valdenigrales, donde se localizan los ejemplares de arbolado existentes.
- Demolición de cerramiento y carteles publicitarios de la parcela.
- Definición de unas tipologías edificatorias acordes con el entorno (bloque abierto).

Esta alternativa cuenta con los siguientes aspectos ambientales positivos:

- Se eliminan los cerramientos y carteles publicitarios existentes.
- Los viales se regularizan, mejorando la percepción de la escena urbana y la funcionalidad del tráfico rodado y de los espacios peatonales.
- Creación de espacios públicos ajardinados de relación (ampliación de viario).

Por el contrario, esta alternativa supone los siguientes aspectos ambientales negativos:

- Se generan leves impactos como consecuencia de la ejecución de las obras de edificación, demolición e implantación de servicios, que deben reducirse y corregirse en lo posible, de acuerdo con lo previsto en el presente documento.

En el documento del Plan Parcial, que desarrolla la alternativa 2 seleccionada, se establece el siguiente cuadro de superficies por usos:

ORDENACION

USOS LUCRATIVOS	sup. Suelo m ²	edif. m ² /m ²	edificabilidad m ² constr.
Residencial Colectiva (RC)	852,69	1,23286	1.051,25
total	852,69		1.051,25

SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL			suelo
Viario público (existente)	VP	Servicios Urbanos	1.081,22
Viario público (nueva calificación)	VP	Servicios Urbanos	34,83
Espacio libre mejora viario	ELV	Servicios Urbanos	254,25
Centro de transformación	CT	Servicios Urbanos	26,29
		total redes locales	1.396,59

La ordenación propuesta se recoge en el plano P-01 del documento urbanístico.

Aprovechamiento.

Según la ficha del P.G.O.U. el aprovechamiento es de 1 m² construido por cada metro cuadrado de suelo, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes.

Siendo la distribución inicial del suelo:

Superficie total del ámbito	2.249,28	
Viarios públicos	1.081,22	48,07
Total suelos de uso público:	1.081,22	48,07
Suelo que genera aprovechamiento	1.168,06	51,93
Aprovechamiento (m ² /m ²)	1,0000	
Total aprovechamiento (m ²)	1.168,06	

El aprovechamiento total es:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{s} \times 1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{1.168,06 \text{ m}^2\text{c.}}$$

El aprovechamiento apropiable es:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,90 = \mathbf{1.051,25 \text{ m}^2\text{c.}}$$

Y el aprovechamiento de cesión:

$$1.168,06 \text{ m}^2\text{c} \times 0,10 = \mathbf{116,81 \text{ m}^2\text{c.}}$$

En relación con la dotación de plazas de aparcamiento, de acuerdo con el apartado c) del artículo 36.6, deberá preverse 1,5 plazas por cada 100 m² construidos.

Siendo la edificabilidad máxima de la manzana residencial 1.051,25 m², el número mínimo de plazas a disponer en la parcela privada será:

$$\text{n}^{\circ} \text{ de plazas} = 1.051,25 \times 1,5 / 100 = 15,77 \rightarrow \mathbf{16 \text{ plazas.}}$$

Teniendo en cuenta la geometría y dimensiones de la parcela lucrativa, la tipología edificatoria propuesta, los retranqueos que marca el PGOU, las condiciones acústicas del ámbito que inciden en la parcela y la mayor exigencia de superficie con destino a redes públicas que contempla la Ley del Suelo, respecto a las previsiones de la ficha del PGOU (no adaptado a la L.S.C.M.), se considera que no es posible materializar en el ámbito la totalidad de la edificabilidad generada.

Por ello, la edificabilidad propuesta en la manzana residencial resultante se corresponde con el 90% apropiable, esto es, 1.051,25 m².

No contempla por tanto el presente Plan Parcial cesión de aprovechamiento al ayuntamiento.

Por último, respecto de las infraestructuras, el plan prevé la implantación de las siguientes redes básicas de servicios urbanos:

- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de distribución de Gas.
- Red de telecomunicaciones.

3. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN PARCIAL.

El Plan prevé la ejecución de la urbanización completa del ámbito en una sola etapa. Se estiman los siguientes plazos para el desarrollo del plan :

Ejecución obras de urbanización: 24 meses

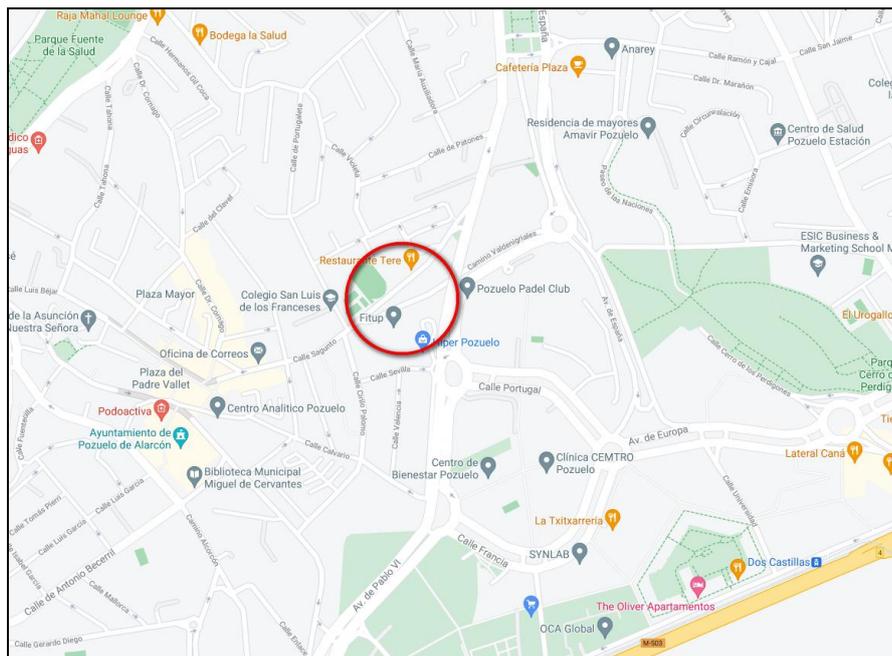
Ejecución de obras de edificación: 5 años

4. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

SITUACIÓN

El ámbito se localiza en el casco urbano de Pozuelo de Alarcón.



Incluye los terrenos delimitados: al noroeste por la Avenida de Juan Pablo II, al sur por el Camino de Valdenigriales y al este por parcela de viviendas edificada.



La delimitación incluye parcelas de titularidad privada, y otros suelos de dominio público: parte de las calles que bordean el ámbito por el noroeste y el sur.

TOPOGRAFÍA.

Desde el punto más elevado del ámbito, la confluencia en su extremo oeste de la Avenida de Juan Pablo II y el Camino de Valdenigrales, las dos calles descienden hacia el este, de una forma suave la primera, y más abruptamente la segunda, ya que este viario cruza, en túnel, la Avenida de Pablo VI.

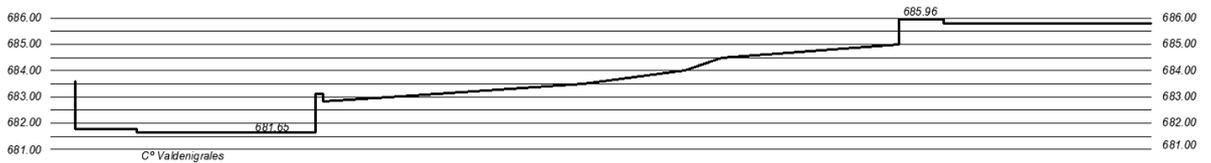


Vista desde el encuentro de las dos calles, se aprecia claramente la diferencia de cota entre ambos viarios, que va aumentando según se alejan de este punto (izquierda, Avenida de Juan pablo II, derecha, camino de Valdenigrales).

Esto provoca que, en la zona donde se localizará la parcela residencial, esta diferencia sea tal y como se aprecia en la imagen siguiente:



En línea roja se aprecia la sección transversal del terreno y cómo el camino de Valdenigrales se desarrolla en "trinchera", manteniendo por encima de su rasante el terreno natural de las parcelas a ambos lados de la calle. La sección siguiente muestra este corte:



Existe también una diferencia de cota importante entre el terreno natural y la Avenida de Juan Pablo II.

Esta diferencia de cota entre ambas calles, y la situación del terreno natural respecto a ellas, será determinante para definir el sólido capaz, de acuerdo con las condiciones del Plan General y de la ordenanza de aplicación en la parcela.

EDIFICACIONES EXISTENTES.

No existen edificaciones, solamente el cerramiento de la actual parcela y unos carteles publicitarios en la Avenida de Juan pablo II, que serán eliminados con el desarrollo del ámbito.

URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS.

El ámbito, tal y como se ha descrito anteriormente, incluye en su delimitación parte del viario local.

Respecto del resto de servicios urbanos, la zona cuenta con redes de agua, energía eléctrica, gas y telefonía, habiéndose solicitado a las distintas compañías suministradoras la concreción de dichas redes en cada uno de los viales del ámbito, que se describirán y reflejarán debidamente en el proyecto de urbanización.

CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

Con carácter general cabe señalar que el ámbito se encuentra enclavado en la trama urbana, estando urbanizado, no está próximo a ningún suelo no urbanizable o natural.

GEOLOGÍA

La geología del sector corresponde a terrenos del terciario, tal como se puede observar en la hoja nº 559 (Madrid), del Mapa Geológico de España, realizado por el Instituto Geológico y Minero

El sector está ubicado en su totalidad sobre las facies detríticas y en concreto sobre la unidad "4a Arcosas gruesas con cantos, lechos de cantos, fangos y arenas arcósicas", correspondiente al terciario medio e inferior.

BIODIVERSIDAD (ESPACIOS NATURALES):

El ámbito, ubicado en la trama urbana de la localidad, no está ubicado ni es cercano a ningún espacio protegido o regulado por legislación regional o de la CEE, tales como Montes Preservados, LIC, Hábitats, ZEPA, Parque Regional, Parque natural, humedal, etc.

FUENTES ACÚSTICAS:

El ámbito está delimitado por vías urbanas, alejado de vías interurbanas, lindando por el norte con la avenida de Juan pablo II, al este con parcelas residenciales, ya edificadas y al sur con el camino de Valdenigriales. En estas vías la velocidad está limitada a 50km/h, existiendo además elementos reductores de la velocidad tales como pasos de peatones y semáforos.

CARACTERIZACIÓN DE SUELOS (ANÁLISIS HISTÓRICO):

Con objeto de buscar posibles focos de contaminación del suelo en el sector, se analizan las actividades y usos desarrollados en este emplazamiento mediante fotos aéreas históricas desde 1961-2020, procedentes del sistema de información territorial Nomecalles.

Fotografía aérea 1961-67. La avenida de Juan Pablo II ya está realizada. Se trata del acceso principal al casco desde la zona de la estación. El terreno se encuentra vacante y al sur, el camino de Valdenigriales ya discurre por debajo de lo que será en un futuro la avenida de Pablo VI.



Fotografía aérea 1975. Se va consolidando el entorno y en el terreno se construye una pequeña vivienda.



Fotografía aérea 1999. La zona se encuentra ya prácticamente con su configuración actual. En la parcela no hay cambios.



Fotografía aérea 2003. Tras la aprobación del Plan General, no se observan variaciones, ni en el ámbito ni en el entorno.



Fotografía aérea 2010. La edificación residencial ha sido demolida.



Fotografía actual (2020). No se observan variaciones, tanto el ámbito como el entorno se encuentra completamente consolidado.



Conclusión:

Analizados los usos históricos en el interior del ámbito de estudio y su entorno, se puede concluir que a simple vista no han existido actividades de tipo industrial, pecuaria, etc., que hayan podido causar contaminación en el suelo.

HIDROLOGÍA. ARROYOS.

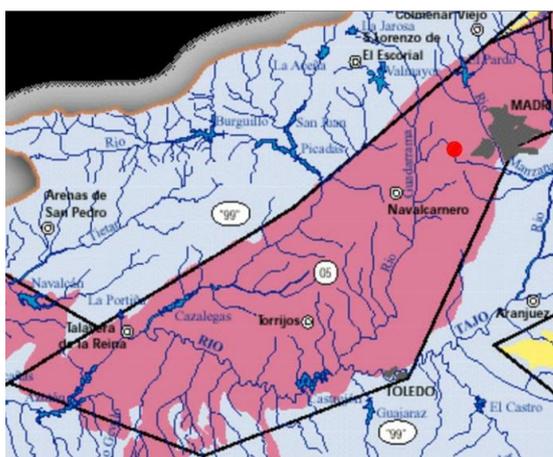
No existen en el ámbito ni en el entorno cauces ni arroyos, tal y como se aprecia en la imagen siguiente:



HIDROGEOLOGÍA

El término municipal de Pozuelo se localiza en el extremo nororiental de la Unidad Hidrogeológica 03.05 "Madrid Talavera" definida por el Plan Hidrológico de la cuenca del Tajo. Es el acuífero con más superficie de la cuenca, con una extensión que rebasa los 2.600 km². En la Comunidad Autónoma se lo denomina como Acuífero Terciario Detrítico de Madrid. Este acuífero está formado por niveles de arenas y arenas arcillosas englobados en una matriz limo-arcillosa.

Este acuífero se recarga en zonas de interfluvios por infiltración directa de aguas de lluvia, y se descarga por las zonas más bajas o valles que lo atraviesan, casi siempre ocupados por materiales permeables del cuaternario. Tiene un espesor que varía de unos cientos de metros hasta los 3.000 metros.



El ámbito que estamos estudiando se localiza sobre la Facies Madrid, las facies detríticas procedentes de la meteorización de las montañas graníticas de la Sierra de Guadarrama. En concreto se ubica, como se muestra en el Mapa Hidrogeológico del IGME a escala 1:200.000, sobre la Unidad Madrid formada por arenas arcóscas con matriz limo-arcillosa en proporción variable y lentejones de conglomerados.

ARBOLADO

En el ámbito se localizan tres ejemplares que se conservarán en el desarrollo del ámbito. Se incluyen a continuación las fichas de ambos ejemplares.

ARBOL 01



Nombre científico	<i>Arce negundo</i>	
Nombre común	Arce	
Localización ETRS89	X = 431299 Y = 4476514	
Localización en Plan Parcial	Espacio libre ampliación de viario	
DATOS FISICOS	Diámetro basal, cm.	35
	Altura, m.	8
	Diámetro copa, m.	8
	Estado fitosanitario.	Bueno.
	Relación con los árboles del entorno.	Aislado
VALORACION	Tratamiento	A conservar

ARBOL 02



Nombre científico	<i>Ailanthus altissima</i>	
Nombre común	Ailanto	
Localización ETRS89	X = 431287 Y = 4476503	
Localización en Plan Parcial	Espacio libre ampliación de viario	
DATOS FISICOS	Diámetro basal, cm.	35
	Altura, m.	7
	Diámetro copa, m.	6
	Estado fitosanitario.	Bueno.
	Relación con los árboles del entorno.	Aislado
VALORACION	Tratamiento	A conservar

ARBOL 03



Nombre científico	<i>Arce negundo</i>	
Nombre común	Arce	
Localización ETRS89	X = 431280 Y = 4476499	
Localización en Plan Parcial	Espacio libre ampliación de viario	
DATOS FISICOS	Diámetro basal, cm.	30
	Altura, m.	8
	Diámetro copa, m.	5
	Estado fitosanitario.	Bueno.
	Relación con los árboles del entorno.	Aislado
VALORACION	Tratamiento	A conservar

FAUNA

El ámbito objeto del presente estudio ambiental se encuentra situado en la zona oeste del área metropolitana de Madrid, un territorio altamente antropizado caracterizado por la presencia de algunos antiguos núcleos de población (Pozuelo de Alarcón, Boadilla del Monte, Majadahonda) y amplísimas zonas suburbanas constituidas mayoritariamente por viviendas unifamiliares con jardín y urbanizaciones de viviendas colectivas con amplias zonas verdes, que se estructuran a partir de una compleja y potente red viaria.

El ámbito se encuentra en la trama urbana consolidada de la localidad, donde la fauna se limita prácticamente a la presencia de aves. Son mayoritariamente especies de aves típicas de las zonas verdes de la ciudad y de su entorno.

Las especies de aves más frecuentes en el ámbito son:

Golondrina (*Hirundo rustica*), Cotorra de Kramer (*Psittacula krameri*), Mirlo (*Turdus merula*), Carbonero Común (*Parus major*), Gorrión Común (*Passer domesticus*), Paloma Torcaz (*Columba palumbus*), Paloma doméstica (*Columba livia*), Ruiseñor Común (*Lusciniamegarhynchos*), Petirrojo (*Erithacus rubecula*), Lavandera blanca (*Motacilla alba*), Curruca cabecinegra (*Sylvia melanocephala*), Curruca Capirotada (*Sylvia atricapilla*), Mosquitero Común (*Phylloscopus collybita*), Mito (*Aeghitalos caudatus*), Herrerillo Común (*Paruscaeruleus*), Urraca (*Pica pica*), Estornino Negro (*Sturnus unicolor*), Jilguero (*Carduelis carduelis*), Pinzón Vulgar (*Fringilla coelebs*), Verderón Común (*Carduelis chloris*).

PAISAJE

Nos encontramos ante un paisaje urbano, estando el ámbito rodeado de viales y urbanizaciones principalmente residenciales unifamiliares, de baja altura y densidad, con presencia de arbolado ornamental, tanto en los viales como en las zonas verdes públicas y privadas. No existen focos visuales a destacar, ni desde el ámbito hacia afuera ni desde el exterior hacia el ámbito. Tampoco elementos aislados que por su interés patrimonial o natural deban tenerse en cuenta desde el punto de vista paisajístico.

Los conceptos de calidad, fragilidad y accesibilidad visual hacen referencia al paisaje en cuanto a sus propiedades intrínsecas (calidad), en relación con la actuación (fragilidad), o en relación con la actuación y con el número de observadores (accesibilidad visual).

La calidad del paisaje en todo el ámbito de estudio se ha calificado como de tipo bajo, pues se encuentra en un entorno urbano y no cuenta con la presencia de elementos destacables.

La fragilidad del paisaje está íntimamente ligada a la capacidad de absorción o acogida que presenta el territorio respecto al proyecto o actuación del que va a ser receptor. En este sentido, se puede considerar que en el ámbito de estudio la fragilidad es baja principalmente por el grado de consolidación actual del ámbito, tanto en lo referente a la urbanización como a la edificación.

La accesibilidad visual o visibilidad de un elemento depende del propio elemento y de su situación en la cuenca visual de mayor o menor tamaño y direccionalidad, y sobre todo de la frecuentación o número de observadores existentes en la zona. En general, en el ámbito de estudio se puede calificar de alta, ya que el ámbito es accesible desde todas las calles circundantes, con alta intensidad de tráfico, tanto rodado como peatonal.

VÍAS PECUARIAS

Las vías pecuarias se encuentran reguladas por la Ley estatal 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y por la Ley 8/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. El Área de Vías Pecuarias, dependiente de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, ha cartografiado para todos los municipios de la región la red de vías pecuarias, descansaderos, etc.

No hay ningún elemento de la red de vías pecuarias que pase por el ámbito o que se encuentre en sus proximidades

5. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES

EFECTOS SOBRE LA BIODIVERSIDAD (ESPACIOS PROTEGIDOS)

Tal como se ha señalado en el capítulo anterior, el ámbito no se ve afectado ni es cercano a espacios protegidos, por lo que con la ejecución del Plan Parcial no se producirán efectos sobre los espacios protegidos.

EFECTOS DERIVADOS DEL RUIDO

Se acompaña, como anejo al Plan Parcial, un Estudio Acústico justificativo del cumplimiento del Decreto 55/2012 de la CAM y Real Decreto 1367/2007.

Sus conclusiones son las siguientes:

"En el presente estudio se ha evaluado la propuesta del Plan Parcial del ámbito APE 3.4-14 "Camino de Valdenigriales / avda. de Juan Pablo II", perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) del municipio madrileño de Pozuelo de Alarcón.

Para ello se han estudiado la situación acústica (preoperacional) y futura (postoperacional) de los terrenos objeto del P.P., atendiendo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) que establece la normativa de aplicación (Real Decreto 1367/2007).

(...)

Tras el análisis de los resultados obtenidos, se ha comprobado que la situación acústica a largo plazo (promedio anual) tanto actual como futura son perfectamente compatibles con la sensibilidad acústica de la futura parcela residencial, cumpliéndose los OCA de aplicación.

(...)

En cuanto a los niveles máximos transmitidos al paso de autobuses (no regulados por la normativa de aplicación), teniendo en cuenta que los futuros locales en planta baja podrían acoger actividades que requieran cierta protección frente a la contaminación acústica, tales como guarderías, academias, clínicas de salud y bienestar (yoga, fisioterapia, consultas médica...), etc., a cuyo desarrollo podría afectar negativamente este tipo de ruido de carácter transitorio, pero recurrente y de nivel elevado,"

El estudio propone como medida preventiva considerar en la ordenación un retranqueo de 5 m para la posición de la fachada orientada a la avenida de Juan Pablo II, independientemente del uso de la planta baja. Se elimina por tanto la posibilidad de reducir a 3 m este espacio en caso de disponer uso comercial.

Concluye el estudio que la ordenación planteada por el PP del APE 3.4-14 se adecúa perfectamente a los requerimientos de la normativa acústica de aplicación. Con la incorporación de la medida preventiva propuesta.

CARACTERIZACIÓN DEL SUELO

En el apartado sobre estudio de caracterización de suelos: análisis histórico, se hacía una descripción de los usos que a lo largo de este período habían tenido los terrenos del sector, y se concluía que no se había producido ninguna situación que hubiera podido generar la contaminación del suelo.

En todo caso en los procesos edificatorios y de implantación de servicios se cumplirá la normativa sectorial en la materia.

EFFECTOS SOBRE LAS AGUAS

Al mantenerse con la ordenación las rasantes actuales del interior y de las calles circundantes, no se alterarán las vertientes por las que actualmente discurren las aguas superficiales, por lo que no se van a generar efectos derivados de las aguas superficiales.

Todos los aspectos sobre las redes de saneamiento (caudales de aguas pluviales y fecales, puntos de vertido y depuración, etc.) se definen y justifican en el Anexo del documento urbanístico, relativo a Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. Como consecuencia de dicho estudio se deriva la inexistencia de impactos derivados de los vertidos de aguas pluviales y residuales con el desarrollo del Plan Parcial.

EFFECTOS SOBRE LA VEGETACIÓN

Tal como se ha señalado en el apartado anterior, el plan parcial prevé la conservación de los tres ejemplares arbóreos presentes en los terrenos.

EFFECTOS SOBRE LA FAUNA

Al tratarse de un ámbito en un entorno urbano consolidado, la afección sobre la fauna (principalmente aves típicas de ciudad) va a ser muy poco significativa, considerándose el desarrollo previsto compatible con la fauna.

EFFECTOS SOBRE EL PAISAJE

Con el desarrollo del plan parcial no se verá afectado el paisaje, que en todo caso será mejorado.

EFFECTOS SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

El ámbito no se ve afectado por bienes de interés cultural, tales como yacimientos arqueológicos, bienes de interés cultural o patrimonial, ni otros elementos merecedores de protección histórica, artística, etnográfica, arquitectónica, etc.

EFFECTOS SOBRE LA POBLACIÓN

El desarrollo del plan supone la edificación de un máximo de 10 viviendas, lo que supone un incremento mínimo en la población del municipio, por lo que en este sentido la afección sobre la población y las dotaciones que les dan servicio, van a ser casi inexistente.

EFFECTOS SOBRE LA SALUD

Con carácter general se pueden producir riesgos para la salud derivados de la ejecución de medidas sobre eficiencia energética en las edificaciones, ejecución y puesta en servicio de infraestructuras hidráulicas, emisión de partículas de polvo, etc.

6. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

No existen en la actualidad planes regionales o estatales que puedan afectar y por tanto crear efectos ambientales sobre el ámbito objeto de estudio.

7. MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

La D.T. 1ª de la Ley de modificación de la Ley 2/2002, de 19 de junio, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, establece lo siguiente:

“Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley...”

De la lectura de la disposición anterior, así como de los artículos de la Ley 21/2013 que se citan a continuación, se deduce que el plan parcial objeto del presente estudio, principalmente por sus características ambientales y su reducida dimensión, ha de someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental establece en su artículo 6 “Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica”, lo siguiente:

“1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería,

silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien.

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor."

El ámbito del APE 3.4-14 no se ajusta a ninguno de los supuestos enumerados anteriormente.

"2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior."

Para el ámbito que estamos estudiando, **es oportuna la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada**, tal como indica claramente el apartado b) anterior.

8. SELECCIÓN JUSTIFICADA DE ALTERNATIVAS

De acuerdo con lo expuesto en el punto 2, se han propuesto 2 alternativas, cuyos aspectos positivos y negativos se han expresado en dicho apartado. Además, en los puntos sobre los efectos iniciales y previsibles, así como en los efectos sobre el cambio climático, se expresan los impactos que el estado actual y el desarrollo del plan pueden suponer en el medio ambiente.

Debido a la reducida dimensión de la actuación, y de las limitadas alternativas de actuación (la ordenación es la actual, rectificando levemente las alineaciones y cumpliendo los objetivos y ordenación propuesta en el Plan General), es evidente que la **Alternativa 2 (Desarrollo del PGOU)**, es la que objetivamente es más adecuada desde el punto de vista ambiental, siendo por tanto la que se adopta como base de desarrollo del plan.

9. MEDIDAS PREVENTIVAS, REDUCTORAS Y CORRECTORAS DE LOS EFECTOS NEGATIVOS POR APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL, CONSIDERANDO EL CAMBIO CLIMÁTICO

INTRODUCCIÓN

Se llama cambio climático a la modificación del clima con respecto al historial climático a una escala global o regional. Tales cambios se producen a muy diversas escalas de tiempo y sobre todos los parámetros meteorológicos: temperatura, presión atmosférica, precipitaciones, nubosidad, etc. En teoría, son debidos tanto a causas naturales (Crowley y North, 1988) como antropogénicas (Oreskes, 2004).

El término suele usarse de manera poco apropiada, para hacer referencia tan solo a los cambios climáticos que suceden en el presente, utilizándolo como sinónimo de calentamiento global. La Convención Marco de las Naciones Unidas sobre el Cambio Climático usa el término «cambio climático» solo para referirse al cambio por causas humanas:

Por "cambio climático" se entiende un cambio de clima atribuido directa o indirectamente a la actividad humana que altera la composición de la atmósfera mundial y que se suma a la variabilidad natural del clima observada durante períodos comparables.

Recibe el nombre de «variabilidad natural del clima», pues se produce constantemente por causas naturales. En algunos casos, para referirse al cambio de origen humano se usa también la expresión «cambio climático antropogénico».

En nuestro caso, afectarán directamente al cambio climático, por un lado, las emisiones atmosféricas locales derivadas del uso de combustibles para calefacción, ACS, cocinas y demás instalaciones propias de los edificios; y por otro lado, los desplazamientos motorizados actuales y futuros.

Atendiendo a los criterios y directrices establecidas para tales efectos por parte de la Dirección General de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, los principales contaminantes son:

- Dióxido de azufre (SO₂)
- Óxidos de nitrógeno
- Compuestos Orgánicos Volátiles (COV).
- Metano (CH₄)
- Monóxido de carbono (CO)
- Dióxido de carbono (CO₂)
- Óxido nitroso (N₂O)
- Partículas totales (PST)
- Emisiones de plomo, otros metales pesados y benceno.

En cualquier caso, la aplicación del presente Plan, supondrá un mínimo incremento de emisión de gases efecto invernadero, por la muy escasa entidad del ámbito y porque con la propuesta se plantea el paso de un ámbito territorial con cierta ocupación edificatoria a un entorno urbanizado. A continuación, se indican las medidas previstas para prevenir y reducir estos efectos negativos en la calidad del aire, teniendo en cuenta el cambio climático.

MEDIDAS SOBRE LA CALIDAD DEL AIRE

La fuente emisora en relación con la contaminación atmosférica son las producidas por el tráfico que genera la actuación en los viales de salida y entrada, así como las producidas por las edificaciones.

En cuanto a las primeras, el ámbito queda inserto en viales con un tráfico de carácter local.

En cuanto a la segunda fuente emisora, las edificaciones, el Plan prevé un máximo de 10 viviendas.

Para conseguir una reducción de las emisiones de CO₂ y de otros gases de efecto invernadero producidos por las edificaciones, los Proyectos de Edificación perseguirán el ahorro y la eficiencia energética a través de la aplicación del Código Técnico de la Edificación y otras normativas ambientales vigentes.

A través del CTE se da satisfacción a ciertos requisitos básicos de la edificación relacionados con la seguridad y el bienestar de las personas, que se refieren, tanto a

la seguridad estructural y de protección contra incendios, como a la salubridad, la protección contra el ruido, el ahorro energético o la accesibilidad para personas con movilidad reducida. Esta normativa contribuye de manera decisiva al desarrollo de las políticas del Gobierno de España en materia de sostenibilidad, en particular del Plan de Acción de la Estrategia de Ahorro y Eficiencia Energética, y se convierte en instrumento de compromisos de largo alcance del Gobierno en materia medioambiental, como son el Protocolo de Kyoto o la Estrategia de Göteborg.

Como parte de estas iniciativas para minimizar los impactos y maximizar la calidad del aire, se recomienda también que se promueva por parte del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, el uso de energía solar térmica, según recomienda el Plan de Energías Renovables 2011-2020, aprobado por el Consejo de Ministros celebrado el 11 de noviembre de 2011.

A continuación, se incluyen unas recomendaciones específicas para los sectores de edificación y transporte respectivamente, principalmente encaminadas a reducir la contaminación atmosférica mediante:

- La utilización racional de la energía,
- El fomento del ahorro y la eficiencia energética,
- Incentivo del desarrollo y uso de las energías renovables,
- Utilización de combustibles más adecuados que optimicen el uso de la energía y produzcan menores emisiones contaminantes.

Cabe destacar como medida reductora de los efectos sobre la calidad del aire las relacionadas con la vegetación, por su capacidad de absorción de dióxido de carbono, siendo en particular los ejemplares de pinus los que cuentan con mayor capacidad de absorción.

Con la intención de atenuar la aparición de nubes de polvo que deterioren la calidad del aire en la zona de obras y para evitar la deposición de las partículas sobre la vegetación existente en los alrededores, se evitará y corregirá en lo posible el levantamiento de polvo en las operaciones de movimiento de tierras y en las obras de demolición. Así, con objeto de reducir la generación de partículas y polvo se procederá al riego, en los momentos en que resulte preciso y con la periodicidad

adecuada, de los caminos que se utilicen y del material apilado antes de su carga, así como todas las superficies expuestas al viento y desprovistas de vegetación.

MEDIDAS SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

Las instalaciones de alumbrado exterior se calificarán energéticamente en función de su índice de eficiencia energética mediante una etiqueta de eficiencia energética. Así mismo en estas instalaciones se deberá incorporar un sistema de accionamiento por reloj astronómico, sistema de encendido centralizado o sistema de accionamiento mediante fotocélula, en función de la normativa ambiental vigente.

En relación con las edificaciones, se tendrá en cuenta el CTE-HE 3: Eficiencia energética de las instalaciones de iluminación. Los edificios dispondrán de instalaciones de iluminación adecuadas a las necesidades de sus usuarios y a la vez eficaces energéticamente disponiendo de un sistema de control que permita ajustar el encendido a la ocupación real de la zona, así como de un sistema de regulación que optimice el aprovechamiento de la luz natural, en las zonas que reúnan unas determinadas condiciones.

MEDIDAS SOBRE EL SUELO

El suelo es un elemento importante en los procesos de restauración, revegetación e integración paisajística, que se pretenden para el conjunto de terrenos afectados por el Plan Parcial. La retirada selectiva del material superficial que, por sus características físicas, químicas y biológicas se considere utilizable, y su manejo cuidadoso para no destruir este recurso natural, son dos facetas de gran importancia en el proceso de restauración.

Retirada selectiva de la capa superior de tierra vegetal:

- La retirada de la capa superior se realizará de manera específica y por separado, con respecto a otras capas de tierras estériles y no aprovechables.
- Las operaciones se realizarán simultáneamente con el desbroce y tala con el máximo cuidado, de manera que se evite su deterioro por compactación, por lo que antes de su retirada se evitará el paso de maquinaria pesada.

Almacenamiento y acopio:

- Dada la dificultad de recuperar progresivamente los terrenos alterados, el almacenamiento y acopio se realizará de forma adecuada para prevenir su deterioro. El acopio se llevará a cabo en los lugares elegidos, de forma que no interfiera el normal desarrollo de las obras.
- La tierra vegetal y los materiales estériles se acopiarán por separado para evitar contaminaciones y confusiones en el tratamiento a cada uno de ellos.

Extendido de tierra vegetal:

- Las superficies sobre las que se extenderá la tierra vegetal se escarificarán ligeramente, mediante una rastra de púas o una retroexcavadora giratoria con cazo de cuchilla irregular.
- Durante la ejecución de las operaciones se cuidará y evitará la compactación de la tierra vegetal; para ello, se utilizarán técnicas en que no sea necesario el paso de maquinaria pesada.
- Posteriormente se realizará un laboreo superficial de la superficie resultante para eliminar la posible compactación de la capa de tierra vegetal extendida.

MEDIDAS SOBRE LOS RESIDUOS

Se retirarán todos los residuos y vertidos que pudieran aparecer durante la urbanización del ámbito y otras fases de demolición y construcción.

Gestión de residuos según normativa vigente. Entre otras normativas, habrá que cumplir lo que establecen la Orden 2729/2009 de 16 de julio por la que se regula la gestión de los residuos de construcción y demolición en la Comunidad de Madrid y el Real Decreto 105/2008 por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

MEDIDAS SOBRE EL MEDIO HÍDRICO

Se aplicarán medidas de ahorro de agua para el riego para las calles del ámbito, según lo que establece la ordenanza de protección del medio Ambiente de Pozuelo.

La maquinaria que se vaya a utilizar durante la ejecución de las obras será revisada periódicamente con el objeto de evitar pérdidas de lubricantes, combustibles, etc. Los cambios de aceites, reparaciones y lavados de la maquinaria, en caso de que

fuera necesario realizarlos, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas por vertidos de lubricantes, hormigón u otros productos.

Los residuos procedentes de estas actuaciones en ningún caso serán depositados sobre el terreno y se gestionarán adecuadamente.

MEDIDAS SOBRE LA VEGETACIÓN

Pueden producirse impactos sobre el arbolado existente, durante las obras. Consiste fundamentalmente en daños de la maquinaria de obra sobre troncos, ramas o sistemas radiculares, existentes en el entorno de la obra o en el borde de los caminos. Para garantizar la protección del arbolado deberán adoptarse las siguientes medidas preventivas:

En el caso de que sea necesaria la poda de alguna rama de los ejemplares, ésta se realizará por personal especializado, evitando en todo caso el riesgo de desgarro de las partes del árbol que deban permanecer, así como los perfiles de corte que favorezcan la penetración de enfermedades. Las heridas de poda se tratarán para reducir este riesgo.

Deberán protegerse los árboles situados en la zona de influencia de las obras, mediante tableros de madera atados sobre los troncos de los árboles más cercanos que puedan verse dañados. De acuerdo con el artículo 34-c de la Ordenanza de Tramitación de Licencias del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, se deberá proteger igualmente el entorno del ejemplar arbóreo, tal y como dice el mencionado artículo:

- c) En el caso de las obras, debe justificarse la protección de la vegetación arbórea pre-existente, y declarada a conservar por el solicitante de la licencia, frente a zanjas u otras excavaciones. Para ello se tendrá en cuenta que no se invadirá la base de las raíces de los árboles, cuyo radio de referencia será el indicado en la siguiente tabla:

PERÍMETRO DE TRONCO	RADIO DE LA BASE DE RAÍCES
Hasta 60 cm	1,5 metros
Hasta 100 cm	2 metros
Hasta 150 cm	2,5 metros
Hasta 250 cm	3 metros
Hasta 350 cm	3,5 metros
Más de 350 cm	4 metros

MEDIDAS CONTRA EL RUIDO

Durante las obras, toda la maquinaria empleada estará adaptada al cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de ruidos y vibraciones. En todo caso, se cumplirán las especificaciones señaladas en la normativa vigente en la materia.

Los proyectos de edificación deberán cumplir con las condiciones establecidas por el CTE y la Ley de Ruido.

Se acompaña, como anejo al Plan Parcial, un Estudio Acústico justificativo del cumplimiento del Decreto 55/2012 de la CAM y Real Decreto 1367/2007.

Sus conclusiones son las siguientes:

"En el presente estudio se ha evaluado la propuesta del Plan Parcial del ámbito APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales / avda. de Juan Pablo II", perteneciente al Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU) del municipio madrileño de Pozuelo de Alarcón.

Para ello se han estudiado la situación acústica (preoperacional) y futura (postoperacional) de los terrenos objeto del P.P., atendiendo al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) que establece la normativa de aplicación (Real Decreto 1367/2007).

(...)

Tras el análisis de los resultados obtenidos, se ha comprobado que la situación acústica a largo plazo (promedio anual) tanto actual como futura son perfectamente compatibles con la sensibilidad acústica de la futura parcela residencial, cumpliéndose los OCA de aplicación.

(...)

En cuanto a los niveles máximos transmitidos al paso de autobuses (no regulados por la normativa de aplicación), teniendo en cuenta que los futuros locales en planta baja podrían acoger actividades que requieran cierta protección frente a la contaminación acústica, tales como guarderías, academias, clínicas de salud y bienestar (yoga, fisioterapia, consultas médica...), etc., a cuyo desarrollo podría afectar negativamente este tipo de ruido de carácter transitorio, pero recurrente y de nivel elevado,"

El estudio propone como medida preventiva considerar en la ordenación un retranqueo de 5 m para la posición de la fachada orientada a la avenida de Juan Pablo II, independientemente del uso de la planta baja. Se elimina por tanto la posibilidad de reducir a 3 m este espacio en caso de disponer uso comercial.

Concluye el estudio que la ordenación planteada por el PP del APE 3.4-14 se adecúa perfectamente a los requerimientos de la normativa acústica de aplicación. Con la incorporación de la medida preventiva propuesta.

MEDIDAS PARA EL AHORRO DE AGUA

Respecto de las edificaciones se proponen medidas tales como:

- Minimizar las superficies impermeables.
- Cada vivienda, local establecimiento o unidad de consumo susceptible de individualización deberá disponer de un contador individual de agua.
- En las nuevas viviendas si disponen de zonas verdes ajardinadas, deberá instalarse un contador de agua que controle el consumo en el riego de sus zonas verdes.
- En todas las piscinas se instalará un contador independiente que permita controlar el volumen de agua aportada al vaso, no debiendo incluir ningún otro servicio.
- Para todo inmueble de nueva construcción, cualquiera que sea su uso, será obligatoria la instalación de sistemas de fontanería economizadores de agua o de reducción de caudal en grifos, duchas y cisternas.

MEDIDAS PARA LA SALUD

Respecto de las medidas para la salud, interrelacionadas con el desarrollo del plan, cabe destacar las siguientes:

Condiciones relativas a la prevención de alergias y asma en la población.

Al objeto de minimizar el impacto en la salud de la población (residentes, viandantes, deportistas...) debe evitarse en la medida de lo posible el uso de estas especies con polinización anemófila (a través del aire) de los tipos de polen alergénicos más frecuentes en las políticas de restauración de cubiertas vegetales, jardinería y arbolado urbano. Las principales especies con alta incidencia alérgica

en nuestra Comunidad son plátano, olivo, arizónicas y cipreses y arizónicas) y el resto (17,2%), corresponde al polen de plantas herbáceas (gramíneas, sobre todo) componente mayoritario de los céspedes urbanos.

Condiciones relativas a la red general de abastecimiento de agua de consumo humano.

La normativa de referencia en esta materia es el del R.D. 140/2003, por el que se establecen los Criterios Sanitarios de la Calidad del Agua de Consumo Humano, por lo que las nuevas infraestructuras deberán cumplir los requisitos relativos a los materiales empleados, equipos, instalaciones y condiciones higiénico-sanitarias, así como, de los informes sanitarios vinculantes preceptivos, que especifican las condiciones de construcción, uso y control que deberán seguirse en los casos contemplados por la misma, quedando condicionado su uso a dicha autorización.

Condiciones relativas a la eficiencia energética y energías renovables en los nuevos ámbitos sectoriales urbanizables.

El fomento de energías solares en la edificación, conlleva la producción de agua caliente sanitaria mediante placas termo-solares e implica un conjunto de elementos estructurales necesarios para su almacenamiento y distribución hasta los diferentes puntos de consumo, pudiendo constituir en su conjunto una instalación propicia para la proliferación de Legionella, debiéndose establecer sistemas adecuados de prevención y control para evitar riesgos para la salud de la población. Desde el punto de vista de la sanidad ambiental, su diseño, instalación y funcionamiento deberá realizarse conforme a lo establecido en el R.D. 865/2003 de 4 de julio, que establece los criterios higiénico-sanitarios para la prevención y control de la legionelosis.

Condiciones relativas a la reducción de emisión de partículas de polvo

Deben reducirse los riesgos para la salud de la población en general, y de la población vulnerable en particular, debidos a la ejecución de polvo, partículas y ruido, debido a los trabajos de explanación del terreno, a la maquinaria y al trasiego de camiones. Este riesgo es mayor en zonas vulnerables tales como centros educativos, centros sanitarios y centros de mayores.

10. MEDIDAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

El seguimiento ambiental constituye un instrumento de control de la adecuada realización de las medidas preventivas para corregir los efectos negativos en el medio ambiente, definidas en el apartado anterior.

El objetivo del seguimiento ambiental del Plan garantizará la ejecución correcta de todas las medidas contenidas en el presente Documento Ambiental Estratégico y también otras que pudieran surgir durante el transcurso de las obras. El seguimiento debe realizarse especialmente sobre aquellos elementos y características del medio para los que se han detectado impactos significativos, así como para cuando se presenten circunstancias o sucesos excepcionales que impliquen deterioro ambiental o situaciones de riesgo.

En este caso, a efectos de control y vigilancia ambiental en las fases de obras se considera lo siguiente:

- Se comprobará que toda la maquinaria empleada estará adaptada al cumplimiento de la legislación vigente en materia de emisión de ruidos y vibraciones.
- Se vigilará que con objeto de reducir la generación de partículas y polvo se proceda al riego, en los momentos en que resulte preciso y con la periodicidad adecuada, de los caminos que se utilicen y del material apilado antes de su carga, así como todas las superficies expuestas al viento y desprovistas de vegetación.
- Para la determinación del grosor de suelo a retirar, se efectuará una calicata con el objeto de controlar que el espesor del terreno natural a retirar sea el estrictamente necesario.
- Se vigilará que no se lleven a cabo operaciones de lavado de maquinaria durante la obra.
- Se vigilará que durante la ejecución de las obras se protejan los árboles situados en la zona de influencia de las obras, mediante tableros de madera atados sobre los troncos de los árboles más cercanos que puedan verse dañados.
- Se vigilará que no se lleven a cabo movimientos de tierra fuera de la zona delimitada para la realización de las obras precisas.
- Se comprobará que la ejecución de los trabajos se planifique de manera que se reduzcan al tiempo mínimo necesario.

- Se vigilará la aparición de posibles impactos no previstos sobre la población cercana.
- Se comprobará que no se produzcan movimiento de tierras que conlleven una alteración grave de la geomorfología y la topografía del territorio.

diciembre de 2021



Equipo redactor

Fdo.:

Manuel Guzmán Folgueras	Juan Guzmán Pastor
Pablo Guzmán Pastor	Pedro Guzmán Pastor
Javier Guzmán Pastor	G.P.A. S.L.

**ANEXO VIII. – INFORME RELATIVO AL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 7
DEL DECRETO 170/1998 DEL ESTUDIO DE DETALLE DEL APE 3.4-14, DE
FECHA JULIO DE 2018**



Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón
REGISTRO GENERAL ENTRADA



2018 / 24346 10/07/2018 13:58:47
28115 A UAGE12029V

Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO



Doc: 10/050424.2/18
Exp: 10-UB2-00174.0/2017
SIA: 17/165

AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
(CS)
PLAZA MAYOR 1
Pozuelo de Alarcón 28223 Madrid

ASUNTO: COMUNICACIÓN DE LA RESOLUCIÓN

En relación con su escrito que tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio con el nº 10/336833.9/17 el pasado día 08 de noviembre de 2017 por el que viene a interesar informe en relación con Decreto 170/98 en relación con el desarrollo urbanístico del APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales - Avenida Juan Pablo II" del término municipal de Pozuelo de Alarcón, adjunto se remite **Informe**.



Lo que se comunica a los efectos oportunos.

Madrid, 10 de julio de 2018

EL JEFE DE ÁREA DE ANÁLISIS AMBIENTAL
DE PLANES Y PROGRAMAS

Firmado digitalmente por PILAR LARA ZABÍA
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Huella dig.: ba762d97ebacf18fcbce828d4594a5bc2282e8f

Fdo.: Pilar Lara Zabía

Área de Análisis Ambiental de Planes y Programas
Calle Alcalá Nº 16, 3ª planta
28014 MADRID
TEL. +34 91 438 23 36
Analisisambiental@madrid.org

UBEREREN



Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón
 Gerencia Municipal de Urbanismo
 Plaza Mayor nº 1
 28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

10-UB2-00174.0/2017
 SIA 17/165

ASUNTO: Informe sobre el cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998 referente al APE 3.4-14 del municipio de Pozuelo de Alarcón.

Con fecha 8 de noviembre de 2017 y referenciado con el número 10/336833.9/17, tuvo entrada en el Registro General de esta Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, oficio de remisión por parte del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón por el que solicita informe en relación al cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, referente al **APE 3.4-14 “Camino de Valdenigrales-Avda. Juan Pablo II”**.

1. ANTECEDENTES ADMINISTRATIVOS

El APE 3.4-14 “Camino Valdenigrales-Avda. Juan Pablo II”, forma parte del suelo urbano del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado por acuerdo de 6 de junio de 2002, BOCM de 4 de julio de 2002.

La documentación remitida por el Ayuntamiento, relativa a las infraestructuras de saneamiento, se traslada el 17 de noviembre de 2017, al Canal de Isabel II como Ente Gestor de las Infraestructuras de Saneamiento, para su informe de acuerdo con el Decreto 170/1998 de gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid. (ref. 10/079791.7/17)

Con fecha 18 de junio de 2018 se recibe el informe del Canal de Isabel II. (ref. 99/071092.9/18)

2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

La actuación se concreta en el estudio de detalle cuya finalidad es la de marcar sobre el solar que constituye el ámbito los espacios destinados a los diferentes usos propuestos en el APE 3.4-14, así como delimitar espacialmente las diferentes actuaciones propuestas en función de su uso característico, señalando para ello las alineaciones y rasantes de las parcelas resultantes.

2.1 Características urbanísticas

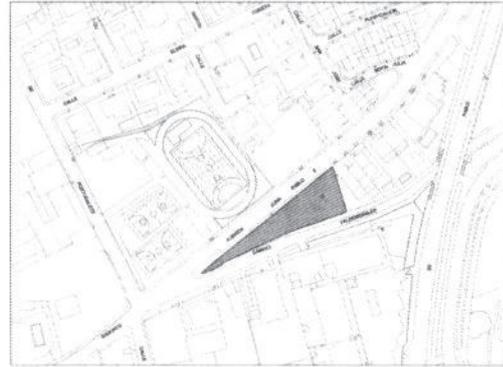
El estudio de detalle fue aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de febrero de 2017, BOCM 10 de marzo de 2017.

El ámbito se localiza próximo al centro urbano de Pozuelo de Alarcón, en una zona consolidada en la que se encuentra tanto vivienda colectiva en bloque abierto como vivienda unifamiliar.



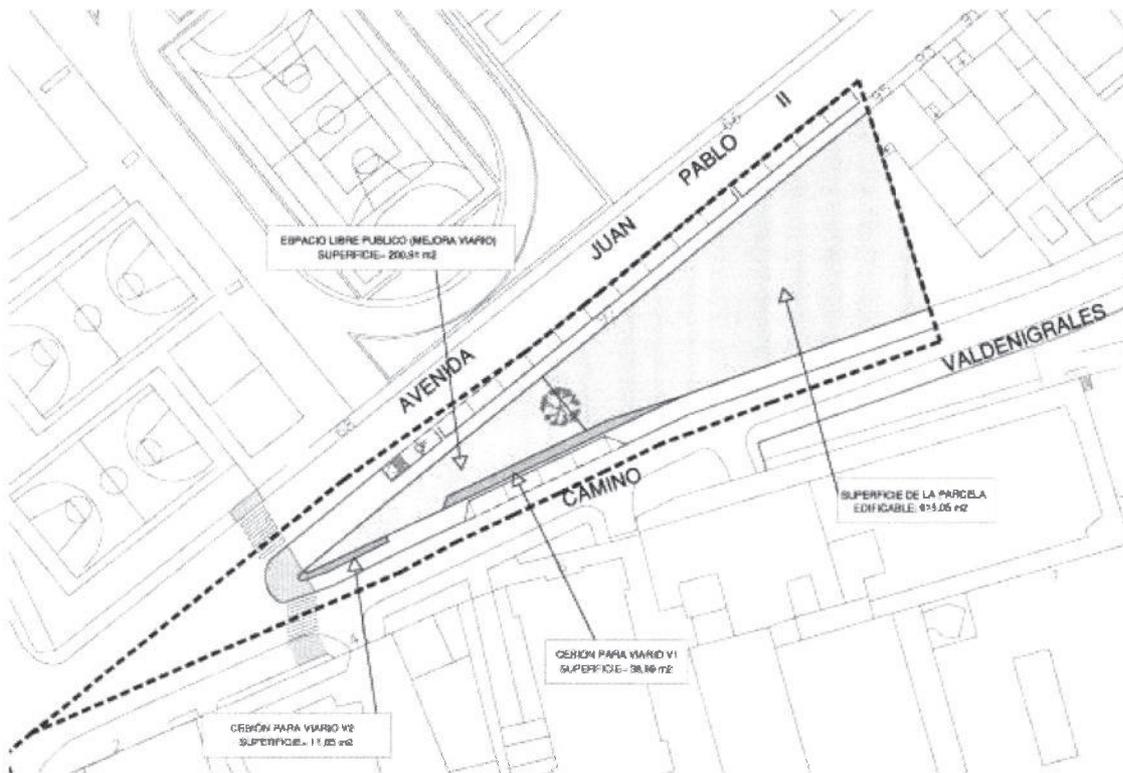
Se trata de suelo urbano del Plan General con uso residencial multifamiliar, correspondiente a la Ordenanza 2, bloque abierto y con los siguientes usos compatibles: Comercial, Terciario, Industrial, Equipamientos y Servicios.

Superficie del Estudio de Detalle:	2.249,28 m ²
Lucrativo:	1.166,30 m ²
Residencial colectivo:	915,05 m ²
Espacios libres (mejora viario):	200,91 m ²
Red viaria (V1+V2):	50,34 m ²
Viario existente:	1.082,98 m ²
Nº estimado de viviendas:	9 ud



Plano de situación del APE 4.3-14

El solar tiene una topografía muy acusada, presentando un importante desnivel de un extremo al otro de la parcela. El punto más alto de la parcela corresponde al vértice resultante de la conexión entre la Avenida de Juan Pablo II y el Camino de Valdenigrales. A partir de ese punto, la rasante de la Avenida de Juan Pablo II, baja un total de 1,60 metros en la totalidad de su longitud, mientras que la rasante del Camino de Valdenigrales baja a lo largo de su fachada, un total de 5,00 metros, lo que produce un desnivel de 3,40 metros en la sección transversal de la parcela trazada por su extremo oriental.



Superficies y usos de las parcelas



La autenticidad de este documento se puede comprobar en www.madrid.org/csv mediante el siguiente código seguro de verificación: 1295178468696298289724

2.2 Descripción del sistema de saneamiento propuesto

Tipo de red del ámbito: Separativa

Destino final de las aguas residuales y pluviales: EDAR de Viveros de la Villa.

Dotaciones: Se han tomado como referencia las dotaciones y coeficientes puntas publicados por el Canal de Isabel II para el cálculo de los caudales de consumo previsto por el desarrollo de nuevos usos.

Caudal de aguas residuales:

Caudal medio: 0,075 l/s

Caudal Punta: 0,225 l/s

Caudal de aguas pluviales

Q para un periodo de retorno de 5 años = 0,239 m³/s

Q para un periodo de retorno de 10 años = 0,291 m³/s

Q para un periodo de retorno de 15 años = 0,313 m³/s

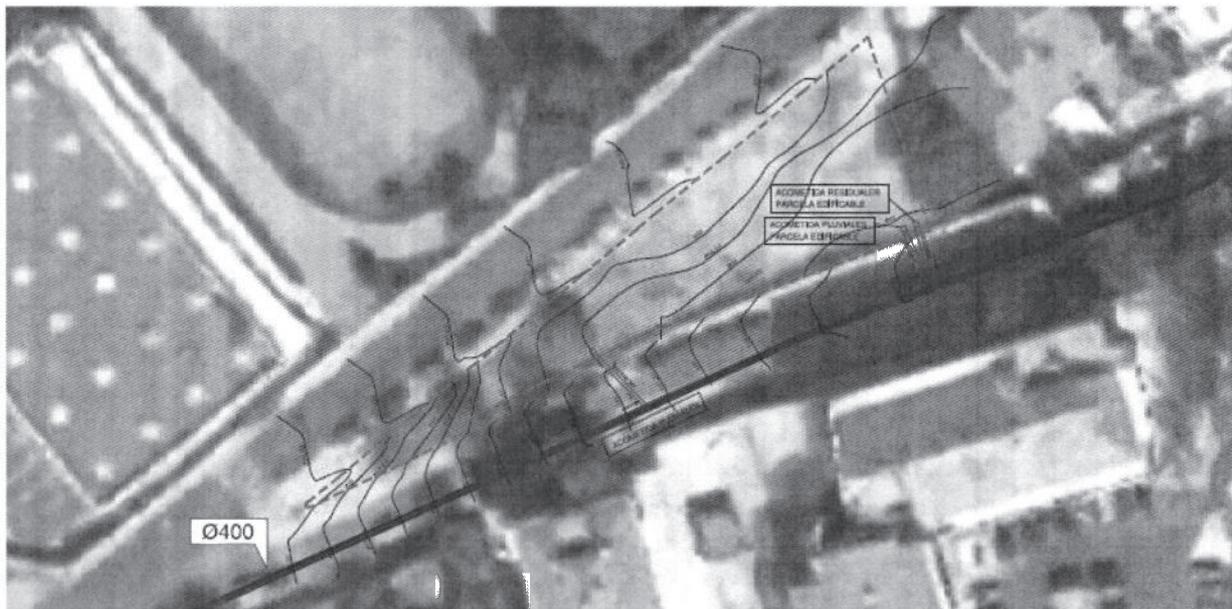
Q para un periodo de retorno de 25 años = 0,341 m³/s

Trazado de la red saneamiento

La red de saneamiento actual del casco urbano de Pozuelo de Alarcón es mayoritariamente de tipo unitario. En el presente proyecto se realizarán tres acometidas de saneamiento en el ámbito del APE, que se conectarán con la conducción existente, de diámetro 400 mm, en el Camino Valdenigrales.

Para la parcela edificable resultante se realizarán dos acometidas diferenciadas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales, en previsión de que en el futuro la red municipal sea separativa, aunque por el momento ambas acometidas se conectarán al mismo pozo de registro existente. Estas acometidas se realizarán con tubo de PVC - 200 mm.

Para el drenaje y saneamiento del Espacio Libre Público (jardín) se realizará una acometida a base de tubo de PVC 160 mm, conectado directamente a pozo de registro existente.



3. CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 7 DEL DECRETO 170/1998, DE 1 DE OCTUBRE

Vista la documentación remitida y el informe del Canal de Isabel II, como Ente Gestor de las infraestructuras de saneamiento y depuración de la Comunidad de Madrid a la que se verterán las aguas residuales generadas en este ámbito, sin perjuicio del resto de informes preceptivos o necesarios ni de la viabilidad urbanística de la actuación, en lo relativo estrictamente al cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, de gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, se informa lo siguiente:

3.1. Respecto a la capacidad de depuración de agua residual.

En las Normas Urbanísticas del estudio de detalle se deberá incluir artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a:

Conformidad con las estimaciones de caudales de aguas residuales generados por el desarrollo de la actuación urbanística:

El caudal de vertido de las aguas estrictamente residuales generadas por el APE 3.4-14, no será superior a 8,9 m³/día.

Destino final de las aguas residuales generadas en el ámbito:

El caudal de vertido del APE 3.4-14 podrá ser tratado en el Sistema de Depuración Madrid.

3.2. Respecto a la red de saneamiento

En las Normas Urbanísticas del estudio de detalle se deberá incluir los artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización con referencia a cuanto sigue y los planos de ordenación deberán incorporar su vinculación gráfica:

Conformidad con el tipo de red de saneamiento propuesta:

La red de saneamiento será preferiblemente separativa.

3.3. Respecto a las conexiones a las infraestructuras generales.

En las Normas Urbanísticas del Estudio de detalle se deberá incluir los siguientes artículos relativos a Normas Particulares de Urbanización y en los planos de ordenación, deberán incorporar lo que derive gráficamente de cuanto sigue:

Conformidad con las conexiones a las infraestructuras generales:

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

Condiciones en las que resultarán admisibles las nuevas incorporaciones al sistema de colectores y emisarios a la EDAR destinataria de las aguas residuales generadas en el ámbito, así como las infraestructuras necesarias para ello:

Al ser la red de saneamiento de titularidad y gestión municipal, será el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón quien establezca la tipología de la red de alcantarillado del ámbito así como autorice la conexión a la red de saneamiento existente y garantice que el funcionamiento de dicha red no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos. Igualmente, se sugiere que la red de alcantarillado del ámbito se realice de acuerdo a las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II (2016).



3.4. Respecto a la afección al medio hídrico.

Para la ejecución del proyecto se deberá disponer de las autorizaciones o informes de afección sobre el uso y protección del Dominio Público Hidráulico que fueran necesarios.

3.5. Respecto a las condiciones incluidas en este informe en relación al cumplimiento del Decreto 170/1998

El informe se redacta sin perjuicio de la viabilidad urbanística de la propuesta. Es a esta propuesta a la que se refiere el mismo y considerando únicamente aspectos que conciernen a las condiciones ambientales y funcionamiento de la infraestructura de saneamiento.

Los condicionantes impuestos en el presente informe se deberán reflejar en el documento del proyecto que se apruebe.

El Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón verificará el cumplimiento de los condicionantes establecidos en el presente informe y, en su caso, las prescripciones de los informes y autorizaciones sobre la utilización y protección del Dominio Público Hidráulico y demás preceptos establecidos en el Texto Refundido de la Ley de Aguas y Reglamento de Dominio Público Hidráulico establecidas por la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Cualquier modificación sobre lo previsto en el Estudio de detalle del APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales-Avda. Juan Pablo II" que implique variación en las condiciones de funcionamiento de los emisarios o de las depuradoras requerirá Informe de esta Dirección General, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 7 del *Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.*

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos conforme a lo previsto en la legislación ambiental vigente en el momento en el que se inició dicho expediente.

Madrid, a fecha de firma

El director general
de Medio Ambiente y Sostenibilidad

Firmado digitalmente por LUIS DEL OLMO FLOREZ
Organización: COMUNIDAD DE MADRID
Fecha: 2018.07.09 19:25:17 CEST
Huella dig.: 95f05dd633d23fa4a446641b2373ca940b62620f

Fdo.: Luis del Olmo Flórez

Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad



ANEXO IX. – INFORMES DE COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

D. Francisco José Díaz-Guerra Merchán
Proyectos INMOARGO S.L.
Calle Segundo Mata 1, 3º-3
28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Madrid, 5 de junio de 2017

Asunto: Actualización del Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales", del término municipal de Pozuelo de Alarcón, emitido el 7 de octubre de 2015.
EXP: 2017_EXP_000009022

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II Gestión: 201700109074, por el que se solicita actualización del Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales", del término municipal de Pozuelo de Alarcón, emitido el 7 de octubre de 2015, se comunica lo siguiente:

En el caso de que transcurran más de dos años desde la fecha de emisión de este informe hasta la presentación del Proyecto de Abastecimiento para la obtención de la Conformidad Técnica de la red de distribución de agua para consumo humano, así como en el caso de que se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías y edificabilidades de este ámbito, se deberá solicitar nuevamente el Informe de Viabilidad para esta actuación.

Una vez estudiada la documentación aportada, se puede concluir que los desarrollos previstos (7 viviendas multifamiliares y locales comerciales con una superficie edificable de 1.166,30 m², así como 207,9 m² de zona verde) no se produce un cambio significativo en la demanda de agua apta para consumo recogida en el informe de viabilidad emitido con fecha de 7 de octubre de 2015. Por lo tanto, se informa que se mantiene lo recogido en el citado informe de viabilidad.

Se adjunta una copia del citado informe de viabilidad emitido el 7 de octubre de 2015.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.



Jose Ramirez Montoto
Coordinador de Planeamiento de Desarrollo



REGISTRO DE Salida
201700111535 Q14200
06/06/2017 08:32:51

D. Francisco José Díaz-Guerra
Proyectos Inmoargo S.L.
C/ Segundo Mara 1, 3º-3
28223 Pozuelo de Alarcón (Madrid)

Madrid, 7 de octubre de 2015

Asunto: Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales", del término municipal de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

En relación con los escritos con números de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II Gestión: 201500124678 y 201500125463, por el que se solicita Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y conexión exterior para el APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales" del término municipal de Pozuelo de Alarcón, se comunica lo siguiente:

En el caso de que transcurran más de dos años desde la fecha de emisión de este Informe hasta la presentación del Proyecto de Abastecimiento de agua para consumo humano para la obtención de la Conformidad Técnica de la red de distribución, así como en el caso de que se produzca cualquier alteración sustancial en las características de usos, tipologías y edificabilidades de este ámbito, se deberá solicitar nuevamente el Informe de Viabilidad para esta actuación.

Documentación recibida:

- Datos urbanísticos y Planos de Situación y de Ordenación del APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales" de Pozuelo de Alarcón, de septiembre de 2015.

Antecedentes:

- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y Canal de Isabel II, de fecha 31 de enero de 2007.

Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:

Según la documentación remitida, se trata de una actuación situada en el casco urbano de Pozuelo de Alarcón, que contempla la ejecución de 9 viviendas multifamiliares con una edificabilidad de 1.166 m², además de un área de 208 m² destinada zonas verdes.

Con estos datos, el caudal medio que demanda la actuación, calculado según las Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II Gestión, es de 0,11 l/s (9,6 m³/día), correspondiéndole un caudal punta de 0,33 l/s.

Respecto a la red de abastecimiento:

La red de distribución de agua para consumo humano del APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales se encuentra en servicio, por lo que para la definición y contratación de las acometidas necesarias deberán ponerse en contacto con el **Área de Gestión Comercial** de Canal de Isabel II Gestión para la tramitación administrativa correspondiente.

Se adjunta plano con la situación del ámbito y con las conducciones de abastecimiento desde las que se ejecutarían las acometidas necesarias.

En el caso de que fuera necesario la ejecución de nuevas conducciones para el abastecimiento del Sector debido al APE 3.4-14 "Camino de Valdenigrales, éstas se conectarán a la red de distribución interior de agua para consumo humano, requiriendo la elaboración de un proyecto de abastecimiento que deberá cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento de Agua del Canal de Isabel II Gestión y remitirse al **Área de Construcción de Redes de Abastecimiento** de esta Empresa para su aprobación.

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

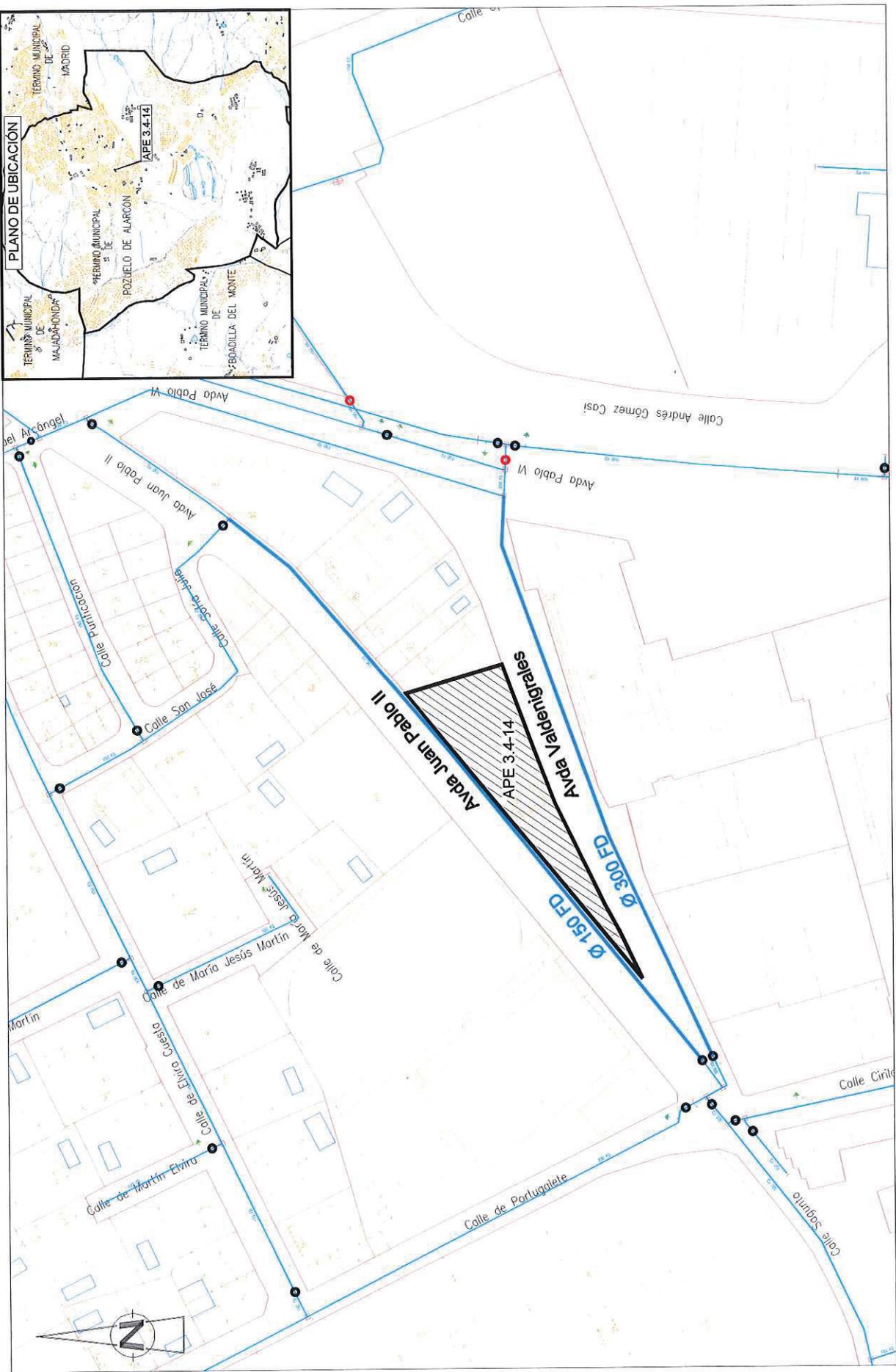
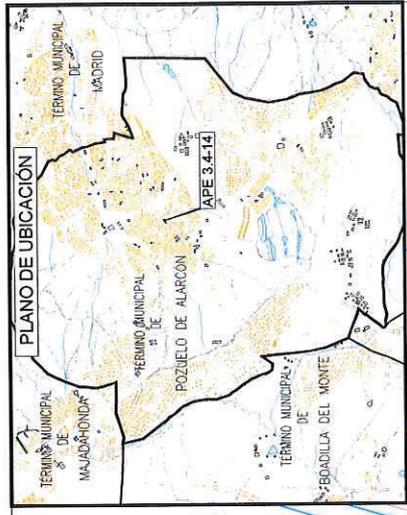


José Ramírez Montoto

Responsable de Planeamiento de Desarrollo



REGISTRO DE SALIDA
201500121234 Q14200
08/10/2015 13:18:12



	DIRECCIÓN COMERCIAL	SUBDIRECCIÓN DE COORDINACIÓN MUNICIPAL Y PLANEAMIENTO Área Planeamiento	ESCALA 1:1.000 FECHA Octubre 2015	TÍTULO VIABILIDAD APE 3.4.14 (POZUELO DE ALARCÓN)	PLANO	PLANTA GENERAL	Hoja Nº Hoja de

Los requisitos fundamentales que se deben observar, durante la confección del proyecto y la ejecución de la obra, para facilitar la conexión con las redes existentes y la cesión definitiva a Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., en adelante Iberdrola, se resumen en los siguientes apartados.

El solicitante notificará por escrito a Iberdrola la persona física o jurídica adjudicataria de la obra, así como el Técnico Proyectista, y el Director de Obra (ambos deberán estar convenientemente acreditados).

Se evitará la ejecución de obra alguna que afecte a las instalaciones eléctricas existentes, o a su entorno, y que pudieran variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no solo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría. Deberá, por tanto, cumplirse con lo establecido en la Ley 31/1995, el RD 171/2004 y el RD 614/2001 y contactar con la empresa suministradora. Por todo ello, Iberdrola declina cualquier responsabilidad (daños a personas o cosas, cortes de suministro eléctrico, etc.) derivada de la situación por ustedes provocada.

Las modificaciones de las instalaciones existentes, se realizarán atendiendo a lo establecido en el título VII del RD 1955/2000.

Los procedimientos para la autorización de las instalaciones se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 70/2010 de 7 de Octubre, de la Comunidad de Madrid.

1 Instalaciones Particulares AT y BT

Según resolución del 10 de Junio de 2005 de la D.G. de Desarrollo Industrial del Ministerio de Industria, Turismo y Comercio, será de aplicación la Norma Particular para clientes de Alta tensión MT-2.00.03, disponible en la siguiente web del Ministerio: <http://www.f2i2.net/legislacionseguridadindustrial/normascompaniaselctricas.aspx?regl=RCESCT>.

De acuerdo con la reglamentación vigente, el personal de Iberdrola dispondrá de libre acceso, directo y permanente desde vía pública, a la parte de instalaciones que afectan a la explotación de la red de distribución.

El solicitante aportará, previo al inicio de las obras y su legalización, una copia de los proyectos de sus instalaciones particulares.

Las instalaciones particulares deberán ejecutarse por un instalador autorizado, solicitando que con antelación suficiente nos comuniquen su finalización y nos faciliten el Acta de Puesta en Marcha y/o Certificado de Instalación Eléctrica.

El suministro de obra deberá tener las autorizaciones administrativas y equipos suficientes de protección para no trasladar perturbaciones desde sus instalaciones, a las redes públicas de distribución, fuera de los límites reglamentarios que posibiliten la actuación de protecciones en instalaciones privadas. Por ello y en función de la ubicación de la obra, se recomienda utilizar sistemas como por ejemplo transformadores de aislamiento, siendo de su absoluta responsabilidad las consecuencias derivadas de las infracciones de la normativa vigente en materia de perturbaciones.

De acuerdo al artículo 110 del RD 1955/2000 sobre "Perturbaciones provocadas e inducidas por instalaciones receptoras", los consumidores y usuarios de la red deberán adoptar las medidas necesarias para que las perturbaciones emitidas por sus instalaciones estén dentro de los límites establecidos en el artículo 104 del citado Real Decreto y, del mismo modo, deberán establecer el conjunto de medidas que minimicen los riesgos derivados de la falta de calidad. Por ello, los equipos instalados deberán cumplir los límites de emisión de perturbaciones indicados en las normas nacionales e internacionales de compatibilidad electromagnética, recogidas en las series 61000-3 de las normas UNE-EN 50.160 ó CEI, y las instalaciones estarán diseñadas para funcionar con la calidad descrita en esas mismas normas.

El contrato del suministro lo deberán hacer con una empresa comercializadora.

El importe correspondiente a los Derechos de Acometida, será facturado a la empresa comercializadora a la firma del contrato de acceso, según los precios vigentes en su momento

2 Diseño de la infraestructura eléctrica de Distribución

Todas las instalaciones, deberán ajustarse al MT 2.03.20 y a los Proyectos Tipo oficialmente aprobados así como a las normas y disposiciones municipales (normas urbanísticas), siendo el peticionario responsable de la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias que fueran necesarios para realizar, establecer y garantizar con carácter definitivo la permanencia de las instalaciones.

Antes del inicio de las obras el solicitante entregará a Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., copia de los proyectos con el diseño de las instalaciones.

Una vez comprobado y validado el proyecto y el resto de documentación a aportar se aportarán ejemplares validados para su tramitación ante la administración, figurando como titular Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. y como promotor el solicitante. Una vez autorizado y aprobado el proyecto se informará al solicitante para que pueda iniciar la obra.

2.1 Otorgamiento de Servidumbres

De acuerdo con lo establecido en RD 1955/2000 y los proyectos tipo, las instalaciones discurrirán por dominio público. Cuando por razones justificadas, esto no fuese posible, la canalización para el tendido subterráneo deberá ser entubada y tendrá que disponer además de una servidumbre de paso y permanencia en una anchura de tres metros en toda su longitud, convenientemente delimitada y registrada mediante documento público.

De la misma manera será necesario que quien sea su propietario otorgue mediante documento público servidumbre de uso de carácter permanente a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., mientras se mantenga el suministro eléctrico, de los terrenos necesarios para el emplazamiento de las instalaciones de distribución (centros de transformación, centros de seccionamiento, etc..) en todas las condiciones previstas en el plano que se protocolizará en la escritura, observando a todos los efectos, en caso de ser necesaria, la servidumbre de paso de cables de energía eléctrica, en los términos y alcance de la Ley 54/1997 y el RD 1955/2000.

2.2 Criterios Técnicos de Diseño de las Redes de Distribución

2.2.1 Líneas Aéreas de Media Tensión

El apoyo de derivación, deberá ser de la resistencia mecánica necesaria para la nueva disposición de conductores, según Reglamento de Líneas de AT, aportándose la justificación técnica dentro del Proyecto.

Se deberá cumplir con las prescripciones reglamentarias en cuanto a tensiones de paso y contacto, debiendo aportar la justificación técnica dentro del Proyecto.

Los apoyos que soporten aparatos de maniobra estarán dotados de herrajes posapies y elementos de anclaje para línea de vida. (NI-52-36-01). Los elementos de maniobra y/o protección de accionamiento con pértiga aislante, se instalarán a una altura máxima de 12 metros sobre el nivel del terreno.

Las instalaciones deberán cumplir con las medidas de protección ambiental y avifauna previstas de acuerdo al proyecto tipo y prescripciones ambientales que le afecten.

2.2.2 Centros de Transformación (CT)

Si el CT se instala en edificio independiente, deberá respetarse el perímetro de 1,5m, estableciendo una acera perimetral y vallando el terreno en caso necesario.

El CT dispondrá de acceso directo y permanente desde vía pública, no restringido, y el conjunto constructivo estará libre de canalizaciones, desagües y cualquier otra clase de servidumbre.

En caso de que el CT se integre en una célula de comunicaciones (PLC, fibra óptica, ..) deberá asegurarse el mantenimiento de las mismas.

Se contemplará en el Proyecto el espacio para colocación de un armario estándar interior (altura-anchura-profundidad: 1150x450x170mm) entre el transformador y el Cuadro de BT.

2.2.3 Centros de Reparto y Maniobra

Se construirán siguiendo las prescripciones del MT2.11.15 y la NI50.42.03. y específicamente según lo que se indica en las condiciones técnico económicas de su punto de conexión.

2.2.4 Línea Subterránea de Media y Baja Tensión

Las canalizaciones se realizarán entubadas siguiendo los criterios definidos en el MT2.31.01 y MT2.5.11, instalando siempre tetratubo a lo largo de toda la canalización.

Se colocará, al menos, una caja general de protección - CGP- en el extremo de cada Línea de Baja Tensión.

De no existir proyectos de edificación en las parcelas resultantes, los cálculos de las redes de BT se realizarán sin aplicación de los coeficientes de simultaneidad indicados en la ITC-BT-10 del R.D. 842/2002, por el que se aprueba el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión

2.2.5 Instalaciones de Enlace

La conexión a las CGP que no se instalen cuando se ejecute la RSBT, deberá considerarse en su día como instalación de extensión diferida, realizándose por el promotor de cada parcela, por su cuenta y cargo, como finalización de las obras de urbanización, debiendo quedar reflejado documentalente.

3 Ejecución de la infraestructura de Distribución

3.1 Dirección de la Obra

La Dirección Facultativa de la obra se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto y los Manuales Técnicos durante la ejecución de las obras.

3.2 Comunicación del inicio y desarrollo de las obras

Con antelación suficiente, la Dirección Facultativa deberá comunicar la fecha de inicio de los trabajos.

Las obras podrán ser supervisadas por personal técnico de Iberdrola, o empresa por esta designada. Asimismo les informamos que el personal que realizará esta actividad tiene conocimientos, medios y experiencia suficientes en materia de seguridad y salud laboral, para la realización de los trabajos que le son encomendados y en su momento, en contacto con ustedes a través de la Dirección Facultativa/Coordinador de Seguridad y Salud de su obra, aplicará los medios de coordinación que se establezcan para poder acceder a la misma.

Para poder realizar dicha supervisión, la Dirección Facultativa debe avisar al citado personal con antelación suficiente, del proceso de ejecución de los trabajos, en los hitos que Iberdrola considere oportunos y en cualquier caso siempre que se trate de las siguientes actividades:

- o Redes Aéreas: apertura de hoyos y cimentación de apoyos, y puesta a tierra, tensado de conductores.
- o Redes Subterráneas: apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable, ejecución de empalmes y verificación de cables.
- o Centros de Transformación: mediciones de tierras y tensiones de paso y contacto.

3.3 Materiales

Los materiales a emplear serán nuevos y responderán a la Norma Iberdrola correspondiente, siendo de fabricantes homologados por Iberdrola.

3.4 Finalización de los Trabajos

A la finalización de los trabajos se deberá aportar, entre otros, la siguiente documentación:

- Carta de finalización de los trabajos de la empresa instaladora.
- Planos de tendido acotados y firmados por el promotor, el instalador y el Director de Obra, (también en formato digital) con detalle de los restantes servicios.
- Inventario de Materiales y Protocolos de Ensayo.
- Certificado de Verificaciones y Ensayos: para líneas subterráneas y centros de transformación. Se presentará certificado de ensayos según MT2.33.15, y certificado de paso de testigo. Para líneas aéreas se presentará el certificado de mediciones de puestas a tierra y tensiones de paso y contacto.
- Certificado del técnico constructor del edificio, en el que se aloja el centro de transformación, de resistencia mecánica del forjado y del aislamiento térmico y de cumplimiento de la normativa municipal sobre aislamiento acústico.
- Hoja de Instalaciones de Enlace
- Documento de Cesión de instalaciones por el promotor de las obras con una garantía de un año para la obra vista y tres para la obra oculta.
- Permisos, licencias y servidumbres, garantizando la autenticidad de los mismos.
- Certificados finales de dirección de obra de instalaciones particulares y de distribución, debidamente diligenciados por el Colegio Oficial correspondiente (o bien acompañados de la declaración como titulado competente para la actuación en un reglamento de seguridad industrial), en el que se incluirán las modificaciones que durante la ejecución de los trabajos se hayan realizado respecto al proyecto inicialmente aprobado.
- Acta de puesta en marcha emitida por la Dirección General de Industria, Energía y Minas.
- Certificado de instalaciones eléctricas de alta tensión emitido por la empresa instaladora

El período de garantía contará a partir de la puesta en funcionamiento de las instalaciones, comprometiéndose el promotor a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten, con las condiciones que se indiquen en el documento de cesión, y responsabilizándose de las reclamaciones derivadas de su actuación

4 Recepción, Conexión y Puesta en Servicio

4.1 Recepción y Conexión

Finalizadas las instalaciones y aportada toda la documentación, se procederá a la recepción de las mismas de acuerdo con lo establecido en la MT 2.03.20, procediendo Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U. a la actualización de sus bases de datos gráficas y alfanuméricas y a la petición de autorización de explotación ante la Administración competente.

En la aceptación de las instalaciones realizadas, la transmisión se entenderá libre de cargas y gravámenes. Caso de rechazarse las instalaciones, indicándose los motivos, Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., no se verá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas.

La recepción de las comentadas instalaciones no supone pérdida, de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

La instalación ejecutada que deberá ser cedida estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido debiendo cumplirse con todas las obligaciones fiscales dimanantes de este hecho.

4.2 Puesta en Servicio

Obtenido el Acta de puesta en marcha, Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., a instancias del solicitante, y de acuerdo con la empresa instaladora, programará la ejecución de la conexión, para lo que se requiere de un plazo de análisis mínimo de 20 días con objeto de poder cumplir las exigencias legales.

Los requisitos fundamentales que se deben observar, durante el diseño de las instalaciones y la confección de la memoria técnica y su legalización, así como la ejecución de la obra, para facilitar la conexión con las redes existentes y la cesión definitiva a Iberdrola Distribución Eléctrica S.A.U., en adelante Iberdrola, se resumen en los siguientes apartados.

Se evitará la ejecución de obra alguna que afecte a las instalaciones eléctricas existentes, o a su entorno, y que pudieran variar sus condiciones de seguridad y establecimiento, no solo por razón del servicio esencial que de ellas depende, sino por el grave peligro de accidente que ello significaría. Deberá, por tanto, cumplirse con lo establecido en la Ley 31/1995, el RD 171/2004 y el RD 614/2001 y contactar con la empresa suministradora. Por todo ello, Iberdrola declina cualquier responsabilidad (daños a personas o cosas, cortes de suministro eléctrico, etc.) derivada de la situación por ustedes provocada.

Las modificaciones de las instalaciones existentes, se realizarán atendiendo a lo establecido en el título VII del RD 1955/2000.

Los procedimientos para la autorización de las instalaciones se realizarán de acuerdo con lo establecido en el Decreto 70/2010 de 7 de Octubre, de la Comunidad de Madrid.

1 Instalaciones Particulares BT

De acuerdo con la reglamentación vigente, el personal de Iberdrola dispondrá de libre acceso, directo y permanente desde vía pública, a la parte de instalaciones que afectan a la explotación de la red de distribución.

Las instalaciones particulares deberán ejecutarse por un instalador autorizado, solicitando que con antelación suficiente nos comuniquen su finalización y nos faciliten el Certificado de Instalación Eléctrica.

El suministro de obra deberá tener las autorizaciones administrativas y equipos suficientes de protección para no trasladar perturbaciones desde sus instalaciones, a las redes públicas de distribución, fuera de los límites reglamentarios que posibiliten la actuación de protecciones en instalaciones privadas. Por ello y en función de la ubicación de la obra, se recomienda utilizar sistemas como por ejemplo transformadores de aislamiento, siendo de su absoluta responsabilidad las consecuencias derivadas de las infracciones de la normativa vigente en materia de perturbaciones.

De acuerdo al artículo 110 del RD 1955/2000 sobre "Perturbaciones provocadas e inducidas por instalaciones receptoras", los consumidores y usuarios de la red deberán adoptar las medidas necesarias para que las perturbaciones emitidas por sus instalaciones estén dentro de los límites establecidos en el artículo 104 del citado Real Decreto y, del mismo modo, deberán establecer el conjunto de medidas que minimicen los riesgos derivados de la falta de calidad. Por ello, los equipos instalados deberán cumplir los límites de emisión de perturbaciones indicados en las normas nacionales e internacionales de compatibilidad electromagnética, recogidas en las series 61000-3 de las normas UNE-EN 50.160 ó CEI, y las instalaciones estarán diseñadas para funcionar con la calidad descrita en esas mismas normas.

El contrato del suministro lo deberán hacer con una empresa comercializadora.

El importe correspondiente a los Derechos de Acometida, será facturado a la empresa comercializadora a la firma del contrato de acceso, según los precios vigentes en su momento

2 Diseño de la infraestructura eléctrica de Distribución

Todas las instalaciones, deberán ajustarse al MT 2.03.20 y a los Proyectos Tipo oficialmente aprobados así como a las normas y disposiciones municipales (normas urbanísticas), siendo el peticionario responsable de la obtención de todos los permisos, autorizaciones o licencias que fueran necesarios para realizar, establecer y garantizar con carácter definitivo la permanencia de las instalaciones.

El Solicitante, con anterioridad al inicio de la construcción de las instalaciones procederá a la designación de la Empresa Instaladora que ejecutará los trabajos, notificándolo a Iberdrola Distribución Eléctrica, S.A.U. La Empresa Instaladora se responsabilizará de garantizar el cumplimiento de las especificaciones de la memoria eléctrica y de los Manuales Técnicos durante la ejecución de las instalaciones.

2.1 Otorgamiento de Servidumbres

De acuerdo con lo establecido en RD 1955/2000 y los proyectos tipo, las instalaciones discurrirán por dominio público. Cuando por razones justificadas, esto no fuese posible, la canalización para el tendido subterráneo deberá ser entubada y tendrá que disponer además de una servidumbre de paso y permanencia en una anchura de tres metros en toda su longitud, convenientemente delimitada y registrada mediante documento público.

2.2 Criterios Técnicos de Diseño de las Redes de Distribución

2.2.1 Línea de Baja Tensión

Las canalizaciones se realizarán entubadas siguiendo los criterios definidos en el MT 2.51.01, instalando siempre tetratubo a lo largo de toda la canalización.

Las líneas aéreas de BT trenzadas sobre apoyos se diseñarán de acuerdo al MT 2.41.20.

Las líneas aéreas de BT trenzadas sobre fachada se diseñarán de acuerdo al MT 2.41.22.

3 Ejecución de la infraestructura de Distribución

3.1 Comunicación del inicio y desarrollo de las obras

Con antelación suficiente, la Empresa Instaladora deberá comunicar la fecha de inicio de los trabajos.

Las obras podrán ser supervisadas por personal técnico de Iberdrola, o empresa por esta designada. Asimismo les informamos que el personal que realizará esta actividad tiene conocimientos, medios y experiencia suficiente en materia de seguridad y salud laboral, para la realización de los trabajos que le son encomendados y en su momento, en contacto con ustedes aplicará los medios de coordinación que se establezcan para poder acceder a la misma.

Para poder realizar dicha supervisión, la Empresa Instaladora avisará con antelación suficiente al citado personal durante el proceso de ejecución de los trabajos, en los hitos que Iberdrola considere oportunos y siempre que se trate de las siguientes actividades:

- Redes Aéreas: apertura de hoyos y cimentación de apoyos, y puesta a tierra, tensado de conductores.
- Redes Subterráneas: apertura de zanjas, colocación de tubos y arquetas, tendido de cable, ejecución de empalmes y verificación de cables.

3.2 Materiales

Los materiales a emplear serán nuevos y homologados y responderán a la Norma Iberdrola correspondiente estando el fabricante calificado.

3.3 Finalización de los Trabajos

A la finalización de los trabajos se deberá aportar, entre otros, la siguiente documentación:

- Carta de finalización de los trabajos de la empresa instaladora.
- Planos de tendido acotados y firmados por el promotor, el instalador, (en formato digital) con detalle de los restantes servicios.
- Inventario de Materiales.
- Certificado de Verificaciones y Ensayos: para líneas subterráneas. Se presentará certificado de ensayos según MT 2.33.15, y certificado de paso de testigo.

- Hoja de Instalaciones de Enlace.
- Documento de Cesión de instalaciones por el promotor de las obras con una garantía de un año para la obra vista y tres para la obra oculta.
- Permisos, licencias y servidumbres, garantizando la autenticidad de los mismos.

El período de garantía contará a partir de la puesta en funcionamiento de las instalaciones, comprometiéndose el promotor a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten, con las condiciones que se indiquen en el documento de cesión, y responsabilizándose de las reclamaciones derivadas de su actuación

4 Recepción, Conexión y Puesta en Servicio

4.1 Recepción y Conexión

Finalizadas las instalaciones y aportada toda la documentación, se procederá a la recepción de las mismas de acuerdo con lo establecido en la MT 2.03.20, procediendo Iberdrola a la actualización de sus bases de datos gráficas y alfanuméricas.

En la aceptación de las instalaciones realizadas, la transmisión se entenderá libre de cargas y gravámenes. Caso de rechazarse las instalaciones, indicándose los motivos, Iberdrola no se verá obligada a efectuar suministro alguno a través de ellas.

La recepción de las comentadas instalaciones no supone pérdida de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

La instalación ejecutada que deberá ser cedida estará sujeta al Impuesto sobre el Valor Añadido debiendo cumplirse con todas las obligaciones fiscales dimanantes de este hecho.

4.2 Puesta en Servicio

La conexión y energización de las instalaciones la realizará IBERDROLA.

En el caso de que a la puesta en servicio surgieran anomalías la instalación quedará sin servicio comunicándole al Solicitante dichas anomalías..

Telefónica de España, S.A.U.
Operaciones Madrid
Creación Plta.Ext.Madrid
C/Batalla del Salado nº 5-3ª
Tel. 91 584 42 76
Miguel Pecharromán Teruel
Miguel.pecharromanteruel@telefonica.com

Madrid, 3/05/2017

PROYECTOS INMOARGO, S.L.
C/SEGUNDA MATA, 1-PLTA. 3ª OFICINA 3
28224-POZUELO DE ALARCÓN
MADRID

Asunto: Viabilidad de suministro "APE 3.4-14" de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

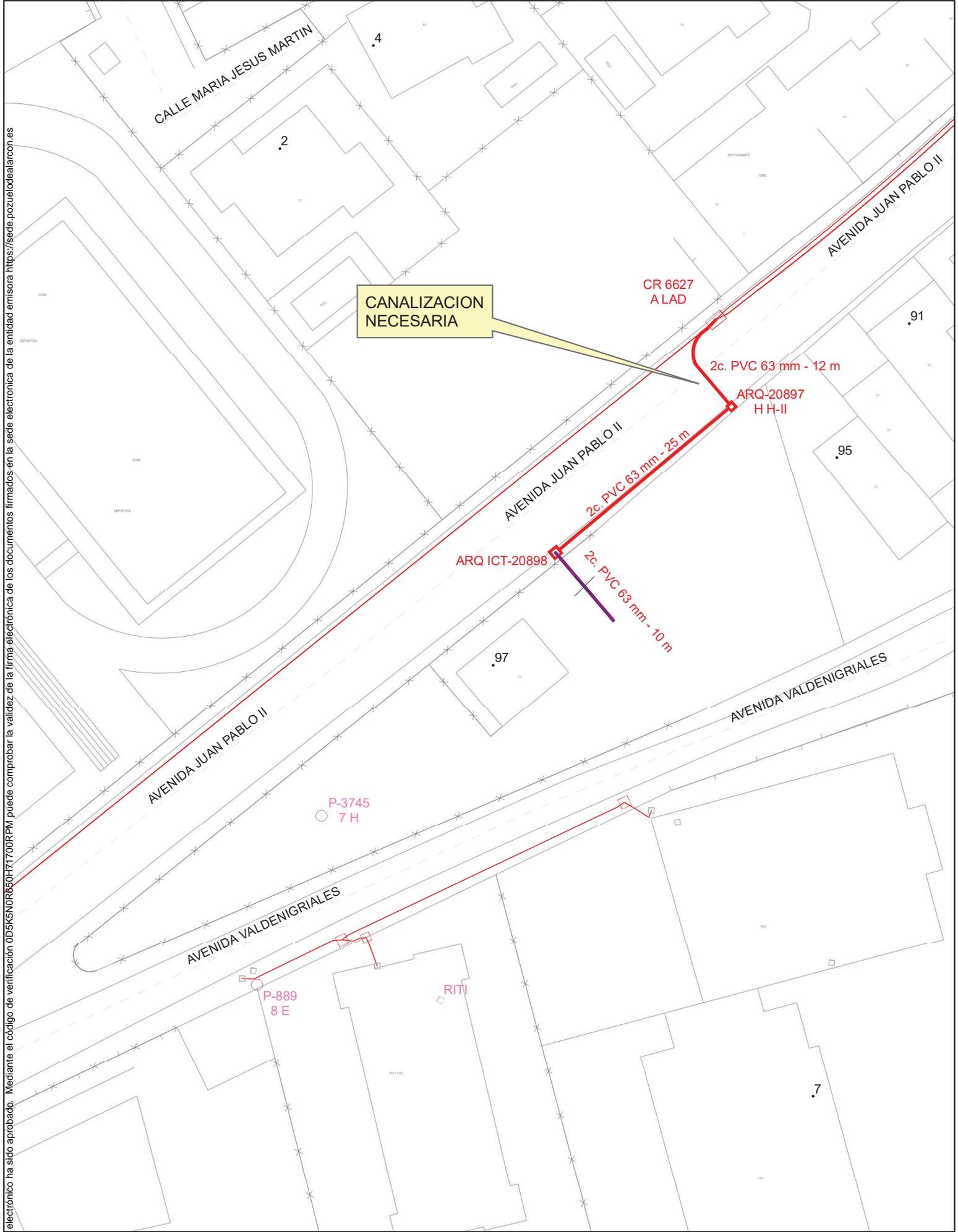
Estimados Señores:

Me refiero al escrito de fecha **31/07/15**, que hemos recibido de esa entidad, en relación con el Proyecto Urbanístico: **"APE 3.4-14" de Pozuelo de Alarcón (Madrid)**.

En relación con lo solicitado, les significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa empresa de Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por los órganos encargados de la aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas, de lo establecido en el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige *"...recabar el oportuno informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo (...) sobre las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas en el ámbito territorial a que se refieran"*.

Que, en todo caso, y respecto de las canalizaciones telefónicas reflejadas en los planos que se adjuntan a su escrito, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que las infraestructuras soporte (canalizaciones y registros) previstas son suficientes para, previa atribución/asignación de uso privativo, la futura instalación de su red pública de comunicaciones electrónicas en el ámbito afectado por el proyecto de referencia. El carácter provisional de la información se deriva de que la aludida suficiencia actual de dichas infraestructuras está basada en la previsión sobre la futura demanda de accesos a su red en el ámbito considerado y, en ningún caso, supone una renuncia a las ampliaciones de capacidad que pudieran ser necesarias a medio o largo plazo en el caso de producirse un incremento de la demanda prevista.

Con esa misma nota de provisionalidad, a la vista del grado de información disponible, les indicamos, oportunamente reflejada sobre los planos que nos han sido remitidos, la recomendación que hacemos respecto de la ubicación de los puntos de conexión exterior de la infraestructura de telecomunicaciones prevista con la red pública de comunicaciones electrónicas de Telefónica de España, S.A.U.



CANALIZACION NECESARIA

CR 6627 ALAD

2c. PVC 63 mm - 12 m

ARQ-20897 H H-II

2c. PVC 63 mm - 25 m

ARQ ICT-20898

2c. PVC 63 mm - 10 m

P-3745 7 H

P-889 8 E

RITI

CALLE MARIA JESUS MARTIN

AVENIDA JUAN PABLO II

AVENIDA JUAN PABLO II

AVENIDA VALDENIGRALES

AVENIDA VALDENIGRALES

.2

.4

.91

.95

.97

.7

Pozuelo de Alarcón, 08 de Mayo de 2017.

Belenca arquitectura

Att. D. Francisco José Díaz-Guerra
francisco.diazguerra@belenca.com

ASUNTO: Viabilidad de suministro de gas natural al sector APR 3.4-14 Valdenigrales, Pozuelo de Alarcón, (Madrid)

Estimados señores:

En relación con el asunto de referencia, y una vez analizada la información que nos han enviado, y en cumplimiento del Artículo 48.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, les informamos de que el suministro de gas natural al sector APR 3.4-14 Valdenigrales, Pozuelo de Alarcón, (Madrid), **es viable** desde las redes de MOP 4 bar de nuestra propiedad existente en la zona, con una presión de garantía de 0,4 bar.

Debemos significarles que esta garantía de viabilidad desde nuestras redes de MOP 4 bar, se realiza en el contexto de que el suministro y distribución de gas natural al Municipio de Pozuelo de Alarcón de Madrid, los ejecute Madrileña Red de Gas, S.A. con arreglo al Artículo 12 "Conexión del Distribuidor con las Redes de Transporte y Distribución" del Real Decreto 1434/2002 de 27 de diciembre.

El desarrollo y ejecución de la citada red estará supeditada a la oportuna suscripción del correspondiente Convenio de colaboración entre Madrileña Red de Gas y el Promotor de este sector, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización.

Lo que le comunicamos a los efectos oportunos.

Atentamente le saluda.

III - PLANOS

PLAN PARCIAL A.P.E. 3.4-14

I-01	PLANO DE SITUACIÓN.	1/2.000
I-02	PLANEAMIENTO VIGENTE.	1/1.000
I-03	ORTOFOTO. LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS.	1/400
I-04	PLANO TOPOGRÁFICO. ESTADO ACTUAL.	1/400
I-05	ESTADO ACTUAL. SECCIONES	1/300
I-06	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. GEORREFERENCIACIÓN DE LOS VÉRTICES (ETRS 89)	1/400
I-07	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	1/400
I-08	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/600
P-01	ORDENACIÓN, REDES PÚBLICAS.	1/400
P-02	ALINEACIONES Y RASANTES. SECCIONES DE VIARIO	1/400
P-03	CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/600