



Ayuntamiento de  
POZUELO  
DE ALARCÓN

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

PLANIFICACIÓN URBANÍSTICA



---

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL  
APR 3.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN"  
DEL PGOU DE POZUELO DE ALARCÓN.**

---

**JULIO DE 2022**



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



## INDICE GENERAL

I - MEMORIA .....	5
1. OBJETO.....	6
2. PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN PARCIAL. ....	6
3. PLANEAMIENTO GENERAL.....	7
4. REGIMEN LEGAL APLICABLE.....	7
5. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID. ....	9
5.1 DISPOSICIONES TRANSITORIAS .....	9
5.2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS. ....	9
5.3 FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	11
5.4 CONTENIDO SUSTANTIVO. ....	11
5.5 DOCUMENTACIÓN.....	11
5.6 TRAMITACIÓN. ....	12
6. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	14
7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.....	15
7.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. ....	15
7.2 SUPERFICIE. ....	16
7.3 TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.....	16
7.4 CLIMATOLOGÍA.....	18
7.5 ACCESIBILIDAD. ....	18
7.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	19
7.7 ARBOLADO EXISTENTE .....	20
7.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	20
7.9 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	21
8. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL ÁMBITO. ....	22
9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	25
9.1 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.....	25
9.2 ZONIFICACIÓN. ....	25
9.3 SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES. ....	27
9.4 REDES PÚBLICAS.....	27
9.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	29
10. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.....	30
11. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. ....	31
EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	31
PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	31
12. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA. ....	32
CAPACIDAD DEL PROMOTOR PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....	33
EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.....	33
13. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	34
II.- NORMAS URBANÍSTICAS.....	39
1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....	40
2. TERMINOLOGÍA.....	42
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	43
4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL.....	45
5. DETERMINACIONES DE ORGANISMOS AFECTADOS Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR.....	45
6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.....	55
7. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.....	56
8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.....	56

ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U. ....	65
ANEXO II. – MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO. ....	69
ANEXO III. – MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD. ....	77
ANEXO IV. – RESUMEN EJECUTIVO. ....	90
ANEXO V. – REPORTAJE FOTOGRÁFICO. ....	99
III - PLANOS. ....	116
01 SITUACIÓN, PLANEAMIENTO GENERAL Y ORTOFOTO.	
02 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.	
03 LÍMITE DEL ÁMBITO. GEORREFERENCIACIÓN.	
04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.	
05 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO.	
06 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. GAS Y ABAST. AGUA	
07 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ELECT. Y TELEFONÍA.	
08 ZONIFICACIÓN.	
09 ALINEACIONES Y RASANTES. VIARIO. SECCIONES TIPO.	
10 ESQUEMAS DE REDES DE INFR. Y CONEXIONES. SANEAMIENTO.	
11 ESQUEMAS DE REDES DE INFR. Y CONEXIONES. GAS Y ABAST. DE AGUA.	
12 ESQUEMAS DE REDES DE INFR. Y CONEXIONES. ELECT. Y TELEFONÍA.	



## **I - MEMORIA**

## **1. OBJETO.**

El presente Plan Parcial constituye una propuesta de Ordenación de los terrenos que el vigente P.G.O.U de Pozuelo de Alarcón delimita como una Actuación de urbanización en suelo urbano (Área de Planeamiento Remitido) denominado APR 3.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN".

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

- Viabilizar la construcción de nuevos accesos a la Zona Oeste de la ciudad de la Imagen desde la M-511.
- Reordenación del Área con usos similares a los previstos en la Ciudad de la Imagen de forma coordinada con los suelos de cesión municipal del Sector UZ 3.7-01, y de la parte sur del Sector UZ 3.7-02.
- Obtención del Suelo necesario para crear una nueva conexión entre la M-40 y la M-511 que se prolongaría hacia el Sur para enlazar con el viario previsto en el Nuevo Plan General de Madrid que llegará hasta el aeropuerto de Cuatro Vientos.

Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, no ya desde la aprobación del Plan General de Pozuelo de Alarcón (veinte años) sino del Plan General de Madrid (veintiséis años), se analizará más adelante la "vigencia" de estos objetivos y como se han ido transformando en otros, que serán el objeto de la presente ordenación.

Se trata por tanto de ordenar los terrenos incluidos en el ámbito, cumpliendo, en lo que proceda, los objetivos previstos por el Plan General, con las precisiones que se detallarán más adelante.

El desarrollo de los terrenos busca ordenar, y por tanto calificar de forma adecuada, en función de las afecciones sobre el ámbito, el espacio libre comprendido entre la Ciudad de la Imagen y el Sector UZ 3.7-02 "Retamares I", al sur de la carretera M-511.

## **2. PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN PARCIAL.**

La ficha de condiciones establece como Sistema de actuación para el desarrollo del ámbito el de **Expropiación**, indicando la ficha que el pago de la expropiación, se llevaría a cabo mediante la adjudicación de terrenos en Montegancedo (APR 2.6-02) de valor equivalente al justiprecio, con el marco de referencia que constituye el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (de 4 de febrero de 2000).

El 23 de febrero de 2006, mediante escritura pública, se formaliza la cesión al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por parte de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa de los suelos incluidos en el ámbito. Por ello, el desarrollo, al

ser la totalidad de los suelos generadores de aprovechamiento de titularidad municipal, será por **ejecución directa municipal**.

El Plan Parcial se redacta por la empresa GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA, con CIF B-79388617 y domicilio en Paseo de San Francisco de Sales nº 1, por Adjudicación de la GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN.

### **3. PLANEAMIENTO GENERAL.**

El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo (Plan Parcial) 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 incluye como Anexo) se contienen, tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo el presente Plan Parcial.

### **4. REGIMEN LEGAL APLICABLE.**

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel **comunitario** la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley:
  - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
  - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
  - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de JULIO 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 de mayo de 2018)
- A nivel **municipal** el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002 (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

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

### **5.1 DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

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

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

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

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

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

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

En este caso concreto, habrá que tener en cuenta las siguientes determinaciones de la LSCM:

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

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

Un resumen de lo indicado en dichos artículos, en lo que pueda afectar al suelo urbano no consolidado objeto del presente Plan parcial, 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. 40:

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

Se entiende por "zona" el recinto espacial en que las parcelas existentes en su interior, en un número suficientemente significativo, tengan un mismo régimen normativo en cuanto a condiciones de parcelación, edificación, usos e intervenciones admisibles.

### **5.3 FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

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

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

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

### **5.4 CONTENIDO SUSTANTIVO.**

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

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

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

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

### **5.5 DOCUMENTACIÓN.**

#### **Art. 49:**

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



## **5.6 TRAMITACIÓN.**

### **Art. 56:**

El Avance de Planeamiento no es obligado sino facultativo.

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

### **Art. 59/2:**

La aprobación inicial corresponderá al Alcalde.

La aprobación inicial del Plan Parcial implicará el sometimiento de la documentación del mismo a información pública por plazo no inferior a un mes y simultáneamente el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos por esta Ley o la legislación sectorial.

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

### **Art. 57:**

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

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

### **Art. 62:**

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

plazo al efecto. La orden o requerimiento suspenderán, hasta su cumplimiento efectivo, el plazo legal para la resolución sobre la aprobación definitiva.

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

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

Art. 63:

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

Art. 66:

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

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

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

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

La ficha de condiciones establece como Sistema de actuación para el desarrollo del ámbito el de **Expropiación**, indicando la ficha que el pago de la expropiación, se llevaría a cabo mediante la adjudicación de terrenos en Montegancedo (APR 2.6-02) de valor equivalente al justiprecio, con el marco de referencia que constituye el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (de 4 de febrero de 2000).

El 23 de febrero de 2006, mediante escritura pública, se formaliza la cesión al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por parte de la Gerencia de Infraestructuras y Equipamiento de la Defensa de los suelos incluidos en el ámbito. Por ello, el desarrollo, al ser la totalidad de los suelos generadores de aprovechamiento de titularidad municipal, será por **ejecución directa municipal**.

Este sistema implica que la iniciativa del desarrollo del ámbito corresponde a la Administración; por tanto, es el ayuntamiento el encargado de redactar los correspondientes instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución del ámbito, o bien de su licitación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón define el ámbito como una Unidad de Ejecución en suelo urbano (Área de Planeamiento Remitido) y a través de su ficha de condiciones determina las condiciones para su desarrollo, estableciendo como planeamiento de desarrollo el Plan Especial.

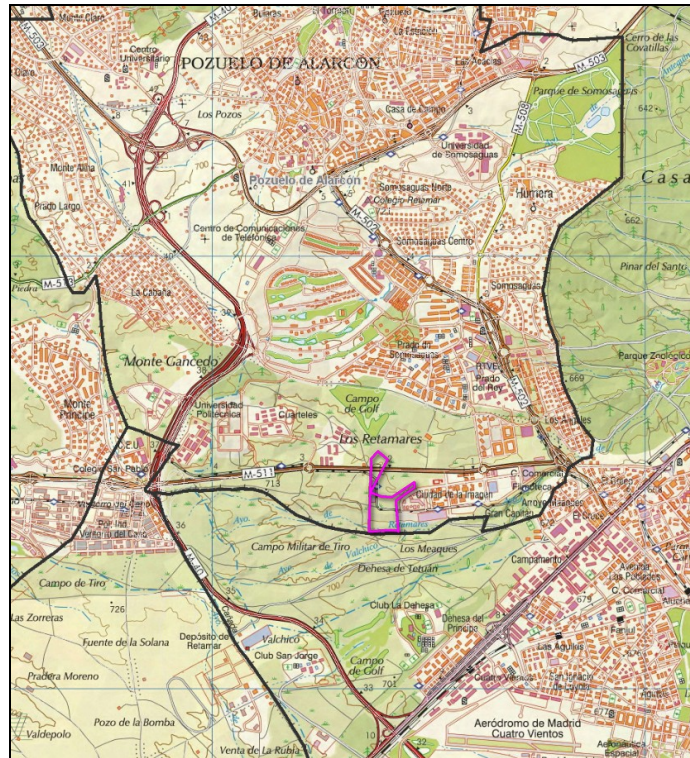
De acuerdo con la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la figura adecuada para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito es el Plan parcial.

**La mera delimitación, por el Plan General, del ámbito de suelo urbano no consolidado, y la determinación de sus condiciones de desarrollo, justifica plenamente le procedencia de la formulación del presente documento.**

## 7. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.

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

El ámbito se localiza al sur del término municipal de Pozuelo de Alarcón, siendo su lindero sur el límite con el término municipal de Madrid.

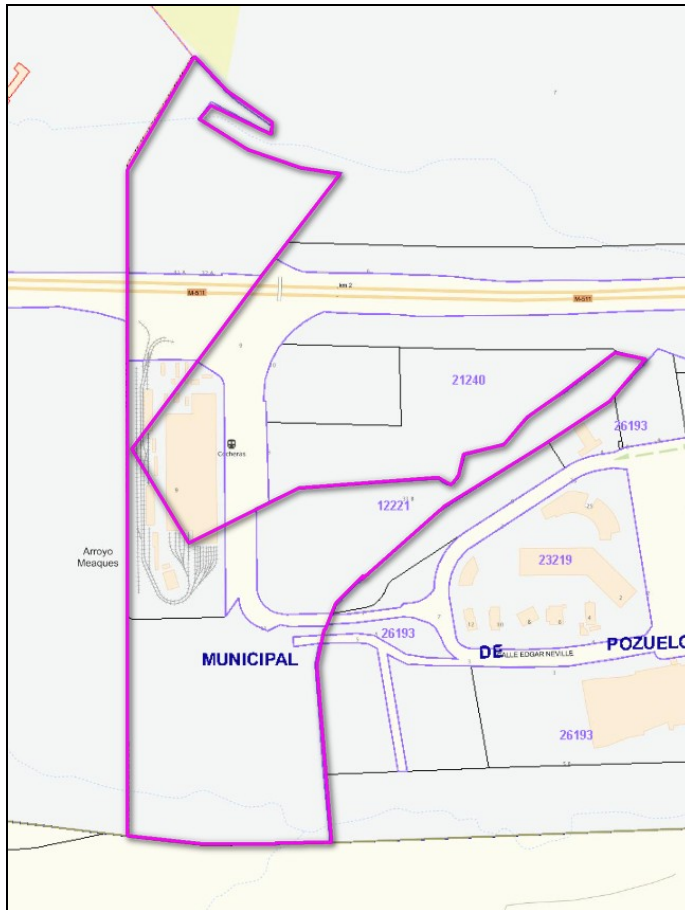


Incluye los terrenos vacantes situados entre la Ciudad de la imagen, al este, la carretera M-511 al norte y el Sector de suelo urbanizable UZ 3.7-02 "Retamares I" al oeste. Una porción del ámbito queda localizado al norte de la carretera M-511.

Catastralmente, tal y como se observa en la imagen siguiente, el terreno lo componen las siguientes cuatro parcelas, y una zona sin catastrar (vial municipal y carretera M-511):

- 0629402VK3702N0001PY CR BOADILLA-CARABANCHEL M511 32(A)
- 1222104VK3712S0001EK CR BOADILLA-CARABANCHEL M511 31 (B)
- 1222102VK3712S0001IK CR BOADILLA-CARABANCHEL M511 31
- 1222103VK3712S0001JK CL EDGAR NEVILLE 9

En la última se localizan las cocheras de Metro Ligero.



Plano catastral.

## 7.2 SUPERFICIE.

La ficha de condiciones de desarrollo del ámbito indica una superficie inicial de 221.000 m<sup>2</sup>, figurando a pié de página una nota que señala que levantamientos topográficos precisos y específicos, a realizar para la redacción de figuras de desarrollo, pueden dar lugar a diferencias y ajustes de la superficie inicialmente estimada.

La elaboración de un plano topográfico del ámbito, con el nivel de detalle preciso para la redacción del presente documento, ha dado como resultado una superficie real de 214.017,4 m<sup>2</sup>, inferior en un 3,16% a la estimada inicialmente en la ficha del P.G.O.U.

Esta diferencia de superficie no tiene relevancia ni impide el desarrollo del ámbito.

## 7.3 TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.

Topográficamente, el ámbito tiene dos vertientes, desde el viario que conecta, hacia el este, con la Ciudad de la Imagen, situado aproximadamente a la cota 694; hacia el norte, el terreno es prácticamente plano, con una pendiente de 1,4%, descendente hacia el paso sobre la carretera M-511, situado a la cota 689 (la carretera, en ese punto, se encuentra a la cota 682).



Desde el mencionado viario, hacia el sur, donde se localiza el cauce del arroyo de Retamares, el terreno presenta por el contrario una pendiente bastante acusada (cerca al 9%), hasta encontrarse con la cárcava por donde discurre el arroyo (aproximadamente a la cota 675).



Pendiente desde el viario de conexión (a la izquierda) hacia la carretera M-511.



Pendiente desde el viario de conexión (a la derecha) hacia el arroyo.

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

#### **7.4 CLIMATOLOGÍA.**

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

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

#### **7.5 ACCESIBILIDAD.**

Cuando se ejecutaron las cocheras de Metro ligero, aproximadamente en el año 2006, se ejecutó el viario de acceso (Calle Edgar Neville), así como la línea de Metro ligero nº 3 que, desde la ciudad de la Imagen, atraviesa el ámbito (con una parada, denominada "Cocheras", en su interior) y se dirige hacia Boadilla, al oeste.



Parada del Metro Ligero.

En la actualidad se está ejecutando el enlace, a distinto nivel, con la carretera M-511, que se observa ya en los planos de información y de ordenación, como existente.

La accesibilidad por tanto al ámbito se produce, tanto desde la ciudad de la imagen como desde la M-511. La ordenación propondrá también una tercera conexión, desde la glorieta intermedia hacia el oeste, con el sector UZ 3.7-02 "Retamares I".

Respecto al transporte público, como se ha comentado, existe en el interior del ámbito una parada del metro ligero (Cocheras). Por el interior de la ciudad de la Imagen hay líneas interurbanas que conectan con Madrid, diurnas (572) y nocturnas (N905). Por la carretera M-511 discurren líneas interurbanas que conectan con Madrid y con Boadilla del Monte.





Plano de transporte público.

## 7.6 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

La mayor parte del suelo no tiene ningún uso en la actualidad.

Como ya se ha comentado, además del viario ya ejecutado (finalizado recientemente), y del enlace a distinto nivel con la carretera M-511, en ejecución; en el año 2006 se construyeron, ocupando terrenos incluidos en el presente ámbito y en el sector UZ 3.7-01 "Casablanca" (calificados como Red supramunicipal - infraestructuras de transporte y equipamiento de apoyo), las cocheras de Metro ligero Oeste.



La ordenación del ámbito calificará el suelo ocupado como Red supramunicipal de Infraestructuras, al igual que hizo el Plan Parcial del sector UZ 3.7-01.

## **7.7 ARBOLADO EXISTENTE**

En el ámbito se localizan algunos árboles aislados, principalmente en la zona sur, entre el viario y el cauce del arroyo de Retamares. Se acompaña al presente Plan Parcial como documento independiente el estudio/inventario de dicho arbolado, con fichas individualizadas en las que se detalla su ubicación, especie y características.

## **7.8 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

El ámbito cuenta en sus proximidades, e incluso en su interior, con todos los servicios urbanos. La mayor parte de ellos, formaron parte de las obras de urbanización del sector UZ 3.7-01 "Casablanca".

### **Saneamiento.**

Por el viario discurre una red de saneamiento de fecales (galería de 1x1.80 metros) que parte de la estación de bombeo situada al norte, donde conectan las cocheras de Metro Liger y finaliza en el colector de 300 mm de diámetro de la calle Edgar Neville, en la Ciudad de la Imagen (en el frente del punto limpio).

La red de saneamiento de aguas pluviales tiene varias "vertientes", un colector de diámetro 600, parte de la glorieta hacia el norte y abandona el ámbito por el margen sur de la M-511, dirección este. También desde la glorieta, parte otro colector de 400 mm de diámetro, hacia el este, y conecta con otro de igual dimensión en la calle Edgar Neville, en la Ciudad de la Imagen.

Finalmente, hacia el sur, también desde la glorieta, hay un colector de 700 mm de diámetro que alivia, a cielo abierto, hacia el arroyo.

### **Energía eléctrica y alumbrado público.**

Por el margen norte de la carretera M-511 discurre una línea eléctrica de media tensión (subterránea) cuyo traslado forma parte de la obra de ejecución del enlace. Por el borde este de la calle Edgar Neville, conectando los Centros de transformación existentes, discurre otra línea de media tensión. Existe alumbrado público en el viario ejecutado por el interior del ámbito.

### **Gas.**

Además de una conducción que discurre por el margen sur de la carretera M-511, desde la ciudad de la imagen se ha ejecutado una canalización por el nuevo viario.

### **Abastecimiento de agua.**

Conectando las redes existentes, en el margen sur de la carretera M-511 y en la calle Edgar Neville, en la ciudad de la imagen, ambas de 150 mm de fundición (150 FD), se ha ejecutado una conducción, de iguales características (150 FD) por el nuevo viario.



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

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

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

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

Estas se pueden agrupar en dos apartados:

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

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

- a) Parámetros urbanísticos.

a1) Superficie inicial del ámbito: 221.000 m<sup>2</sup>

Como ya se ha citado, la superficie real del Ámbito, medida sobre cartografía digitalizada a partir de un levantamiento topográfico llevado a cabo para la redacción del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, es de 214.017,4 m<sup>2</sup>, ligeramente inferior a la indicada en la ficha.

a2) Uso característico: Terciario especializado.

Si bien la ficha indica, en el apartado de observaciones con carácter de determinaciones complementarias de planeamiento, que los usos serán similares y coherentes con los de la Ciudad de la Imagen, actualmente se está tramitando una modificación del Plan General de Pozuelo de Alarcón cuyo objeto, tal y como se indica en la memoria de dicho documento es actualizar la normativa urbanística de dicho ámbito, adecuándola a la realidad económica y empresarial actual.

En resumen, se trata flexibilizar la ordenanza de aplicación, admitiendo el uso terciario en cualquiera de las categorías admitidas por las Normas Urbanísticas del Plan General, suprimiendo la limitación de estar relacionado con técnicas audiovisuales de producción y postproducción (platós y oficinas anejas).

Se propondrá por tanto, como ordenanza de aplicación en las parcelas resultantes, el terciario sin limitaciones.

a3) Aprovechamiento Tipo: 0,1781 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Se indica en la ficha de condiciones que los m<sup>2</sup> de suelo correspondiente al SG viario ya obtenido (M-511) no generan aprovechamiento.

Por tanto, considerando que el suelo ocupado por las cocheras de Metro Ligero no ha sido expropiado ni compensado económicamente, la totalidad del suelo generador de aprovechamiento corresponde al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y el aprovechamiento generado es el siguiente:

Superficie total del ámbito	<b>214.017,40</b>
Dominio público M-511	5.658,00
Suelo que genera aprovechamiento	<b>208.359,40</b>
Aprovechamiento (uas/m <sup>2</sup> )	0,1781
Total aprovechamiento (uas)	<b>37.108,81</b>

a4) Ordenanza de aplicación: id. Ciudad de la Imagen.

Como ya se ha indicado, se propondrá, como ordenanza de aplicación, la correspondiente al uso terciario, incluyendo todas las categorías admitidas para este uso en las Normas Urbanísticas del Plan General.

a5) Figura de Planeamiento: Plan Especial de Reforma Interior.

Se considera que para establecer la Ordenación Pormenorizada del ámbito, de acuerdo con la vigente Ley 9/2001, la figura adecuada es el Plan Parcial.

a6) Sistema de actuación: expropiación.

Como ya se ha indicado, la totalidad del suelo es de titularidad municipal, por lo que el sistema de desarrollo será por **ejecución directa municipal**.

b) Objetivos de la ordenación.

- Viabilizar la construcción de nuevos accesos a la Zona Oeste de la ciudad de la Imagen desde la M-511.
- Reordenación del Área con usos similares a los previstos en la Ciudad de la Imagen de forma coordinada con los suelos de cesión municipal del Sector UZ 3.7-01, y de la parte sur del Sector UZ 3.7-02.
- Obtención del Suelo necesario para crear una nueva conexión entre la M-40 y la M-511 que se prolongaría hacia el Sur para enlazar con el viario previsto en el Nuevo Plan General de Madrid que llegará hasta el aeropuerto de Cuatro Vientos.

En relación con el primero de los objetivos, los nuevos acceso a la Ciudad de la Imagen se encuentran ya construidos, o en ejecución (enlace con la M-511), por lo que el Plan Parcial simplemente calificará el suelo de forma adecuada para albergar estas infraestructuras viarias.

Respecto al segundo, la ordenación dará continuidad a los suelos calificados con uso terciario por el Plan Parcial del Sector UZ 3.7-01 "Casablanca", así como la parte sur del Sector UZ 3.7-02 "Retamares I", donde se concentran los usos terciarios del sector.

Este último sector es objeto de una modificación puntual del Plan General, actualmente en tramitación, cuyo objeto es su división en dos sectores, uno de ellos situado al norte de la carretera M-511, donde se concentran los usos residenciales (Sector UZ-3.7-02A), y otro, al sur de la M-511, donde se localiza el uso terciario y el dotacional privado (Sector UZ-3.7-02B).

Se propone en la ordenación un viario de conexión con este último, tal y como indica la ficha de condiciones en su esquema gráfico.

En relación con el tercero de los objetivos de la ficha, esta conexión, debido a la topografía existente, supone una importante afección al espacio libre en torno al cauce del arroyo de Retamares, así como a propio arroyo. Por tanto, no se refleja en la ordenación propuesta.

## **9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.**

### **9.1 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN**

La ordenación es resultado de los importantes condicionantes y preexistencias en el ámbito:

- Viario interior y conexión con M-511, ya ejecutados. Será preciso calificar el suelo ocupado como Red Local o General, de infraestructuras.
- Cocheras de Metro Ligero Oeste. Se calificará como Red supramunicipal de infraestructuras, para ser cedido a la Comunidad de Madrid.
- Calificación del suelo del sector UZ 3.7-01 "Casablanca". Se dará continuidad a los usos, calificados con uso terciario, por el plan Parcial del sector.
- Usos existentes en el margen de la Calle Edgar Neville, en el ámbito APE 4.8-01 (Punto limpio, ITV). Se calificará como equipamiento público el suelo junto a estos usos, permitiendo así su ampliación.
- Viario definido en el ámbito APR 4.8-01. Se dará continuidad a esta vía, conectándola con la glorieta.
- Zona verde en el borde sur, junto al límite del término municipal con Madrid, albergando el arroyo de Retamares. Se definirá este espacio libre.

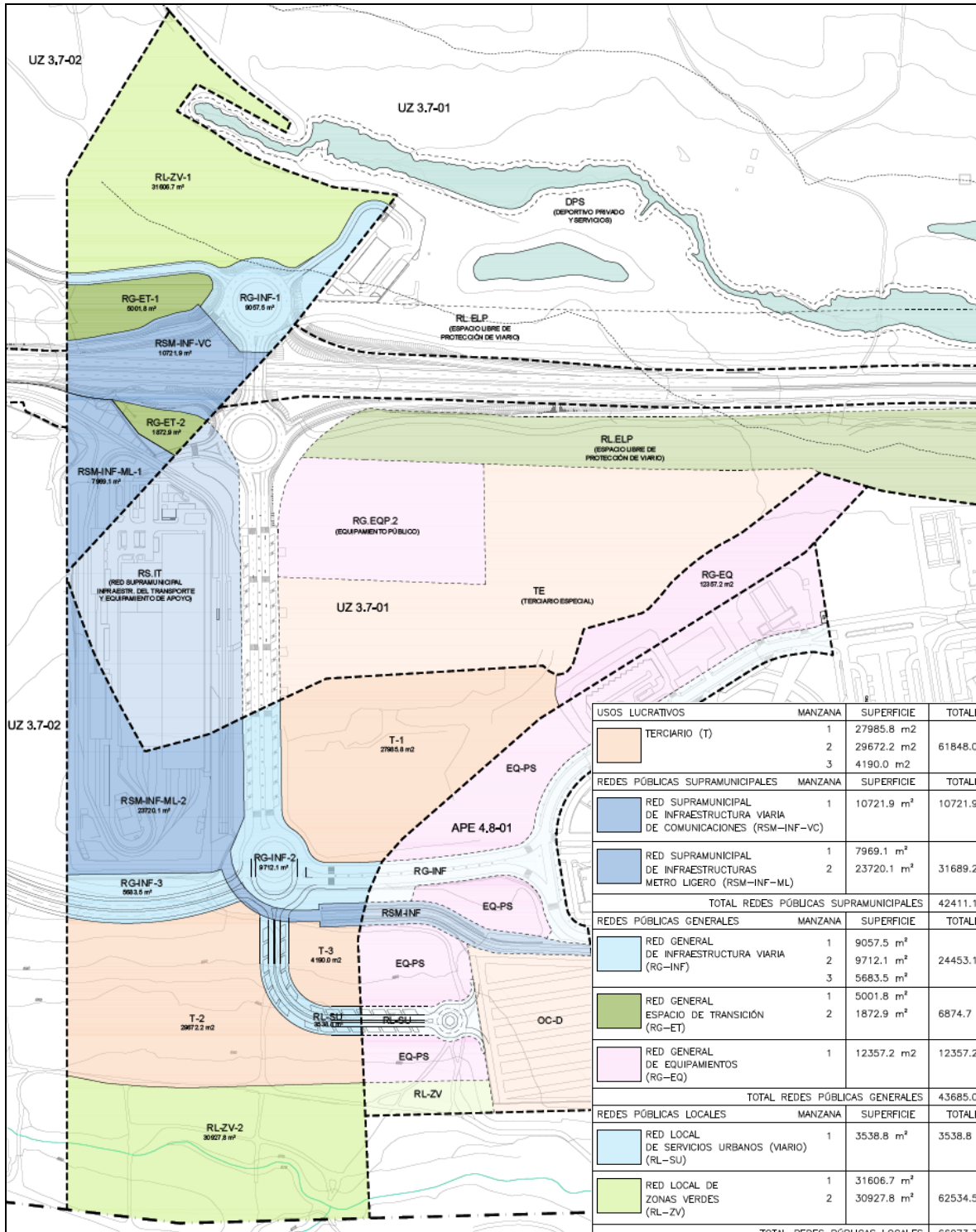
### **9.2 ZONIFICACIÓN.**

Como se ha indicado en el apartado anterior, la zonificación viene condicionada, prácticamente en su totalidad por las preexistencias o por las condiciones del Plan General.

Además de las acciones ya descritas, se propone un viario de conexión con la fracción sur del Sector UZ 3.7-02 "Retamares I", al sur del suelo ocupado por las cocheras de Metro Ligero. Esto obliga a ampliar la glorieta existente hacia el sur.

Al norte de la carretera M-511, desde la glorieta del enlace, se diseñan dos viarios, uno hacia el este, que conecta con el suelo calificado con uso deportivo privado del sector UZ 3.7-01 "Casablanca", y otro hacia el oeste, que dará acceso a la parte norte del sector UZ 3.7-02 "Retamares I", en sustitución del actual acceso directo desde la carretera (salida de emergencia).





Zonificación.

USOS LUCRATIVOS	MANZANA	SUPERFICIE	TOTALES
Terciario (T)	1	27985.8 m <sup>2</sup>	61848.0 m <sup>2</sup>
	2	29672.2 m <sup>2</sup>	
	3	4190.0 m <sup>2</sup>	
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>			
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA DE COMUNICACIONES (RSM-INF-VC)	1	10721.9 m <sup>2</sup>	10721.9 m <sup>2</sup>
	2	7969.1 m <sup>2</sup>	31689.2 m <sup>2</sup>
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS METRO LIGERO (RSM-INF-ML)	2	23720.1 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>			
42411.1 m <sup>2</sup>			
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES</b>			
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA (RG-INF)	1	9057.5 m <sup>2</sup>	24453.1 m <sup>2</sup>
	2	9712.1 m <sup>2</sup>	
	3	5683.5 m <sup>2</sup>	
RED GENERAL ESPACIO DE TRANSICIÓN (RG-ET)	1	5001.8 m <sup>2</sup>	6874.7 m <sup>2</sup>
2	1872.9 m <sup>2</sup>		
RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (RG-EQ)	1	12357.2 m <sup>2</sup>	12357.2 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS GENERALES</b>			
43685.0 m <sup>2</sup>			
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES</b>			
RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS (VIARIO) (RL-SU)	1	3538.8 m <sup>2</sup>	3538.8 m <sup>2</sup>
	2	31606.7 m <sup>2</sup>	62534.5 m <sup>2</sup>
RED LOCAL DE ZONAS VERDES (RL-ZV)	1	30927.8 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES</b>			
66073.3 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL SUELO REDES PÚBLICAS</b>			
152169.4 m <sup>2</sup>			
<b>TOTAL ÁMBITO</b>			
214017.4 m <sup>2</sup>			

### 9.3 SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

El aprovechamiento máximo del ámbito se obtiene aplicando el coeficiente establecido en la ficha de condiciones (0,1781 m<sup>2</sup>c del uso característico/m<sup>2</sup>s) a la superficie de suelo generador de aprovechamiento incluido:

Superficie total del ámbito	<b>214.017,40</b>
Dominio público M-511	5.658,00
Suelo que genera aprovechamiento	<b>208.359,40</b>
Aprovechamiento (uas/m <sup>2</sup> )	0,1781
Total aprovechamiento (uas)	<b>37.108,81</b>

La totalidad del aprovechamiento generado corresponde al ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Al existir un solo uso lucrativo, y coincidir con el característico, el aprovechamiento coincidirá con la edificabilidad (real)

La distribución del aprovechamiento entre las tres parcelas con uso lucrativo definidas en la ordenación es la siguiente:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.
Terciario	T-1	27.985,80	0,6000	16.791,49
	T-2	29.672,20	0,6000	17.803,32
	T-3	4.190,00	0,6000	2.514,00
<b>total</b>		<b>61.848,00</b>		<b>37.108,81</b>

### 9.4 REDES PÚBLICAS.

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.

Considerando una edificabilidad total en la propuesta de **37.108,81 m<sup>2</sup>c**, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser como mínimo de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:  $37.108,81 * 30 / 100 = 11.132,64 \text{ m}^2\text{s}$ . De esta superficie, al menos el 50% (**5.566,32 m<sup>2</sup>s**) debe calificarse como zona verde.

La ordenación prevé 152.169,40 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, tanto supramunicipales como generales y locales, de acuerdo con el siguiente desglose:

REDES PÚBLICAS			superficie (m <sup>2</sup> s)	
<b>Redes supramunicipales</b>				
Dominio público M.511	RSM-INF-VC	Infraestructuras/Comunicaciones		10.721,90
Instalaciones Metro Ligerero	RSM-INF-ML-1	Infraestructuras	7.969,10	31.689,20
	RSM-INF-ML-2	Infraestructuras	23.720,10	
Total Redes Supramunicipales				<b>42.411,10</b>
<b>Redes Generales</b>				
Infraestructura Vía	RG-INF-1	Infraestructuras/Comunicaciones	9.057,50	24.453,10
	RG-INF-2	Infraestructuras/Comunicaciones	9.712,10	
	RG-INF-3	Infraestructuras/Comunicaciones	5.683,50	
Espacio de Transición	RG-ET-1	Infraestructuras	5.001,80	6.874,70
	RG-ET-2	Infraestructuras	1.872,90	
Equipamiento público	RG-EQ	Equipamientos		12.357,20
Total Redes Generales				<b>43.685,00</b>
<b>Redes Locales</b>				
Viaro público	RL-SU	Servicios Urbanos		3.538,80
Zonas Verdes	RL-ZV-1	Zonas verdes	31.606,70	62.534,50
	RL-ZV-2	Zonas verdes	30.927,80	
total redes locales				<b>66.073,30</b>
total redes públicas				<b>152.169,40</b>

En relación con la reserva mínima de plazas de aparcamiento, en el cuadro siguiente se justifica su cumplimiento:

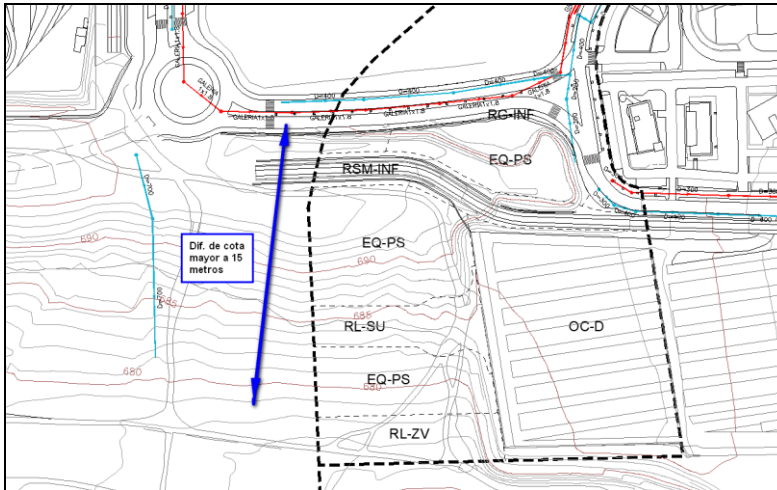
USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Dotación aparcamiento	
Terciario	T-1	16.791,49	335,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
	T-2	17.803,32	356,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
	T-3	2.514,00	50,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
<b>total</b>		<b>37.108,81</b>	<b>741,00</b>	

mínimo LSCM (1,5 cada 100 m<sup>2</sup>c)  
**557,00**

## 9.5 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.

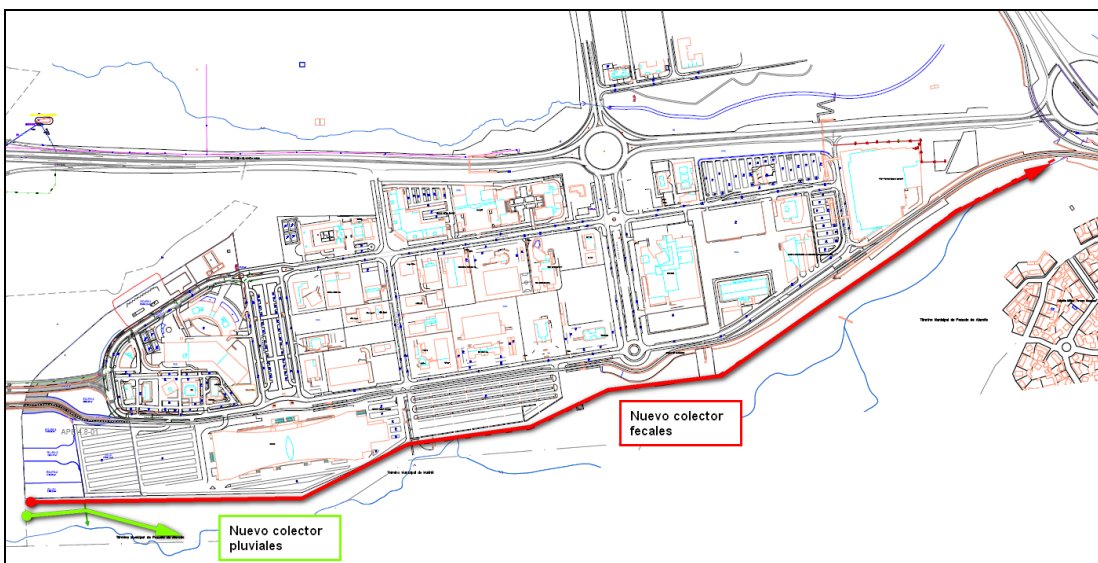
El ámbito ya se encuentra urbanizado, por lo que solamente se prevé la conexión a las redes existentes.

En relación con el saneamiento, existe una diferencia de cota entre las parcelas situadas al sur del trazado del tren ligero y el viario, por donde discurre el saneamiento (mayor a 15 metros)



Por ello, conjuntamente con el ámbito situado al este (APE 4.8-01) se propone la ejecución de un colector por todo el margen sur de la Ciudad de la Imagen, de diámetro entre 400 y 500 mm, que finalmente se conecte con el que cruza la carretera M-502 a la altura de la M-511 de 600 mm de  $\varnothing$ . El ámbito deberá contribuir, por la mitad de su importe, a la construcción de este colector.

Respecto a las aguas pluviales, igualmente se deberá construir un colector con vertido al cauce. Este ámbito contribuirá con la mitad de su importe.



Esquema de trazado de nuevos colectores de saneamiento.

## **10. 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 Remitido denominado APR 3.8-01 "Acceso Oeste Ciudad de la Imagen", si bien al medir su superficie sobre una cartografía de mayor exactitud se ha detectado una mínima diferencia con respecto a la señalada en la ficha contenida en dicho Plan que no supone ningún impedimento para su desarrollo.

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

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

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

Considerando una edificabilidad total en la propuesta de **37.108,81 m<sup>2</sup>c**, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser como mínimo de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:  $37.108,81 * 30 / 100 = 11.132,64 \text{ m}^2\text{s}$ . De esta superficie, al menos el 50% (**5.566,32 m<sup>2</sup>s**) debe calificarse como zona verde

La ordenación prevé 152.169,40 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, de los cuales **66.073,30 m<sup>2</sup>** se califican como redes locales.

De esta superficie, **62.534,50 m<sup>2</sup>** se destinan a zonas verdes.

Se cumple por tanto lo determinado por la L.S.C.M.

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

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

De manera congruente con lo indicado en el PGOU vigente, se delimita como unidad de ejecución única el Ámbito en estudio (APR 3.8-01), 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.

### **EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

El sistema de ejecución es el de ejecución directa municipal, al ser de titularidad municipal la totalidad del suelo generador de aprovechamiento.

### **PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

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

En relación con ello se señala:

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

Se prevé un plazo de 2 años, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas.

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.

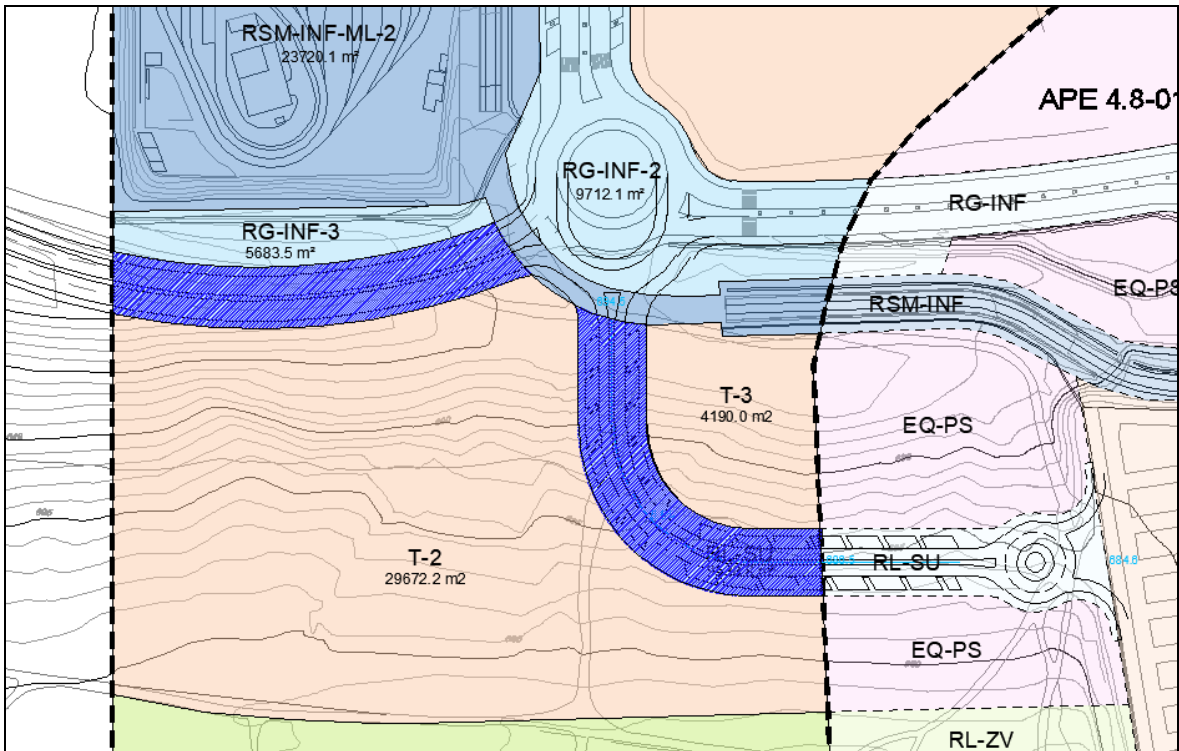
## **12. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.**

El objeto del Estudio Económico financiero de un desarrollo urbanístico, es determinar las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el Plan Parcial, así como la asignación de dichas inversiones.

Como regla general, estas inversiones pueden dividirse en dos categorías:

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

En este caso concreto, ya se encuentra urbanizado prácticamente la totalidad del ámbito, quedando solamente el viario previsto, al sur de la manzana de las cocheras del Metro Ligero, de conexión con el sector UZ 3.7-02, y el tramo de viario que parte de la nueva glorieta, hacia el sur y que conecta con el previsto en el APE 4.8-01 (se traman en color azul en las siguientes imágenes).



Viarios a ejecutar en la zona sur.

Empleando un sistema habitualmente utilizado para ello, para estimar el coste de la urbanización interior pendiente de ejecutar, se emplea un ratio de 150€ por m<sup>2</sup> de viario, estando incluidas en dicho importe la totalidad de las obras de urbanización.

Por tanto, la estimación del coste de urbanización interior es la siguiente:



Superficie total = 6.788,4 m<sup>2</sup>

Coste estimado de urbanización interior = 150 €/m<sup>2</sup> \* 6.788,4 m<sup>2</sup> = 1.018.260 €

La aportación del ámbito a los nuevos colectores de saneamiento de pluviales y de fecales, descritos en el apartado 9.5, se estima en:

Colector de saneamiento de fecales: 50% de 441.910 € = 220.955 €

Colector de saneamiento de pluviales: 50% de 33.225 € = 16.613 €

Se estima un coste total en concepto de Honorarios profesionales y otros gastos de 45.000 €

Por tanto, el coste total del desarrollo se estima en **1.300.828 €** (sin incluir IVA).

#### **CAPACIDAD DEL PROMOTOR PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO.**

Siendo el promotor del ámbito el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, es evidente su capacidad económica, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

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

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

Se prevé un plazo de 2 años, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas.

Este plazo se considera independiente de la ejecución de los nuevos colectores de saneamiento propuestos, ya que deberá ser objeto de proyecto y obra independiente.

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

- Coste unitario por aprovechamiento (37.108,81 m<sup>2</sup>c)

$$1.300.828 \text{ €} / 37.108,81 \text{ m}^2 = \mathbf{35,05 \text{ €/m}^2}$$

Considerando la rentabilidad de los usos previstos en el Plan Parcial, este valor se considera aceptable, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

### **13. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.**

La Ley de Suelo 8/2007 y el Texto Refundido (conjuntamente con la Ley de Rehabilitación Urbana) aprobado por RDL 7/2015, de 30 de octubre, establecen en su artículo 22.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un ***"informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos"***.

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

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica **a largo plazo** 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 dimensión y a las características 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.

En relación con el cobro de este impuesto, se considera en este estudio que las parcelas lucrativas, que como resultado de la ordenación serán de titularidad municipal, en caso de que su explotación no se realice por el propio ayuntamiento, sino por el posible adjudicatario de una concesión administrativa, o el comprador en el caso de una supuesta enajenación, existirá un ingreso en el ayuntamiento.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el plan parcial califica todo el suelo lucrativo con uso terciario, por lo que es evidente la suficiencia.

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

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

#### **Aprovechamiento.**

La totalidad del aprovechamiento lucrativo corresponde al ayuntamiento, por lo que todo el suelo con uso terciario quedará incorporado al Patrimonio Municipal de Suelo.

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	Nº de manzana	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.
Terciario	T-1	27.985,80	0,6000	16.791,49
	T-2	29.672,20	0,6000	17.803,32
	T-3	4.190,00	0,6000	2.514,00
<b>total</b>		<b>61.848,00</b>		<b>37.108,81</b>

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

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

<b>REDES PÚBLICAS</b>			superficie (m <sup>2</sup> s)	
<b>Redes supramunicipales</b>				
Dominio público M.511	RSM-INF-VC	Infraestructuras/Comunicaciones	10.721,90	
Instalaciones Metro Ligerio	RSM-INF-ML-1	Infraestructuras	7.969,10	31.689,20
	RSM-INF-ML-2	Infraestructuras	23.720,10	
Total Redes Supramunicipales			<b>42.411,10</b>	
<b>Redes Generales</b>				
Infraestructura Viaria	RG-INF-1	Infraestructuras/Comunicaciones	9.057,50	24.453,10
	RG-INF-2	Infraestructuras/Comunicaciones	9.712,10	
	RG-INF-3	Infraestructuras/Comunicaciones	5.683,50	
Espacio de Transición	RG-ET-1	Infraestructuras	5.001,80	6.874,70
	RG-ET-2	Infraestructuras	1.872,90	
Equipamiento público	RG-EQ	Equipamientos	12.357,20	
Total Redes Generales			<b>43.685,00</b>	
<b>Redes Locales</b>				
Viaro público	RL-SU	Servicios Urbanos	3.538,80	
Zonas Verdes	RL-ZV-1	Zonas verdes	31.606,70	62.534,50
	RL-ZV-2	Zonas verdes	30.927,80	
total redes locales			<b>66.073,30</b>	
total redes públicas			<b>152.169,40</b>	

Las redes de carácter supramunicipal serán adjudicadas a la Comunidad de Madrid (Suelo cocheras Metro Ligerio y de Carreteras) y las redes generales y locales se adjudicarán al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

## **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.

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: 27.991,90 m<sup>2</sup>s.

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

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$$(0,27 + 0,28) \text{ €/ m}^2\text{s} \times 27.991,90 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{15.395,55 \text{ €/año}}$$

### **Mantenimiento de la red de saneamiento:**

Superficie: 27.991,90 m<sup>2</sup>s.

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

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

$$0,22 \text{ €/m}^2 \times 27.991,90 \text{ m}^2 = \mathbf{6.158,22 \text{ €/año}}$$

**Mantenimiento de los espacios libres (tipo forestal):**

Superficie: 69.409,20 m<sup>2</sup>s.

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

$$2 \text{ €/m}^2 \times 69.409,20 \text{ m}^2 = \mathbf{138.818,40 \text{ €/año}}$$

Por lo tanto el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **160.372,17 €/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 terciario, industrial y dotacional privado: 0,99%.

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

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

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) 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 terciario o dotacional: .....	61.848 m <sup>2</sup> s
Edificabilidad total: .....	37.109 m <sup>2</sup> c
Valor de repercusión terciario (VRC): .....	1633 €/m <sup>2</sup>
Gastos y Beneficios (G+B): .....	1,5
Coeficiente de Mercado (RM): .....	0,5
Módulo Construcción (MBC): .....	650 €/m <sup>2</sup>
Coeficiente en función del uso (Terciario) .....	1,50
Valor catastral Suelo: (Suelo * VRC * G+B * RM) .....	75.748.338 €
IBI Suelo (0,99%) .....	<b>749.908 €</b>
Valor catastral Construcción: (Edif * MBC * G+B * RM * coef) .....	27.135.956 €
IBI Construcción (0,99%) .....	<b>268.646 €</b>
<b>Total IBI (Suelo + Construcción): .....</b>	<b>1.018.554 €/año</b>

**CONCLUSIÓN.**

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

Madrid, JULIO DE 2022



Pedro Guzmán Pastor  
**GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPASL)**

## **II.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

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

### **Artículo 1. Objeto, naturaleza y características.**

a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 3.8-01 "Acceso Oeste Ciudad de la Imagen", Ámbito de Actuación delimitado como tal en el PGOU de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.

b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral del ámbito delimitado y de las Redes Públicas locales incluidas en el mismo.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.
- Es ejecutivo una vez que se publique en el BOCM el Acuerdo de su aprobación definitiva.

### **Artículo 2. Ámbito de aplicación.**

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 3.8-01) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón.

### **Artículo 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.

### **Artículo 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 los usos previstos.

#### **Artículo 5. Modificaciones del Plan Parcial.**

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

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

#### **Artículo 6. Contenido documental del Plan Parcial.**

El presente Plan Parcial consta de los siguientes documentos, de conformidad con la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de la LSCM (Artículos 47 a 49 ambos inclusive):

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

**Artículo 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.

**Artículo 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.**

**Artículo 9. Definiciones y conceptos.**

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

En cuanto a la terminología referida al contenido de la LSCM, el Plan Parcial la emplea en los términos en que, en los momentos actuales, se están interpretando, de manera usual, en la redacción de planes urbanísticos en la Comunidad de Madrid.

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

#### **Artículo 10. Calificación del suelo.**

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

- 1 - (T) - Terciario.
- 2 - (RG-EQ) – Equipamiento público.
- 3 - (RL-ZV) – Zona verde
- 4 - (RL-SU, RG-INF, RG-ET) – Red viaria y espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF-VC, RSM-INF-ML) - Infraestructuras. M-511 y Metro ligero.

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).

#### **Artículo 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 generales, locales y supramunicipales).

b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:

- 2 - (RG-EQ) – Equipamiento público.
- 3 - (RL-ZV) – Zona verde
- 4 - (RL-SU, RG-INF, RG-ET) – Red viaria y espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF-VC, RSM-INF-ML) - Infraestructuras. M-511 y Metro ligero.

Los suelos correspondientes urbanizados serán cedidos al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (RG, RL) y a la Comunidad de Madrid (RSM).

#### **Artículo 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 Generales y Locales.

b) De gestión.

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y Formación de la misma, en caso de ser necesaria.

Redacción del Proyecto de Reparcelación.

c) De cesión.

Al ser la totalidad del suelo generador de aprovechamiento de titularidad municipal, le corresponde la adjudicación de todo el suelo lucrativo.

d) De ejecución.

Urbanización completa del ámbito y conexión de redes locales a las generales de la población.

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

##### **Artículo 13. Condiciones generales para su desarrollo.**

- a) La titularidad de la totalidad del suelo es pública, por lo que corresponde al Ayuntamiento, a la Comunidad de Madrid o al Canal de Isabel II la urbanización de los terrenos, así como su conservación.

##### **Artículo 14. Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.**

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

Todos ellos tendrán el contenido exigido por la legislación vigente que les sea de aplicación.

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

##### **Artículo 15. 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.

##### **Artículo 16. 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.

**Artículo 17. Determinaciones respecto a los puntos de vertido.**

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

**Artículo 18. 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 de basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

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

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

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

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

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

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

## **OTRAS MEDIDAS Y RECOMENDACIONES**

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

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

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

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

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

Se recogen a continuación las medidas previstas para el seguimiento ambiental del desarrollo de la propuesta, centradas fundamentalmente en el aseguramiento del traslado de las prescripciones del DAE a los proyectos que desarrollarán la propuesta urbanística (Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios) la



vigilancia general de las obras de urbanización. La Vigilancia Ambiental se desarrollará durante la fase previa a la ejecución de las obras y durante la fase de obras.

#### FASE PREVIA A LAS OBRAS

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

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

#### FASE DE OBRAS

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

### **Generales**

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

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

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

### **Control de afeción 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.

**Artículo 19. Determinaciones en relación con la afección acústica.**

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

**MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO**

Tráfico pesado

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

Configuración de las nuevas vías – diseño y señalización

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

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

Cualquiera de estas medidas se 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.

### **Artículo 20. Medidas propuestas por el Documento Ambiental Estratégico (DAE)**

1. La realización de una segunda fase de caracterización del suelo con un muestreo superficial y analítica general en los numerosos acopios de tierras existentes en el ámbito, aparentemente inertes, aparentemente procedentes tanto de las obras de construcción de las cocheras de Metro Ligero como de las obras en curso del nudo de la M-511.
2. La reforestación del entorno fluvial del arroyo Retamares en coordinación con las medidas compensatorias de la obra del nudo de la M-511, mediante un proyecto específico y ordenado que recoja los trasplantes y plantaciones compensatorias por afección al arbolado del ámbito con criterios paisajísticos que refuercen el efecto del entorno fluvial y con una densidad suficiente como para crear un microclima urbano y un hábitat para especies de avifauna propias de entornos forestales densos.
3. Proceder a la reforestación del entorno fluvial del arroyo Meuques con especies arbustivas o arbóreas en coherencia con su paisaje, mediante un proyecto específico que aúne criterios paisajísticos y ambientales que refuercen su carácter fluvial y su potencial como hábitat para la fauna.

**Artículo 21. Determinaciones de la Dirección General de Patrimonio.**

En aplicación del artículo 31 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, si durante el transcurso de las obras aparecieran restos de valor histórico y arqueológico, deberá comunicarse en el plazo de tres días naturales a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

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

## **6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

### **Artículo 23. Normativa de aplicación.**

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

### **Artículo 24. Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.**

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de redes interiores del Ámbito, así como su conexión a las generales de la población, 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 del ámbito:

- 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.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.

### **Artículo 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.

Previamente a la aprobación definitiva del Plan Parcial, deberán emitirse, por parte de las Compañías, los informes de viabilidad de suministro.

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

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

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

### **Artículo 26. 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 6 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por sus correspondientes ordenanzas zonales, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

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

- 1 - (T) - Terciario.
- 2 - (RG-EQ) – Equipamiento público.
- 3 - (RL-ZV) – Zona verde
- 4 - (RL-SU, RG-INF, RG-ET) – Red viaria y espacios de transición.
- 5 - (RSM-INF-VC, RSM-INF-ML) - Infraestructuras. M-511 y Metro ligero.



**Artículo 27. ZONA 1 – Terciario (T)**

**1) Definición.**

Corresponde a las zonas destinadas a acoger servicios terciarios, en toda la gama de actividades comerciales, de oficinas, hotelero, restauración, reunión, espectáculos, etc.

Es de aplicación en las manzanas (T).

**2) Tipología.**

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

**3) Alineaciones y rasantes.**

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

**4) Parcela mínima.**

A efectos de nuevas segregaciones se establece una superficie mínima de parcela de 1000 m<sup>2</sup>, con un frente mínimo de fachada a viario o espacio libre público de 20 metros..

Se admite la constitución de acuerdos de División Horizontal o Complejos inmobiliarios privados en cada parcela para concretar la ubicación de los usos principales y compatibles, así como las condiciones de las zonas de uso común entre los diferentes usos.

**5) Ocupación máxima.**

Sobre rasante = 40%

La ocupación bajo rasante podrá llegar al 100% de la parcela siempre que el exceso respecto al 40% se destine a aparcamientos o instalaciones propias de la edificación de uso terciario, y sea completamente subterráneo.

**6) Edificabilidad máxima.**

Total en la zona T = 37.108,81 m<sup>2</sup>c

La edificabilidad podrá distribuirse mediante el proyecto de reparcelación, o mediante estudio de detalle posteriormente, siempre que en ninguna parcela se supere el coeficiente de edificabilidad de 0,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

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

Altura máxima a cornisa = 9 m

Nº de plantas máximas s/rasante = B + 1

**8) Retranqueos mínimos.**

El retranqueo de las edificaciones a las alineaciones exteriores será como mínimo de tres metros (3,00 m).

El retranqueo a linderos laterales o de fondo será de la mitad de la altura de la edificación, con una distancia mínima de 3 metros. A estos linderos se podrá adosar la edificación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial y elevado a escritura pública.

Bajo rasante, se permite la ocupación del espacio de retranqueo, siempre que esta superficie se destine a aparcamientos o instalaciones propias de la edificación de uso terciario, y sea completamente subterráneo. Esta superficie no computará a efectos de edificabilidad máxima.

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

**9) Condiciones complementarias.**

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

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

**10) Condiciones de aparcamiento.**

En el interior de las parcelas privadas, deberá disponerse un mínimo de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos, que podrá situarse en superficie o bajo rasante. Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

**11) Condiciones de uso.**

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

Usos compatibles: Equipamiento en todas sus clases y categorías en régimen de edificio exclusivo y en todas sus plantas.  
Centros de Transformación

Los centros de transformación deberán ser enterrados, y su superficie construida no computará a efectos de edificabilidad.

**Artículo 28. ZONA 2 – Equipamiento Público (RG-EQ)**

**1) Definición.**

Corresponde a las zonas destinadas a acoger equipamientos públicos. Al no contar con frente a viario público, deberá destinarse el suelo a ampliar los equipamientos ya existentes, con frente a la calle Edgar Neville.

Es de aplicación en las manzanas grafiadas como RG-EQ,

**2) Condiciones.**

Será de aplicación lo dispuesto en el "Plan Especial para la Mejora de la Ordenación Pormenorizada de las parcelas de equipamientos", aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 20 de noviembre de 2002.

**Artículo 29. ZONA 3 – Zona Verde (RL-ZV).**

**1) Definición**

Corresponde a las zonas verdes (RL-ZV), suelos de titularidad del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

En todos ellos se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de servicios crucen por debajo de los espacios libres, con la oportuna autorización municipal.

**2) Condiciones.**

Son zonas de esparcimiento en contacto con el medio natural destinadas a ser ajardinadas, arboladas y tratadas adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato y estancia.

**Alineaciones y rasantes**

En cuanto a las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación.

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

**Condiciones de uso**

Uso principal:

Libre público (parques y jardines)

Usos compatibles:

Según lo regulado en el art. 8.3.41 del PGOU de Pozuelo las únicas actividades que se permiten en estas zonas verdes 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 y con las condiciones siguientes:

- a) Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.
- b) Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:
  - a) Ocupación: 1%
  - b) Altura: 4,00 m.
  - c) Volúmenes: 0,01 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores y los servicios infraestructurales básicos e infraestructuras.

En los ajardinamientos se utilizarán especies con bajos requerimientos hídricos. Siempre que ello sea posible se procurará la utilización de riegos de aguas recicladas.

**Artículo 30. ZONA 4 – Red Viaria y Espacios de Transición**  
**(RL-SU, RG-INF, RG-ET)**

**1) Definición.**

Corresponde a los espacios libres públicos de relación y comunicación entre las diferentes zonas y manzanas del Sector (RG-INF, RL-SU) y con el casco urbano.

También se regulan mediante esta ordenanza los espacios de transición (RG-ET), colindantes a las infraestructuras viarias, que por su afección acústica no pueden ser considerados como espacios libres.

**2) Consideraciones específicas.**

**Red viaria (RL-SU, RG-INF).**

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

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

Se admite la instalación de Centros de transformación y otras infraestructuras en esta zona siempre que no impidan la circulación, tanto rodada como peatonal, en las condiciones descritas en 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.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no será computada a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al

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

Espacios de transición (RG-ET).

Solamente se admiten los tratamientos ornamentales, instalación de medidas contra el impacto acústico (pantallas, caballones, etc).

Además, cualquier actuación sobre los espacios incluidos en la zona de protección de la carretera M511 se regulará por las condiciones establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 29/93, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid. Concretamente:

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

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

Las plantaciones de arbolado en esta zona estarán sujetas a autorización por incidir en la seguridad vial y afectar al servicio que presta la carretera

Los terrenos comprendidos en los primeros 10 metros de la zona de protección podrán ser utilizados y ocupados por los Servicios de Carreteras de la Comunidad de Madrid, para las siguientes finalidades:

- a) Encauzar y canalizar aguas que discurran por la carretera.
- b) Depositar temporalmente los objetos que se encuentren sobre la plataforma de la carretera, y constituyan peligro u obstáculo para la circulación.
- c) Estacionar temporalmente vehículos o remolques que no puedan circular por avería o causa similar.
- d) Almacenar temporalmente materiales, maquinaria y herramientas destinadas a las obras de construcción, reparación o conservación de la carretera.
- e) Otras análogas que contribuyan al mejor servicio de la carretera

En estos supuestos, la utilización temporal de los terrenos no requerirá la previa autorización al propietario o al poseedor de los terrenos afectados.

**Artículo 31. ZONA 5 –Infraestructuras. M-511 y Metro Ligero  
(RSM-INF-VC, RSM-INF-ML).**

**1) Definición.**

Se corresponde esta ordenanza con los suelos grafiados como:

- RSM-INF-VC - Red Supramunicipal de infraestructuras viarias de comunicaciones, Dominio Público de la carretera M-511.
- RSM-INF-ML - Red Supramunicipal de infraestructuras Metro Ligero.

La titularidad de estos suelos corresponde a la Comunidad de Madrid.

**2) Condiciones específicas de la zona RSM-INF-VC.**

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

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

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

**3) Condiciones específicas de la zona RSM-INF-ML.**

Corresponde a la parcela destinada a albergar la línea de metro ligero y sus cocheras.

**Tipología:** en general se tenderá a la utilización de la tipología de bloque abierto, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General.

No obstante, en este caso excepcional, y de cara a una mayor adecuación funcional y/o integración en el entorno, se podrán aceptar cualesquiera de las otras tipologías contempladas en la normativa del Plan General, incluso edificaciones singulares, justificando debidamente dicha necesidad.

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

**Ocupación máxima:** la edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del 50 por 100 de la superficie de la parcela. La edificación bajo rasante, siempre que sea totalmente subterránea, podrá alcanzar hasta un 60 por 100, pudiendo destinarse este exceso exclusivamente para garaje-aparcamiento e instalaciones propias del edificio. En cualquier caso, esta ocupación bajo rasante respetará los retranqueos a fachada y linderos señalados en el apartado relativo a "Retranqueos y posición de la edificaciones".

Además de la ocupación indicada sobre rasante se podrá ocupar hasta un máximo de 10 por 100 de la superficie de la parcela con destino a porches abiertos para estancia y circulación, que habrá de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse 3 metros en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de 3 metros y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo, a 3 metros de los linderos laterales y de fondo, y a 3 metros de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del 10 por 100 de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Las zonas no ocupadas por la edificación se ajardinarán con utilización de especies con bajos requerimientos hídricos, recomendándose siempre que ello sea posible, la utilización de aguas recicladas para su riego.

**Edificabilidad máxima:** la superficie máxima edificable es de 0,77 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

No se considerarán a efectos del cómputo de edificabilidad máxima, además de los garajes-aparcamiento y las instalaciones técnicas propias del edificio, todas aquellas superficies destinadas a archivos y almacenes necesarios para el uso y funcionamiento del equipamiento, siempre que las mismas se desarrollen bajo rasante.

**Altura máxima:** las edificaciones no podrán superar una altura máxima de tres plantas (III) y 12 metros de altura, salvo los casos especificados en el punto siguiente.

**Retranqueos y posición de la edificación:** el retranqueo de las edificaciones de nueva planta a las alineaciones exteriores y al resto de linderos será como mínimo de 3 metros, salvo en los casos excepcionales y debidamente justificados en las que para

una mejor integración en el entorno se utilice la tipología de manzana cerrada en los que la edificación se situará sobre la alineación oficial.

**Condiciones de aparcamiento:** se dispondrá, como mínimo, de una plaza de aparcamiento por cada 50 metros cuadrados construidos en el interior de la parcela. En cualquier caso, el uso de garaje-aparcamiento se considera como compatible con cualquier tipo de equipamiento.

Condiciones de uso:

Uso principal: equipamientos públicos de carácter supramunicipal destinados a la infraestructura del transporte y equipamientos afines.

Usos compatibles (Terciarios): Clase C Oficinas en categorías 1, 2 y 3

Madrid, JULIO DE 2022



Pedro Guzmán Pastor

**GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPASL)**



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

## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

(Áreas de Planeamiento Remitido)

DENOMINACION : ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN	APR 3.8-01
---	------------

Hojas de referencia E: 1/ 2 .000

3-8 , 3-9 , 4-8 y 4.9

<b>1) <u>CARACTERISTICAS</u></b>	
Superficie inicial del ámbito ( * ).....	221.000 m <sup>2</sup> *
* (incluidos Sistemas Generales ya obtenidos correspondientes a la M-511 desdoblada)	
Uso característico.....	Terciario especializado ( Ver observaciones )
Aprovechamiento Tipo (A.T.) ( ** ).....	0,1781 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ordenanza de aplicación.....	Id. Ciudad de la Imagen
<b>1) <u>DESARROLLO</u></b>	
Figura de Planeamiento .....	Plan Especial Reforma Interior
Sistema de Actuación .....	Expropiación
<b>3) <u>OBJETIVOS</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Viabilizar la construcción de nuevos accesos a la Zona Oeste de la Ciudad de la Imagen desde la M-511.</li> <li>- Reordenación del Area con usos similares a los previstos en la Ciudad de la Imagen de forma coordinada con los suelos de cesión municipal del Sector UZ - 3.7-01, y de la parte Sur del Sector UZ - 3.7-02</li> <li>- Obtención del Suelo necesario para crear una nueva conexión entre la M-40 y la M-511 que se prolongaría hacia el Sur para enlazar con el viario previsto en el Nuevo Plan General de Madrid que llegará hasta el Aeropuerto de Cuatro Vientos.</li> </ul>	
<b>4) <u>OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- La aplicación del Sistema de Actuación será llevada a cabo mediante la adjudicación de terrenos en Montegancedo de valor equivalente al justiprecio, con el marco de referencia que constituye el Convenio suscrito por el Ayuntamiento y la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (4/2/2000).</li> <li>- Los usos serán similares y coherentes con los de la Ciudad de la Imagen.</li> <li>- Los m<sup>2</sup> de suelo correspondientes al S.G. viario ya obtenido no generan aprovechamiento.</li> </ul>	

## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

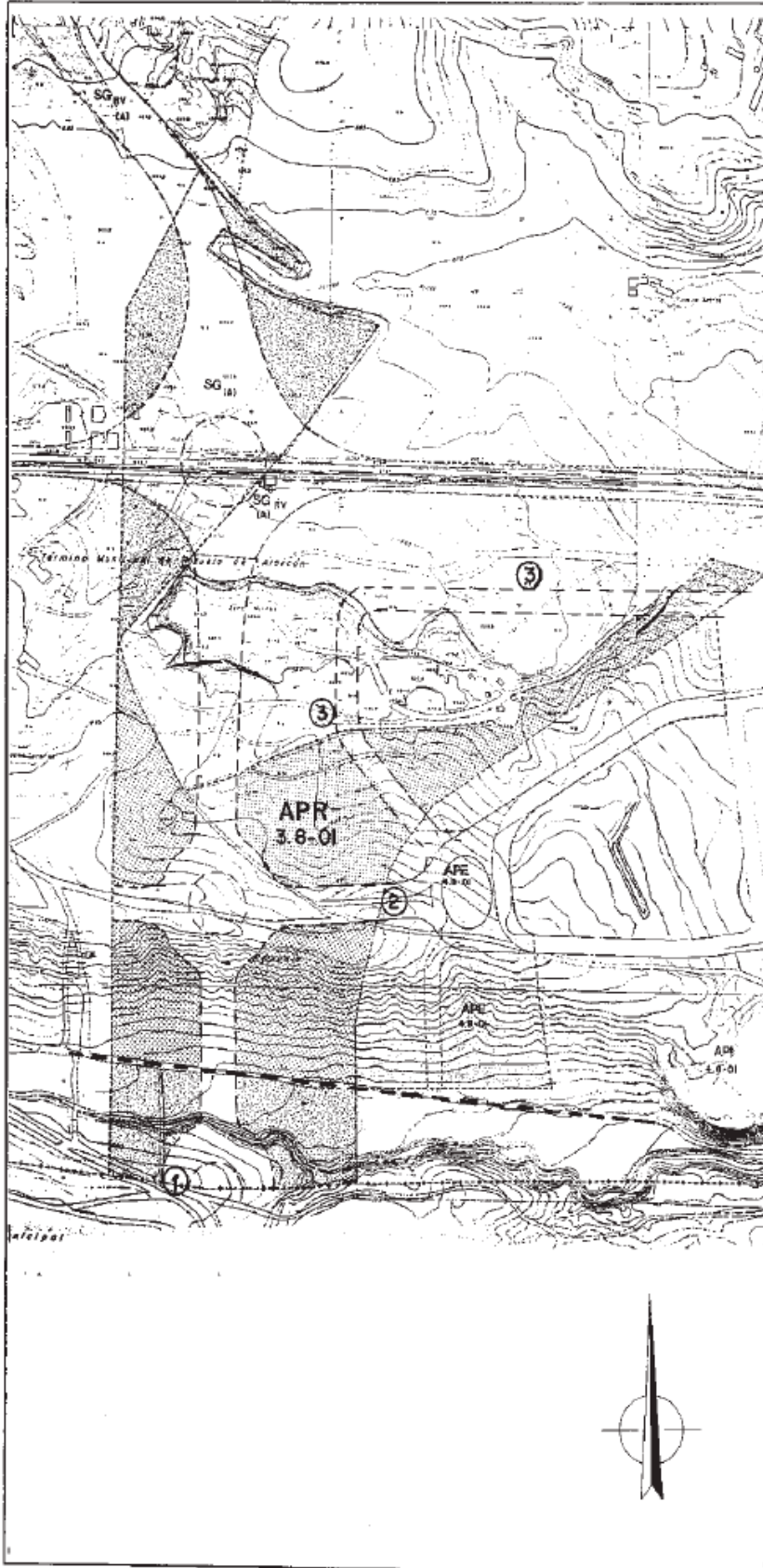
(Áreas de Planeamiento Remitido)

<b>DENOMINACION : ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN</b>	<b>APR 3.8-01</b>
--	-------------------

<ul style="list-style-type: none"> <li>- La ordenación preverá el trazado del futuro sistema de transporte público tipo "metro ligero" ó similar.</li> <li>- El planeamiento de desarrollo justificará el cumplimiento de lo establecido en el Art. 24 del Decreto 78/99, de 27 de Mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (vías de circulación rápida, ferrocarril, futuro metro ligero, etc.).</li> <li>- La asignación de usos pormenorizados en dicho planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Decreto. A dichos efectos, los instrumentos de desarrollo del Plan incluirán las correspondientes propuestas de calificación de áreas de sensibilidad acústica, aportando los criterios de zonificación y planos de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible tras la ejecución del plan, señalando las medidas correctoras necesarias en su caso, de conformidad con lo establecido en el Art. 24.4 del citado Decreto.</li> <li>- A efectos normativos, sólo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente.</li> <li>- Cualquier obra de regulación hidráulica que, en su caso, fuera necesario realizar en los cauces existentes (entubamiento, represas, etc.), habrá de estar al resultado del procedimiento que, conforme a lo establecido en la Ley 10/91, habrá de iniciarse ante la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.</li> <li>- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1.991 del Consejo de Gobierno.</li> <li>- El planeamiento de desarrollo del ámbito deberá ser objeto del preceptivo informe por el organismo competente sobre las carreteras que le afectan, en función de la legislación vigente sobre la materia.</li> </ul>
---

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

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



ZONAS LIBRES		ZONAS EDIFICABLES.	
1	CONEXION TERRINO MUNICIPAL MADRID.	1	LOCALIZACION AREAS EDIFICABLES CON USOS TERCIARIOS COMPATIBLES CON CIUDAD DE LA IMAGEN.
2	NUOVO ACCESO CIUDAD DE LA IMAGEN.	3	ZONAS DE CRECIMIENTO AL ALTO DEL U.T. CASABLANCA CON USO COMPATIBLES CON CIUDAD DE LA IMAGEN.
	ZONAS VERDEAS		

<b>AMBITOS DE ORDENACION – SUELO URBANO</b>	
AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	APR 3.8-01
NOMBRE :	Acceso Oeste Ciudad de la Imagen
HOLJA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL :	3.8 - 3.9 - 4.8 - 4.9
AMBITO : La ordenación adjunta tiene carácter indicativo, y se desarrollará pormenorizadamente en el Planamiento Remitido.	

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

**MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 3.4-08 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN".**

**a) RESUMEN EJECUTIVO**

<b>Ministerio/Órgano proponente</b>	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	<b>b) Fecha</b>	julio 2022
<b>Título de la norma</b>	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 3.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN"		
<b>Tipo de Memoria</b>	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada <input checked="" type="checkbox"/>	
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	<p>El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002. (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002) clasifica el suelo como Urbano no consolidado.</p> <p>En sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector 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 ejecución Directa Municipal.</p> <p>Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del ámbito, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente.</p>		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	<p>Viabilizar la construcción de nuevos accesos a la Zona Oeste de la ciudad de la Imagen desde la M-511.</p> <p>Reordenación del Área con usos similares a los previstos en la Ciudad de la Imagen de forma coordinada con los suelos de cesión municipal del Sector UZ 3.7-01, y de la parte sur del Sector UZ 3.7-02.</p> <p>Obtención del Suelo necesario para crear una nueva conexión entre la M-40 y la M-511 que se prolongaría hacia el Sur para enlazar con el viario previsto en el Nuevo Plan General de Madrid que llegará hasta el aeropuerto de Cuatro Vientos.</p>		
<b>Principales alternativas Consideradas</b>	Al estar prácticamente la totalidad del ámbito ya urbanizado, no se han contemplado otras alternativas.		

CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
<b>Tipo de norma</b>	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.	
<b>Estructura de la norma</b>	Memoria, anexos, Normas Urbanísticas y planos.	
<b>Informes recabados</b>	- Los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial	
<b>Trámite de audiencia</b>	<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 pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.</p>	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
<b>Adecuación al orden de competencias</b>	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación definitiva.	
<b>Impacto socioeconómico y presupuestario</b>	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos
	En relación con la competencia	<p><b>- la norma no tiene efectos significativos</b></p> <p>- la norma tiene efectos positivos sobre la competencia</p> <p>- la norma tiene efectos negativos sobre la competencia</p>
	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<p>- supone una reducción de cargas administrativas</p> <p>- incorpora nuevas cargas administrativas</p> <p><b>- no afecta a las cargas administrativas</b></p>

	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p>Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado.</p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales</p> <p><input type="checkbox"/></p>	<p><input type="checkbox"/> Implica un gasto.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Implica un ingreso.</p>
<b>Impacto de género</b>	<p>La norma tiene un impacto de género</p>	<p>Negativo <input type="checkbox"/></p> <p>Nulo <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Positivo <input type="checkbox"/></p>
<b>Otros impactos considerados</b>	<p>No se han considerado otros impactos</p>	
<b>Otras consideraciones</b>		



**MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 3.4-08 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN".**

---

**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 ejecución directa municipal.

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:

- Viabilizar la construcción de nuevos accesos a la Zona Oeste de la ciudad de la Imagen desde la M-511.
- Reordenación del Área con usos similares a los previstos en la Ciudad de la Imagen de forma coordinada con los suelos de cesión municipal del Sector UZ 3.7-01, y de la parte sur del Sector UZ 3.7-02.
- Obtención del Suelo necesario para crear una nueva conexión entre la M-40 y la M-511 que se prolongaría hacia el Sur para enlazar con el viario previsto en el Nuevo Plan General de Madrid que llegará hasta el aeropuerto de Cuatro Vientos.

Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, no ya desde la aprobación del Plan General de Pozuelo de Alarcón (veinte años) sino del Plan General de Madrid (veintiséis años), se analizará más adelante la "vigencia" de estos objetivos y como se han ido transformando en otros, que serán el objeto de la presente ordenación.

El desarrollo de los terrenos busca ordenar, y por tanto calificar de forma adecuada, en función de las afecciones sobre el ámbito, el espacio libre comprendido entre la Ciudad de la Imagen y el Sector UZ 3.7-02 "Retamares I", al sur de la carretera M-511.

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

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

Finalmente, el Plan Parcial es la figura adecuada para el desarrollo del ámbito, y 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.

### 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.

Por tanto, el coste total del desarrollo se estima en **1.300.828 €** (sin incluir IVA).

Siendo el promotor del ámbito el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, es evidente su capacidad económica, para acometer la urbanización e implantación de los diferentes servicios que se proyectan para el mismo.

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

- Coste unitario por aprovechamiento (37.108,81 m<sup>2</sup>c)  
 $1.300.828 \text{ €} / 37.108,81 \text{ m}^2 = \mathbf{35,05 \text{ €/m}^2}$

Considerando la rentabilidad de los usos previstos en el Plan Parcial, este valor se considera aceptable, 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 **160.372,17 €/año**.

El **ingreso** que se estima (considerando únicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste el más significativo y de carácter anual) es **1.018.554 €/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, JULIO DE 2022



Pedro Guzmán Pastor

**GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPASL)**

**ANEXO III. – 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 (TRLRDU 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 1975, 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,, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

- Artículo 15. Transversalidad del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.
- El principio de igualdad de trato y oportunidades entre mujeres y hombres informará, con carácter transversal, la actuación de todos los Poderes Públicos. Las administraciones públicas lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo del conjunto de todas sus actividades.
  - Artículo 19. Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.
  - Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda.
    1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres. Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
    2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en

especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.

3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.
- Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
    - Artículo 45. Evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
  - Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid
    - Artículo 21. Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género.
      1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.
      2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.
      3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas.

**Estudios y declaraciones que interrelaciona el género y la diversidad en el ámbito de la vivienda y la ordenación urbanística:**

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.
- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
  - a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
  - b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.

- c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.
- d) Afronten los desafíos y aprovechan las oportunidades de un crecimiento económico inclusivo y sostenible, presente y futuro, sacando los mejores frutos de la urbanización en aras de la transformación estructural, la alta productividad, las actividades con valor añadido y la eficiencia en el uso de los recursos, aprovechando las economías locales, y tomando nota de la contribución de la economía informal, al tiempo que prestan apoyo a la transición sostenible hacia una economía estructurada.
- e) Cumplan sus funciones territoriales más allá de los límites administrativos, y actúan como centros e impulsores del desarrollo urbano y territorial equilibrado, sostenible e integrado a todos los niveles.
- f) Promuevan la planificación basada en la edad y el género e inversiones para una movilidad urbana sostenible, segura y accesible para todos, así como sistemas de transporte de pasajeros y de carga que hagan un uso eficiente de los recursos y que faciliten un vínculo efectivo entre las personas, los lugares, los bienes, los servicios y las oportunidades económicas.
- g) Aprueben y pongan en práctica políticas de reducción y gestión de los riesgos de desastres, que reduzcan la vulnerabilidad, aumenten la resiliencia y la capacidad de respuesta ante los peligros naturales y humanos formuladas, y fomenten la mitigación y la adaptación al cambio climático.
- h) Protejan, conserven, restablezcan y promuevan sus ecosistemas, recursos hídricos, hábitats naturales y la diversidad biológica, reducen al mínimo su impacto ambiental, y transitan hacia la adopción de modalidades de consumo y producción sostenibles.

En el apartado sobre **desarrollo urbano sostenible para la inclusión social** se señalan los siguientes compromisos:

- a) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.
- c) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
- d) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

### **1.3 EVALUACIÓN GENERAL**

Como ya se ha comentado, y resulta evidente, no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad.

En concreto, en el caso de un instrumento de planeamiento de desarrollo (plan parcial), la afección que puede suponer la nueva ordenación con respecto al género, diversidad, infancia, adolescencia, familia, etc, es muy variada, y depende fundamentalmente del alcance de dicha ordenación y de la repercusión que sobre la sociedad pueda tener debido a su dimensión, los usos propuestos, el estado actual de la zona a ordenar, etc.

Es obvio que no afecta de igual manera el desarrollo de una zona "no urbana" donde no exista ningún uso previo, que una operación de renovación urbana, como es el presente caso.

El margen de acción del planeamiento de desarrollo en estos casos es escaso, ya que completa la ordenación propuesta por el Plan general para un ámbito o sector, respetando las determinaciones especificadas en la correspondiente ficha de condiciones.

En este caso concreto, al encontrarse el suelo ya medio urbanizado, y limitarse el presente documento a completar la calificación del suelo de acuerdo con los planes del entorno y de sus afecciones actuales, la incidencia es nula.

La ordenación que, en desarrollo del plan general, prevé el plan parcial, consiste fundamentalmente en completar la trama urbana mediante la calificación del suelo con el uso adecuado a las infraestructuras ya existentes (vial, cocheros del metro ligero) y con uso terciario, equipamiento público y zona verde a los suelos vacantes no ocupados por infraestructuras.

**Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general,** ya que la creación de dotaciones al servicio de la población, 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 simplemente destina unos suelos actualmente vacantes a usos dotacionales y productivos. 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 dotaciones, en caso de tener algún efecto, sería beneficioso.**

#### **1.4 EVALUACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PRINCIPIOS DE NO DISCRIMINACIÓN POR RAZÓN DE GÉNERO, ORIENTACIÓN O IDENTIDAD SEXUAL**

En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento:

- La calidad y seguridad del espacio público y la implantación, ubicación, integración y cohesión de los usos, se han planteado cumpliendo las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana, que establece las determinaciones en materia de usos, equipamientos públicos, espacios públicos e infraestructuras.
- Se dan las condiciones para que se haga efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre hombres y mujeres, y se han tenido en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, favoreciendo el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.
- Se garantiza la integración bajo el principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI, y además, puesto que no existen posibles impactos negativos sobre orientación sexual e identidad de género no se incorporan en el documento técnico indicadores en materia de diversidad sexual e identidad de género.

#### **1.5 EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA NORMATIVA EN LA INFANCIA, LA ADOLESCENCIA Y LA FAMILIA**

Teniendo en cuenta la normativa señalada anteriormente y concretamente las determinaciones de:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil, modificada por la Ley 26/2015, de 28 de julio, de modificación del sistema de protección a la infancia y a la adolescencia.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.
- Ley 40 2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas.



En la ordenación propuesta y con el alcance que corresponde a esta figura de planeamiento, el impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia se considera favorable.

### **1.6 EVALUACIÓN DEL IMPACTO RESPECTO A LA ACCESIBILIDAD Y A LA SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 JULIO, 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 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.

### **1.6 CONCLUSIONES**

Se puede concluir por tanto un **impacto positivo**.

Finalmente, no se aprecian aspectos que supongan una variación en la situación de partida de hombres y mujeres, que generen desigualdad de oportunidades entre hombres y mujeres ni que produzcan cambios negativos en la infancia, adolescencia o familia

Madrid, JULIO DE 2022



Pedro Guzmán Pastor  
**GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPASL)**

**ANEXO IV. – RESUMEN EJECUTIVO.**

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

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

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

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

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

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (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.”*

## **2. Objetivos de la ordenación**

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

- Viabilizar la construcción de nuevos accesos a la Zona Oeste de la ciudad de la Imagen desde la M-511.
- Reordenación del Área con usos similares a los previstos en la Ciudad de la Imagen de forma coordinada con los suelos de cesión municipal del Sector UZ 3.7-01, y de la parte sur del Sector UZ 3.7-02.
- Obtención del Suelo necesario para crear una nueva conexión entre la M-40 y la M-511 que se prolongaría hacia el Sur para enlazar con el viario previsto en el Nuevo Plan General de Madrid que llegará hasta el aeropuerto de Cuatro Vientos.

Teniendo en cuenta el tiempo transcurrido, no ya desde la aprobación del Plan General de Pozuelo de Alarcón (veinte años) sino del Plan General de Madrid (veintiséis años), se analizará más adelante la "vigencia" de estos objetivos y como se han ido transformando en otros, que serán el objeto de la presente ordenación.

El desarrollo de los terrenos busca ordenar, y por tanto calificar de forma adecuada, en función de las afecciones sobre el ámbito, el espacio libre comprendido entre la Ciudad de la Imagen y el Sector UZ 3.7-02 "Retamares I", al sur de la carretera M-511.

## **3. Localización y superficie del Ámbito**

El ámbito se localiza al sur del término municipal de Pozuelo de Alarcón, siendo su lindero sur el límite con el término municipal de Madrid.

La ficha de condiciones de desarrollo del ámbito indica una superficie inicial de 221.000 m<sup>2</sup>, figurando a pie de página una nota que señala que levantamientos topográficos precisos y específicos, a realizar para la redacción de figuras de desarrollo, pueden dar lugar a diferencias y ajustes de la superficie inicialmente estimada.

La elaboración de un plano topográfico del ámbito, con el nivel de detalle preciso para la redacción del presente documento, ha dado como resultado una superficie real de 214.017,4 m<sup>2</sup>, inferior en un 3,16% a la estimada inicialmente en la ficha del P.G.O.U.

Esta diferencia de superficie no tiene relevancia ni impide el desarrollo del ámbito.

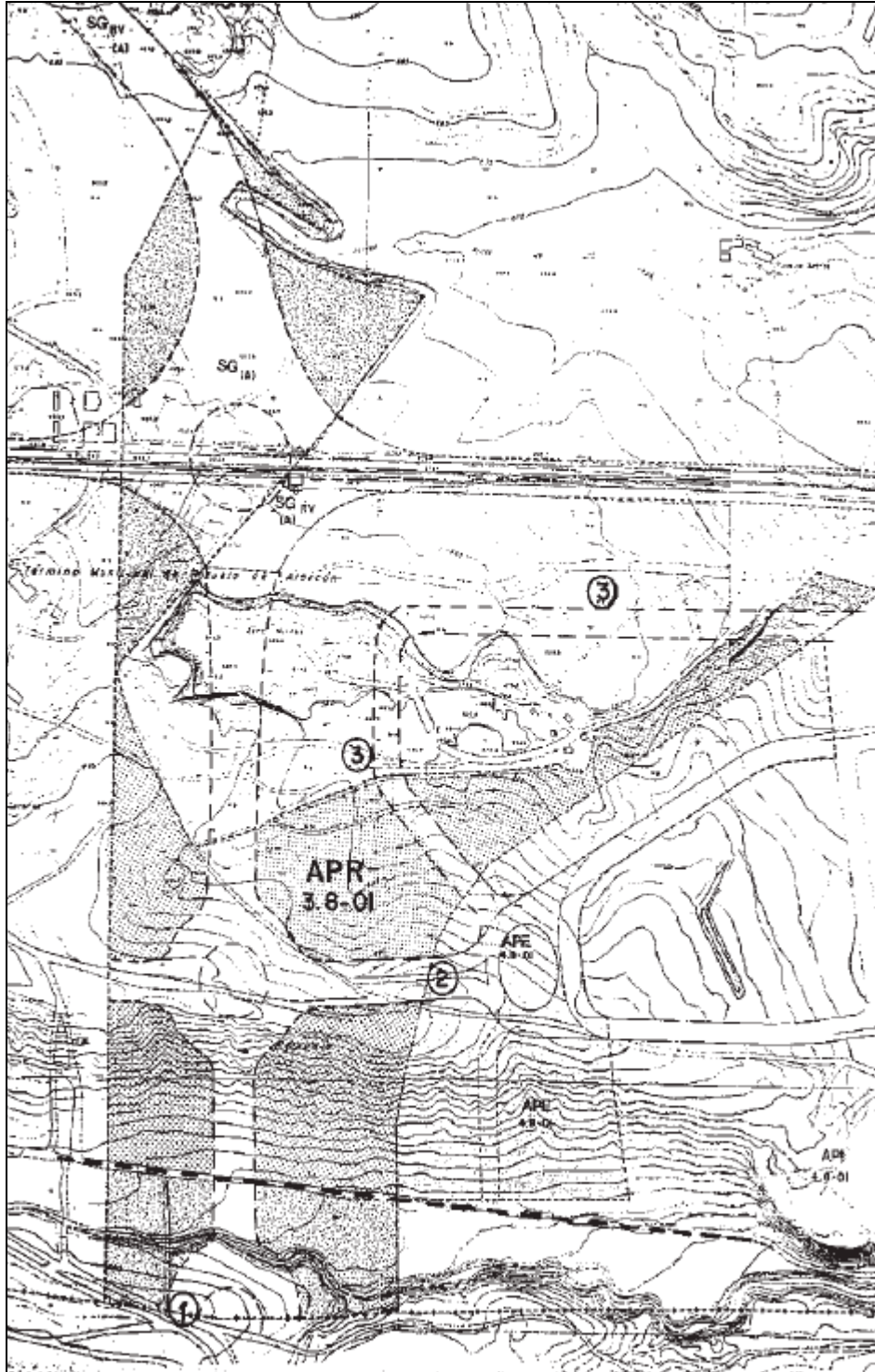


Incluye los terrenos vacantes situados entre la Ciudad de la imagen, al este, la carretera M-511 al norte y el Sector de suelo urbanizable UZ 3.7-02 "Retamares I" al oeste. Una porción del ámbito queda localizado al norte de la carretera M-511.



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

El esquema gráfico (con carácter indicativo) incluido en la ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, establece una conexión con la carretera M-511 y un trazado viario hacia el sur que finaliza en una glorieta de la que parten tres vías, una hacia la ciudad de la imagen, al este, una hacia el sector UZ-3.7-02 "Retamares", al oeste y otra hacia Madrid, al sur.



Por ello, el Plan General establece, dentro de sus objetivos, esta última conexión:

- Obtención del Suelo necesario para crear una nueva conexión entre la M-40 y la M-511 que se prolongaría hacia el Sur para enlazar con el viario previsto en el Nuevo Plan General de Madrid que llegará hasta el aeropuerto de Cuatro Vientos.

En relación con este objetivo, esta conexión, debido a la topografía existente, supone una importante afección al espacio libre en torno al cauce del arroyo de Retamares, así como a propio arroyo. Por tanto, no se refleja en la ordenación propuesta.

La ordenación es resultado de los importantes condicionantes y preexistencias en el ámbito:

- Viario interior y conexión con M-511, ya ejecutados. Será preciso calificar el suelo ocupado como Red Local o General, de infraestructuras.
- Cocheras de Metro Ligero Oeste. Se calificará como Red supramunicipal de infraestructuras, para ser cedido a la Comunidad de Madrid.
- Calificación del suelo del sector UZ 3.7-01 "Casablanca". Se dará continuidad a los usos, calificados con uso terciario, por el plan Parcial del sector.
- Usos existentes en el margen de la Calle Edgar Neville, en el ámbito APE 4.8-01 (Punto limpio, ITV). Se calificará como equipamiento público el suelo junto a estos usos, permitiendo así su ampliación.
- Viario definido en el ámbito APR 4.8-01. Se dará continuidad a esta vía, conectándola con la glorieta.
- Zona verde en el borde sur, junto al límite del término municipal con Madrid, albergando el arroyo de Retamares. Se definirá este espacio libre.

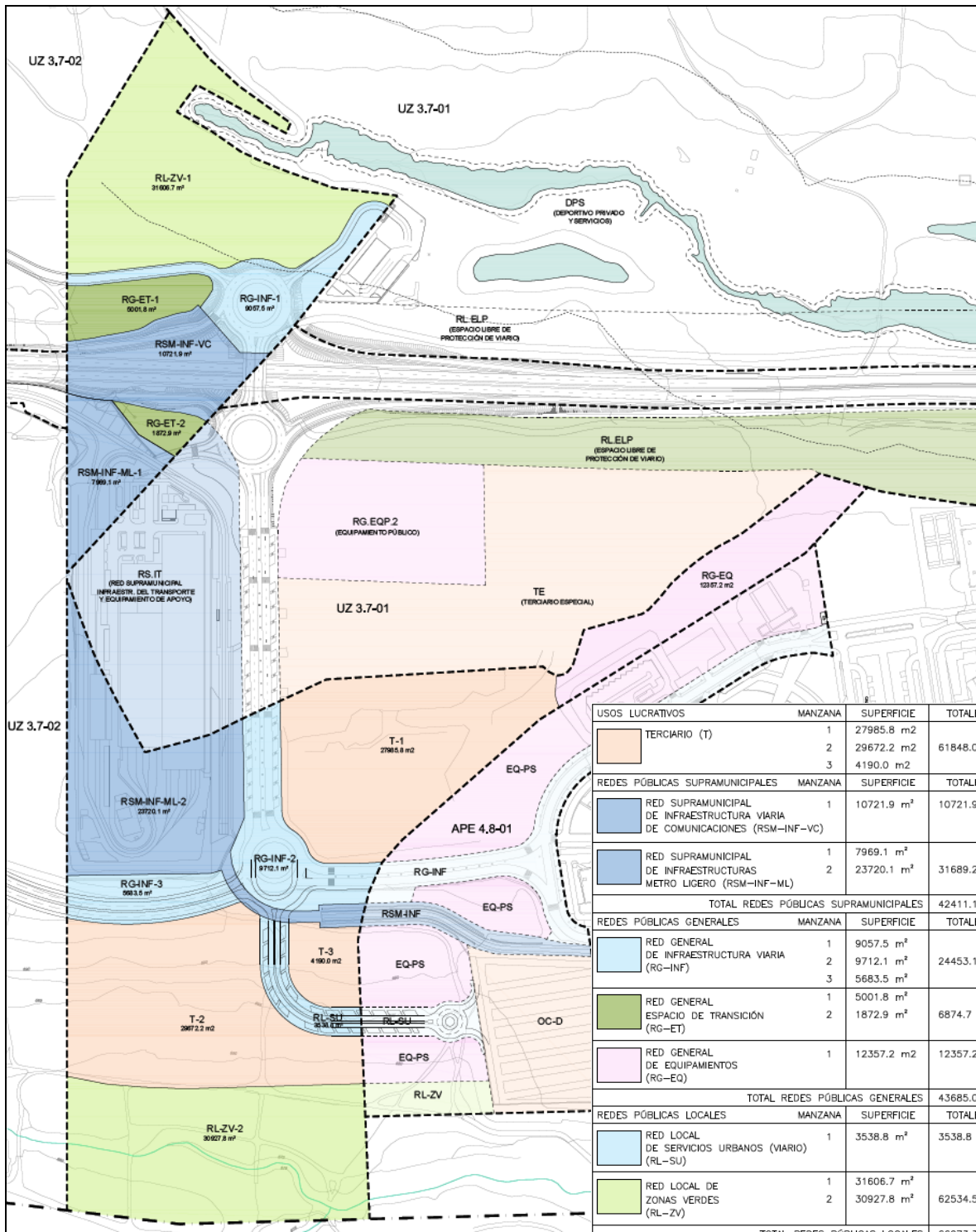
## **ZONIFICACIÓN.**

La zonificación viene condicionada, prácticamente en su totalidad por las preexistencias o por las condiciones del Plan General.

Además de las acciones ya descritas, se propone un viario de conexión con la fracción sur del Sector UZ 3.7-02 "Retamares I", al sur del suelo ocupado por las cocheras de Metro Ligero. Esto obliga a ampliar la glorieta existente hacia el sur.

Al norte de la carretera M-511, desde la glorieta del enlace, se diseñan dos viarios, uno hacia el este, que conecta con el suelo calificado con uso deportivo privado del sector UZ 3.7-01 "Casablanca", y otro hacia el oeste, que dará acceso a la parte norte del sector

UZ 3.7-02 "Retamares I", en sustitución del actual acceso directo desde la carretera (salida de emergencia).



Zonificación.

USOS LUCRATIVOS	MANZANA	SUPERFICIE	TOTALES
TERCIARIO (T)	1	27985.8 m <sup>2</sup>	61848.0 m <sup>2</sup>
	2	29672.2 m <sup>2</sup>	
	3	4190.0 m <sup>2</sup>	
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>			
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA DE COMUNICACIONES (RSM-INF-VC)	1	10721.9 m <sup>2</sup>	10721.9 m <sup>2</sup>
RED SUPRAMUNICIPAL DE INFRAESTRUCTURAS METRO LIGERO (RSM-INF-ML)	2	23720.1 m <sup>2</sup>	31689.2 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>			<b>42411.1 m<sup>2</sup></b>
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES</b>			
RED GENERAL DE INFRAESTRUCTURA VIARIA (RG-INF)	1	9057.5 m <sup>2</sup>	24453.1 m <sup>2</sup>
	2	9712.1 m <sup>2</sup>	
	3	5683.5 m <sup>2</sup>	
RED GENERAL ESPACIO DE TRANSICIÓN (RG-ET)	1	5001.8 m <sup>2</sup>	6874.7 m <sup>2</sup>
	2	1872.9 m <sup>2</sup>	
RED GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (RG-EQ)	1	12357.2 m <sup>2</sup>	12357.2 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS GENERALES</b>			<b>43685.0 m<sup>2</sup></b>
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES</b>			
RED LOCAL DE SERVICIOS URBANOS (VIARIO) (RL-SU)	1	3538.8 m <sup>2</sup>	3538.8 m <sup>2</sup>
RED LOCAL DE ZONAS VERDES (RL-ZV)	1	31606.7 m <sup>2</sup>	62534.5 m <sup>2</sup>
	2	30927.8 m <sup>2</sup>	
<b>TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES</b>			<b>66073.3 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL SUELO REDES PÚBLICAS</b>			<b>152169.4 m<sup>2</sup></b>
<b>TOTAL ÁMBITO</b>			<b>214017.4 m<sup>2</sup></b>



## SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

El aprovechamiento máximo del ámbito se obtiene aplicando el coeficiente establecido en la ficha de condiciones (0,1781 m<sup>2</sup>c del uso característico/m<sup>2</sup>s) a la superficie de suelo generador de aprovechamiento incluido:

Superficie total del ámbito	<b>214.017,40</b>
Dominio público M-511	5.658,00
Suelo que genera aprovechamiento	<b>208.359,40</b>
Aprovechamiento (uas/m <sup>2</sup> )	0,1781
Total aprovechamiento (uas)	<b>37.108,81</b>

La totalidad del aprovechamiento generado corresponde al ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Al existir un solo uso lucrativo, y coincidir con el característico, el aprovechamiento coincidirá con la edificabilidad (real)

La distribución del aprovechamiento entre las tres parcelas con uso lucrativo definidas en la ordenación es la siguiente:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	sup. Suelo m <sup>2</sup>	edif. m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.
Terciario	T-1	27.985,80	0,6000	16.791,49
	T-2	29.672,20	0,6000	17.803,32
	T-3	4.190,00	0,6000	2.514,00
<b>total</b>		<b>61.848,00</b>		<b>37.108,81</b>

## REDES PÚBLICAS.

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.

Considerando una edificabilidad total en la propuesta de **37.108,81 m<sup>2</sup>c**, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser como mínimo de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:  $37.108,81 * 30 / 100 = 11.132,64 \text{ m}^2\text{s}$ . De esta superficie, al menos el 50% (**5.566,32 m<sup>2</sup>s**) debe calificarse como zona verde.

La ordenación prevé 152.169,40 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, tanto supramunicipales como generales y locales, de acuerdo con el siguiente desglose:

REDES PÚBLICAS			superficie (m <sup>2</sup> s)	
<b>Redes supramunicipales</b>				
Dominio público M.511	RSM-INF-VC	Infraestructuras/Comunicaciones	10.721,90	
Instalaciones Metro Ligerio	RSM-INF-ML-1	Infraestructuras	7.969,10	31.689,20
	RSM-INF-ML-2	Infraestructuras	23.720,10	
Total Redes Supramunicipales			<b>42.411,10</b>	
<b>Redes Generales</b>				
Infraestructura Vía	RG-INF-1	Infraestructuras/Comunicaciones	9.057,50	24.453,10
	RG-INF-2	Infraestructuras/Comunicaciones	9.712,10	
	RG-INF-3	Infraestructuras/Comunicaciones	5.683,50	
Espacio de Transición	RG-ET-1	Infraestructuras	5.001,80	6.874,70
	RG-ET-2	Infraestructuras	1.872,90	
Equipamiento público	RG-EQ	Equipamientos	12.357,20	
Total Redes Generales			<b>43.685,00</b>	
<b>Redes Locales</b>				
Viarío público	RL-SU	Servicios Urbanos	3.538,80	
Zonas Verdes	RL-ZV-1	Zonas verdes	31.606,70	62.534,50
	RL-ZV-2	Zonas verdes	30.927,80	
total redes locales			<b>66.073,30</b>	
total redes públicas			<b>152.169,40</b>	

En relación con la reserva mínima de plazas de aparcamiento, en el cuadro siguiente se justifica su cumplimiento:

USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Dotación aparcamiento	
Terciario	T-1	16.791,49	335,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
	T-2	17.803,32	356,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
	T-3	2.514,00	50,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
<b>total</b>		<b>37.108,81</b>	<b>741,00</b>	

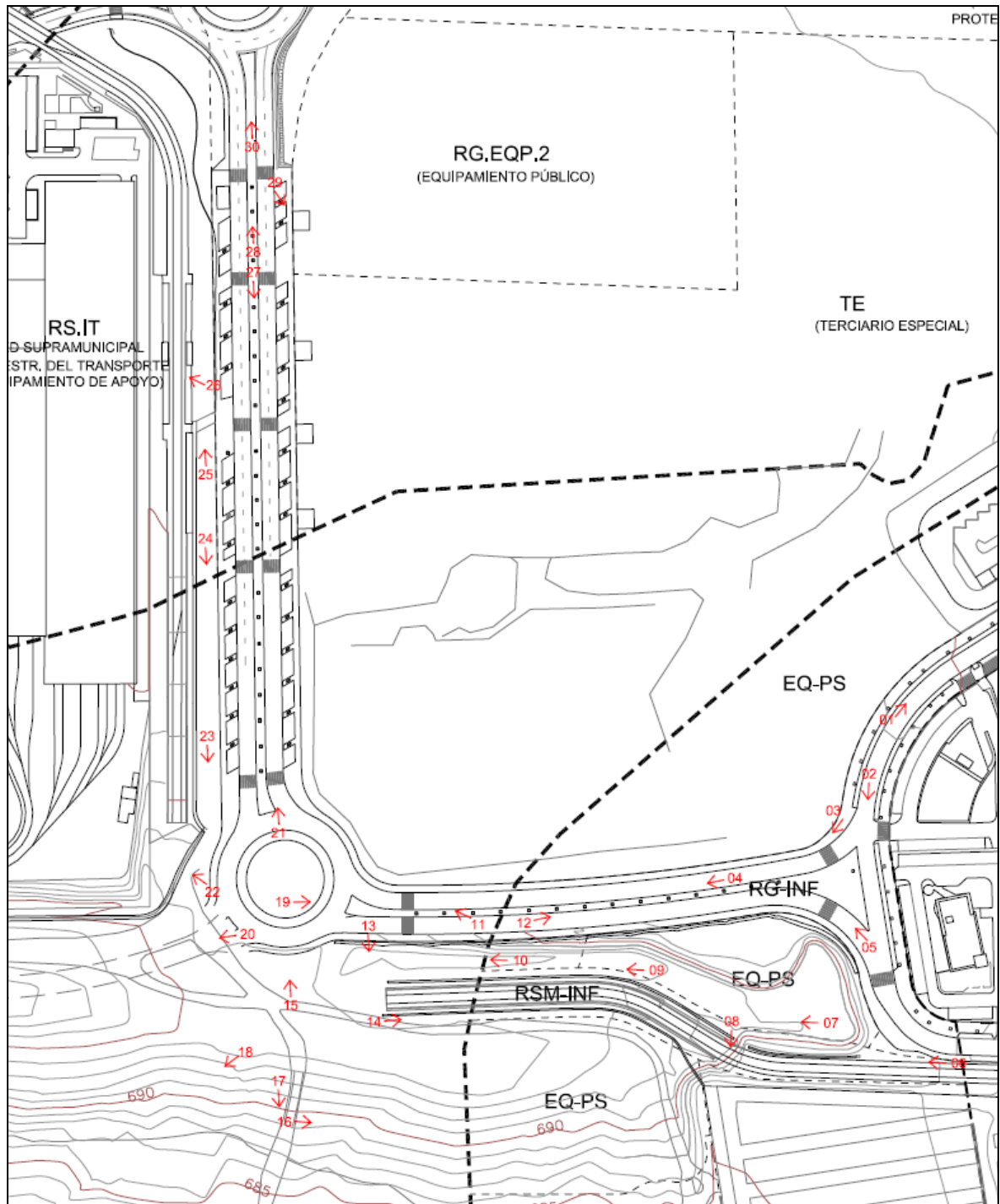
mínimo LSCM (1,5 cada 100 m<sup>2</sup>c)  
**557,00**

Madrid, JULIO DE 2022



Pedro Guzmán Pastor  
**GESTIÓN DE PLANEAMIENTO Y ARQUITECTURA S.L. (GPASL)**

**ANEXO V. – REPORTAJE FOTOGRÁFICO.**



Localización de fotografías





01



02





03



04





05



06





07



08





09



10





11



12





13



14





15



16





17



18





19



20



21



22





23



24





25



26



27



28





29



30

### III - PLANOS

#### PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.

#### A.P.R. 3.8-01

- 01 SITUACIÓN, PLANEAMIENTO GENERAL Y ORTOFOTO.
- 02 ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.
- 03 LÍMITE DEL ÁMBITO. GEORREFERENCIACIÓN.
- 04 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.
- 05 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. SANEAMIENTO.
- 06 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. GAS Y ABAST. AGUA
- 07 ESTADO ACTUAL, INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES. ELECT. Y TELEFONÍA.
- 08 ZONIFICACIÓN.
- 09 ALINEACIONES Y RASANTES. VIARIO. SECCIONES TIPO.
- 10 ESQUEMAS DE REDES DE INFR. Y CONEXIONES. SANEAMIENTO.
- 11 ESQUEMAS DE REDES DE INFR. Y CONEXIONES. GAS Y ABAST. DE AGUA.
- 12 ESQUEMAS DE REDES DE INFR. Y CONEXIONES. ELECT. Y TELEFONÍA.