

**PLAN PARCIAL DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO A.P.R. - 4.2-02
“ARROYO POZUELO - ESTE” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE
POZUELO DE ALARCÓN,**

MADRID

Madrid, junio 2021

ÍNDICE

TOMO I	4
MEMORIA DEL PLAN PARCIAL DEL A.P.R. 4.2-02	4
1.- OBJETO	5
2.- ANTECEDENTES	5
3.- PROMOTOR	6
4.- REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL	6
5.- RÉGIMEN LEGAL APLICABLE	7
5.1- DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	8
5.2- DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.....	9
5.3- FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	10
5.4- CONTENIDO SUSTANTIVO.....	10
5.5- DOCUMENTACIÓN.....	11
5.6- CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS PLUSVALÍAS.....	11
5.7- TRAMITACIÓN.....	12
6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	14
7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO	16
7.1- Delimitación y Superficie.....	16
7.2- El Medio Físico.....	17
7.3- Topografía.....	17
7.4- Climatología y Geotecnia.....	17
7.5- Edificaciones existentes.....	17
7.6- Usos y Redes Públicas existentes.....	18
7.7- Condiciones ambientales del ámbito.....	20
7.8- Accesibilidad al Área.....	21
7.9- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil del Área.....	21
8.- PROPIEDAD DEL SUELO	22
9.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL APR 4.2-02 “Arroyo Pozuelo – Este”	24
9.1- Parámetros urbanísticos.....	24
9.2- Objetivos y Criterios de la Ordenación.....	26
10.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA	28
10.1- Los parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación.....	29
10.2- Alineaciones y Rasantes.....	30
10.3- Esquema indicativo de Viario a definir en el Proyecto de Urbanización.....	31
10.4- Aprovechamientos.....	33
10.5- Cesiones y Cargas.....	33
10.6- Redes Públicas.....	35
11.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	36
11.1- Delimitación de la unidad de ejecución.....	36
11.2- El sistema de ejecución.....	36
11.3- Plazos de Ejecución.....	36

11.4.- Niveles mínimos de los servicios urbanos para la utilización de los terrenos.-	36
11.5.- Alteración de las previsiones temporales.-.....	37
12.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.-.....	39
12.1.- Exigibilidad y objeto.-.....	40
12.2.- Grado de precisión de sus determinaciones económicas.-	40
12.3.- Contenido formal del estudio.-.....	41
12.4.- Determinación de las cargas de urbanización.-	41
12.5.- Evaluación económica de la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto.-	42
13.- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS.-	45
ÍNDICE ANEXOS.....	75
ÍNDICE PLANOS.....	76

TOMO II: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

TOMO I

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL DEL A.P.R. 4.2-02

1.- OBJETO.-

El presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar el planeamiento y gestión previsto, estableciendo la ordenación pormenorizada del ámbito de suelo urbano no consolidado correspondiente al **ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO A.P.R. 4.2-02, "ARROYO POZUELO - GENERAL MOLA (hoy avenida de LEOPOLDO CALVO SOTELO) - ESTE"** del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

El vigente Plan General, en su Ficha de Ordenación, que se adjunta como **ANEXO nº 1**, señala los siguientes objetivos y determinaciones urbanísticas para el desarrollo del presente ámbito:

- Por un lado, se prevé la cesión del suelo necesario para la construcción de un nuevo viario que conecte la Plaza de Roma con la Avenida General Mola, actualmente denominada Avenida Leopoldo Calvo Sotelo.
- Igualmente, se prevé la recuperación, encauzamiento e integración del Arroyo Pozuelo que atraviesa la actuación, de manera que, a través de la obra urbanizadora, se logre la adecuada integración del arroyo como dominio público hidráulico con los espacios libres públicos del municipio.

Se trata de ordenar unos terrenos que desde su origen fueron urbanizados y construidos para un uso y tipología de residencial unifamiliar, así como ampliar las dotaciones de espacios libres y equipamientos de la ciudad.

2.- ANTECEDENTES.-

En primer lugar, hay que hacer referencia directa a que el presente ámbito de actuación se inició por la anterior sociedad propietaria y el Ayuntamiento, mediante la suscripción del Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno municipal el pasado 20 de agosto de 2007, que sustituye su desarrollo y ejecución mediante el sistema de ejecución de cooperación por el de convenio.

Se adjunta como **ANEXO nº 2** copia del citado acuerdo de ratificación.

Y con el fin de cumplir con los criterios de la ordenación propuestos por el Plan General, y en especial con el de desdoblamiento del tráfico procedente de la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo mediante la creación de una vía paralela al arroyo con encauzamiento e integración paisajística del mismo en el sistema de espacios libres hasta rotonda en el cruce de las calles: Avda. de Italia, Avda. Carlos III y calle Arroyo de Pozuelo, en el límite del término municipal con Madrid, se iniciaron los trabajos de formulación de los instrumentos de planeamiento, que conllevaron a la presentación un proyecto de redelimitación del ámbito, para ajustarlo a la nueva definición de suelos incluidos y excluidos en su perímetro de actuación.

Tramitado el expediente administrativo correspondientes, con fecha 14 de julio de 2010, se adoptó acuerdo por la Junta de Gobierno Local por el que se aprobaba definitivamente la redelimitación del APR 4.2-02 "Arroyo Pozuelo - General Mola Este".

Dicho acuerdo se publica en el BOCM el día 16 de septiembre de 2010.

Sin embargo, dicha resolución municipal fue impugnada en vía contencioso-administrativa por la Comunidad de Propietarios de la Avda. de Calvo Sotelo 36.

Por Sentencia nº 638/2014 de 29 de septiembre de 2014, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid Sala de lo Contencioso Administrativo en el Recurso de Apelación 477/2014, se anuló

el acuerdo municipal impugnado que aprobó la redelimitación de este ámbito, al entender que las superficies poseídas por las Comunidades de Propietarios (**FD cuarto, último párrafo**):

- i) constituyen como superficies ocupadas y valladas, límites de la Unidad de Ejecución.*
- ii) están asociadas a suelo urbano consolidado.*

Por consiguiente, estos terrenos deben ser excluidos del ámbito de actuación del APR 4.2-02 al considerarse urbanísticamente que son suelos urbanos consolidados, sin perjuicio de su titularidad, tal y como dispone la Sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de 29 de Septiembre de 2014.

A la vista de que la ejecución del viario afectaba por un lado al arroyo que atraviesa el ámbito, y por otro a los terrenos excluidos por la Sentencia firme, se reanudaron los trabajos de redacción del Plan Parcial, viéndose nuevamente en la necesidad de proceder a la tramitación de un nuevo proyecto de redelimitación, que ajustara el ámbito, y con ello, los objetivos del Plan General con respecto al viario proyectado y el número de viviendas, algunas ya consumidas por actuaciones anteriores al Plan.

Y así, con la aprobación definitiva del Proyecto de Redelimitación de la Unidad de Ejecución del APR 4.2.-02 “Arroyo Pozuelo-General Mola Este”, por la Junta de Gobierno en su sesión celebrada el pasado 29 de enero de 2020, se puede dar cumplimiento a las determinaciones urbanísticas para el desarrollo del citado APR 4.2.-02 mediante el presente Plan Parcial que lo desarrolla.

Se adjunta como **ANEXO nº 3** copia del citado acuerdo municipal por el que se aprueba el Proyecto de Redelimitación del APR.

3.- PROMOTOR.-

La promotora de la ejecución y desarrollo del presente ámbito es la actual propietaria de parte de los terrenos privativos, **WELLSTREAM, S.L.** (antes denominada *EDUCATION PARTNERS SL*), representada por D. ARITZA RODERO ARRUBARRENA, en su calidad de Administrador Único, en cuyo nombre y representación actúa, con C.I.F. Número B-98657471; y con domicilio social en Valencia (46002), calle Don Juan de Austria 30, 3º; constituida, por tiempo indefinido, mediante Escritura otorgada en Valencia, el día 18 de julio de 2014, ante el Notario D. José Alicarte Domingo, con el número 1.910 de su Protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Valencia, Tomo 9832, Libro 7114, Folio 219, Sección 8, Hoja número V-160872.

La sociedad promotora, con la adquisición de las fincas, se ratificó en los derechos y obligaciones asumidos en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y la anterior propietaria de los terrenos para el desarrollo y ejecución del presente ámbito.

4.- REFERENCIA AL PLANEAMIENTO GENERAL.-

El planeamiento de rango superior que sustenta la base para el desarrollo del presente Plan Parcial, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdos del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de marzo de 2002 y de 6 de junio de 2002 (BOCM nº 157, de 4 de julio de 2002).

El vigente Plan General clasifica el ámbito como un “Área de Planeamiento Remitido” APR 4.2-02 denominada “Arroyo Pozuelo-General Mola-Este”, dentro del suelo urbano no consolidado.

5.- RÉGIMEN LEGAL APLICABLE.-

El marco normativo en materia urbanística de aplicación al presente instrumento de planeamiento es el siguiente:

- A nivel nacional, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel autonómico, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta Ley:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 28 de diciembre de 2001),
 - 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 de 18 de mayo de 2018)
 - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística. (BOCM de 15 de octubre de 2020)
- A nivel municipal, la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de marzo de 2002 y, en cumplimiento de dicho acuerdo, el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de fecha 6 de junio de 2002, publicado su texto normativo en el BOCM nº 157, de 4 de julio de 2002.

5.1- DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.-

Habiéndose aprobado provisionalmente el PGOU de Pozuelo de Alarcón con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), su aprobación definitiva fue adoptada conforme a la legislación anteriormente vigente, con arreglo a la cual fue elaborado, conservándose su vigencia en tanto no se produzca su adaptación a la LSCM (Disposición Transitoria 3ª).

En función de lo anterior, son de aplicación las Disposiciones Transitorias de la LSCM 1ª, 2ª y 4ª, que, para el suelo urbano incluido en unidades de ejecución, como es el APR que nos ocupa, se dispone 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 LSCM, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma mediante revisión o primera formulación.

Por consiguiente, en aplicación de las citadas Disposiciones Transitorias, al ámbito objeto de presente planeamiento parcial, con independencia de lo contenido en la Ficha de Condiciones del PGOU, se deberán incorporar las siguientes determinaciones:

- la ordenación ha de incluir redes locales de superficie no menor a 30 m² suelo / 100 m² edificables (50% destinado a espacios libres arbolados),
- es patrimonializable por los promotores el 90% del aprovechamiento, y
- las determinaciones de pormenorización han de cumplir las indicaciones 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 (artículos. 33 a 40, ambos incluidos).

En resumen de lo indicado en dichos preceptos, para este suelo urbano no consolidado, el Plan Parcial deberá contener las determinaciones de la ordenación urbanística siguientes:

Con respecto a la potestad de planeamiento (artículo. 33) se ejercerá observando las siguientes reglas:

- 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.

En relación con las determinaciones pormenorizadas, estas se desarrollarán, sin contradecir las estructurantes que correspondan (artículo 34).

Son determinaciones estructurantes, según establece el artículo 35.1 y 2.:

- 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, ámbitos de actuación, y el señalamiento de: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

Son determinaciones pormenorizadas, según establece el artículo 35.3 y 4. :

- 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 identifique como estructurantes.

Las determinaciones sobre Redes Públicas Locales tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas, aunque serán estructurantes las instrucciones que el PGOU pueda indicar respecto a la localización y características de las mismas, y según el artículo 36.6 son las siguientes:

- Las Redes Locales de Infraestructuras y/o Equipamientos y/o Servicios, tendrán una superficie mínima de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos. De esta superficie la mitad se destinará a espacios libres públicos arbolados.
- La obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o

espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.

- La dotación mínima de aparcamientos será de 1,5 plazas cada 100 m2 construidos.

Las determinaciones sobre la división del suelo, conforme al artículo 37, deberá contener:

- Los ámbitos de actuación continuos o discontinuos.
- La división del suelo se complementará obligatoriamente con las siguientes determinaciones estructurantes: el uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario, y los criterios y objetivos respecto a la ordenación interior del ámbito.

Las determinaciones sobre los usos del suelo, en la ordenación pormenorizada, según el artículo 38, comprenderá lo siguiente:

- La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los usos pormenorizados.
- El establecimiento de los coeficientes de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados.
- Los usos admisibles sean compatibles entre sí y en especial con los correspondientes pormenorizados del uso global.
- La asignación de los coeficientes de ponderación no supondrá, en la práctica, un cambio del uso global.

Las determinaciones sobre las edificabilidades y los aprovechamientos urbanísticos, según se regulan en el artículo 39, será:

- La superficie edificable del ámbito de actuación será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

Y, para concluir, las determinaciones sobre las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizadas, el artículo 40 dispone:

- 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.-

El Plan Parcial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47, debe establecer la ordenación pormenorizada de ámbito completo. Y así mismo, podrá modificar, para su mejora, las determinaciones de ordenación pormenorizada indicada por el PGOU, con el objeto de incrementar la calidad ambiental de los espacios urbanos y las dotaciones públicas.

5.4.- CONTENIDO SUSTANTIVO.-

Además de lo ya indicado en relación con el contenido del Capítulo II del Título 2 de la LSCM, resumido anteriormente, el artículo 48 especifica lo siguiente:

- 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 crear unidades de ejecución a efectos de una mejor gestión, señalando para cada una el sistema de ejecución correspondiente.
- Dado que el presente ámbito es un 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 artículo 48 de la LSCM, con respecto a la 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.

Sin perjuicio que se aporten documentos complementarios sobre estas materias.

5.5.- DOCUMENTACIÓN.-

El Plan Parcial se formalizará, según establece el artículo 48, al menos con la siguiente documentación:

- Memoria Descriptiva de la ordenación de forma concisa, y 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.

Sin perjuicio que se aporten documentos complementarios sobre estas materias.

5.6.- CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS PLUSVALÍAS .-

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 96, se habrán de ceder al Ayuntamiento terrenos urbanizados aptos para poder ser materializado el 10% del aprovechamiento lucrativo total en los términos fijados por el sistema de ejecución.

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

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

5.7.- TRAMITACIÓN .-

Según establece el Capítulo II del Título 2 de la LSCM, en su artículo 56 y siguientes, 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:

- 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 en el APR.
- 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.
- Ultimada la tramitación, 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, 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.
 - c) Denegar motivadamente la aprobación definitiva del Plan.
- 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.

- 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, la siguiente documentación:

- a) El acuerdo de aprobación definitiva del Pleno municipal de Pozuelo de Alarcón.
- b) El contenido íntegro de la parte del Plan cuya publicación exija la legislación de Régimen Local, por disposición del Municipio.

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

6.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.-

La procedencia de la formulación del presente Plan Parcial nace de las determinaciones del Plan General vigente, del Convenio Urbanístico suscrito para el total desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico correspondiente al Área de Planeamiento Remitido APR-4.2.02 “Arroyo Pozuelo-Este” delimitado en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, así como del Proyecto de Redelimitación de la unidad de ejecución aprobada recientemente.

El referido Convenio Urbanístico, aprobado definitivamente por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el pasado 18 de julio de 2007, establece las siguientes estipulaciones relativas al desarrollo y ejecución del presente ámbito:

“1ª.- Sustitución del sistema de cooperación existente en la actualidad en la Unidad de Ejecución APR 4.2-02 del PGOU de Pozuelo de Alarcón por un sistema de ejecución convenida, regulado en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliéndose los requisitos establecidos en el artículo 246.3 de la misma Ley.

2ª.-La mercantil propietaria de los terrenos acometerá, a su costa, el desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento de dicho ámbito según lo previsto en el planeamiento general vigente y en los artículos 59, 60 y 61 del Reglamento de Gestión Urbanística, lo que comprende, tanto la formulación de todos aquellos instrumentos y documentos que resulten necesarios, como la ejecución material de las obras de urbanización, así como los gastos de gestión e indemnizaciones, en su caso.

3ª.-El desarrollo del ámbito incluirá una redelimitación del mismo excluyendo los terrenos que fueron objeto ya de licencia municipal de edificación, por una parte, (...).

4ª.-La ordenación del ámbito se desarrollará con la máxima coordinación con el “Proyecto de Encauzamiento y Limpieza del Arroyo Pozuelo desde el portón bajo el FF.CC Madrid-Norte y el límite del término municipal y Retranqueo de un Tramo de Colector Visitable”. En este punto, cabe indicar que ya ha sido ejecutado y financiado con el Programa PRISMA, reconociéndose en el presente Plan su zonificación ajustada a las obras recepcionadas por las administraciones competentes.

5ª.-La actuación se llevará a cabo de acuerdo a los plazos que se recogen a continuación:

- Presentación ante el Ayuntamiento del Plan Parcial de Reforma Interior acompañado de todos los estudios complementarios que resulten legalmente exigibles en el plazo máximo de 3 meses desde la suscripción del texto definitivo del presente Convenio tras su preceptiva tramitación legal. (...)

- Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Urbanización y los estudios complementarios que, en su caso, resulten necesarios, en el plazo máximo de 3 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior.

- Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de 4 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior (...).”

El presente Plan Parcial es la figura adecuada para el desarrollo del ámbito, y se redacta en cuanto a su contenido sustantivo y documentación, de acuerdo con lo establecido en los artículos 48 y 49 respectivamente de la LSCM, y sobre la totalidad del ámbito, establece todas

las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el Capítulo II del Título II de la misma Ley.

7.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA DEL ÁMBITO.-

7.1.- Delimitación y Superficie.-

El ámbito que nos ocupa está constituido por una franja alargada de terreno que corre paralela al arroyo Pozuelo, entre la avenida de Leopoldo Calvo Sotelo y la avenida de Italia, colindando con el término municipal de Madrid.



La superficie total del ámbito medida sobre el levantamiento topográfico y cartografía digitalizada, de conformidad con el Proyecto de Redelimitación que fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno municipal el pasado 29 de enero de 2020, y una vez realizadas las delimitaciones de linderos georreferenciadas, según las coordenadas UTM Huso 30 ETRS89 de los vértices de cada parcela, es de **28.472,54 m²** de suelo.

Anteriormente, era de 28.488 m², resultando una diferencia mínima de - 15,46 m², por ligerísimos ajustes en los bordes del arroyo y los vallados existentes.

No obstante, según la Ficha de Condiciones del APR, la superficie del ámbito era de 31.680 m², lo que no afectará a los parámetros aplicables a la superficie inicialmente estimada, con respecto al aprovechamiento tipo (0,288 m²c/m²s) y apropiable del 90%, que se ajustaran a la medición topográfica actual.

Dentro de esta superficie están incluidos 4.283,21 m² correspondientes a los suelos de titularidad pública del arroyo Pozuelo y de la vía pecuaria "Colada del Arroyo de las Viñas", superpuestos, que no generan aprovechamiento.

7.2.- El Medio Físico.-

La actuación urbanística se proyecta sobre terrenos actualmente vacantes, que ya fueron objeto de actividad edificatoria y ocupación anteriormente, que en su momento tuvieron de condición de solares urbanos.

7.3.- Topografía.-

La topografía del terreno es en forma de vaguada con pendiente descendiente en dirección Este.

El lindero Norte-Oeste es la Avenida de Leopoldo Calvo Sotelo de mayor altitud del ámbito con cotas que oscilan de la 638 a la 642 siendo este último punto más elevado en el encuentro con la calle Orlando Agudo.

El lindero Sur corre por la valla de los colegios y el polideportivo municipal.

El lindero Este es el término municipal de Madrid.

La clinometría de los terrenos tiene una dirección clara de vertido hacia el Este paralela al curso del arroyo Pozuelo.

7.4.- Climatología y Geotecnia.-

Siendo el clima tipo "*Mediterráneo templado*", las temperaturas medias anuales son de 13/14 grados, con un periodo medio de heladas de entre 5 y 6 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.

El periodo seco dura unos 5-6 meses.

Los terrenos desde un punto de vista geológico pertenecen a la Unidad Geotécnica de las "*Arcosas Inferiores Toscas*", que, en general poseen una capacidad portante media, pudiendo aparecer asientos de magnitud media en los primeros momentos de entrada en carga del terreno.

A los efectos de construir sobre el terreno, las condiciones son favorables, pudiéndose considerar que, para edificaciones de 3-4 plantas residenciales puede cimentarse de forma convencional con zapatas aisladas y 2 a 3 Kg/cm² de coeficiente de trabajo del terreno.

7.5.- Edificaciones existentes.-

No existen edificaciones existentes en el ámbito a excepción del vallado provisional de parcelas de propiedad privada.

Sobre el ámbito se encuentra ejecutado y en servicio las instalaciones del parque municipal "Pinar Prado de Torrejón", así como la Plaza de Roma que da acceso al polideportivo municipal, manteniéndose el resto de los terrenos en su estado natural, atravesados por el arroyo y la vía pecuaria superpuesta.

7.6.- Usos y Redes Públicas existentes.-

Tenemos que diferenciar claramente tres zonas en el ámbito, por un lado, los terrenos al Norte del arroyo de Pozuelo que no tiene actualmente ningún uso o actividad, ni urbana ni de otro tipo.

Por otro, en la zona sur del arroyo, ya existen actuaciones ejecutadas por el municipio, como son el parque “Pinar Prado de Torrejón”, la plaza de Roma y el polideportivo municipal.

Por el interior del ámbito y atravesándolo en toda su longitud discurre el arroyo de Pozuelo con un dominio público hidráulico (“DPH”) definido en la documentación gráfica correspondiente, con una superficie del DHP de 2.900,57 m², y actualmente remodelado y acondicionado por la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Pozuelo en base al PRISMA 2007.

También discurre por el interior del ámbito, atravesándolo en toda su longitud, la vía pecuaria “Colada del Arroyo de las Viñas”, perteneciente a la red de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid, con una anchura variable de 4 a 8 metros, que se superpone en toda su extensión con el arroyo de Pozuelo.

Las redes públicas existentes, internas o periféricas son las siguientes:

7.6.1. Redes de Infraestructuras.-

7.6.1.1.- Viario.

En el interior del ámbito no existe dotación pública de viario local, a excepción de la Plaza de Roma, y la vía pecuaria “Colada del Arroyo de las Viñas”.

Colindante con el ámbito por el lindero Norte-Este se encuentra la Avenida de Leopoldo Calvo Sotelo y por el Sur, a través de la Plaza de Roma se conecta con la Avenida de Italia.

En el Norte se encuentra la conexión con la actual calle Visitación Bascuñana.

7.6.2. Redes de Servicios.

7.6.2.1.- Energía Eléctrica.

Existe un centro de transformación con una torre aérea y línea de media tensión (“LMT”) –que será objeto de soterramiento en el ámbito-, con acceso desde la calle Visitación Bascuñana. Sobre estas instalaciones existentes, se procederá, en su caso, a su legalización con la compañía suministradora, durante la tramitación del proyecto de urbanización, ya que en la actualidad no consta.

Por otro lado, se prevé la creación de un nuevo centro de transformación que dé servicio a las viviendas de nueva creación, según el informe de viabilidad emitido por Iberdrola Distribución Eléctrica, que se incorpora en el **ANEXO nº 4 Viabilidad suministros - Iberdrola Distribución Eléctrica**.

7.6.2.2.- Abastecimiento de Agua.

Existe red de suministro de agua del Canal de Isabel II que discurre por la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo.

A esta red existente se acometerá en los puntos en que sea preciso de acuerdo con el Proyecto de Urbanización, tal y como se ha indicado en el segundo Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para la actuación urbanística APR 4.2-02 del término municipal de Pozuelo de Alarcón (Madrid), emitido por el Canal de Isabel II, que se incluye en el **ANEXO nº 5 Viabilidad suministros - Canal de Isabel II**.

7.6.2.3.- Red de Evacuación de Pluviales y Fecales.

La red de saneamiento se resuelve con las infraestructuras existentes en el interior del ámbito.

Existe un colector de ovoide 140/210 que atraviesa el ámbito longitudinalmente desde el Oeste al Este, es decir, desde el puente en la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo y continúa por el término municipal de Madrid.

El trazado y dimensión de la red queda reflejado en el **Plano de Información P I-04** y en el **ESTUDIO HIDROLÓGICO Y MODELIZACIÓN HIDRÁULICA BIDIMENSIONAL DEL ARROYO DE POZUELO. PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-4.2-02 (POZUELO DE ALARCÓN, MADRID)** elaborado por Dña. Paloma M^a Batanero Akerman Dr. Ingeniero de Caminos, conforme a lo dispuesto en el art. 7 y 8 del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta las determinaciones del Plan Especial del Colector Interconexión aprobado y en fase de licitación sin contar aún con las preceptivas autorizaciones sectoriales, aguas arriba de este ámbito, por lo que los cálculos de pluviales en el arroyo pozuelo se reducen considerablemente a su paso por la Plaza de Roma, considerando innecesario la ejecución de un nuevo paso, ya que el actual es suficiente para la esorrentía mínima de pluviales en su zona de afección.

Se adjunta como **ANEXO nº 6**, el citado **Estudio Hidrológico del presente Plan Parcial**.

7.6.2.4.- Gas Natural.

Existe red de gas natural con tubería de $\varnothing 90$ mm PE-63, anulando la acometida existente según prescribe el informe de viabilidad de suministro de marzo 2020.

Las canalizaciones de gas natural se establecerán a partir de la red existente de acuerdo con las determinaciones de la Compañía Suministradora según la respuesta emitida por Madrileña Red de Gas, S.A. en relación a la viabilidad de suministro de gas natural al APR 4.2-02 Arroyo Pozuelo General Mola Este, Pozuelo de Alarcón, que se incluye en el **ANEXO nº 7 Viabilidad suministros - Madrileña Red de Gas**.

7.6.2.5.- Telecomunicaciones.

La red de telefonía se realizará desde la canalización subterránea existente en la calle Leopoldo Calvo Sotelo, tal y como se ha podido constatar con las compañías suministradoras que operan en la zona.

No obstante, se solicitará, adicionalmente, informe a la Secretaria de Estado de Telecomunicaciones e Infraestructuras Digitales -Dirección General de Telecomunicaciones y Ordenación de los Servicios de Comunicación Audiovisual- del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital del Gobierno de España.

7.7.- Condiciones ambientales del ámbito.-

Se trata de un espacio en que pueden diferenciarse dos zonas: el arroyo de Pozuelo y sus márgenes, por las que discurre la vía pecuaria Colada del Arroyo de las Viñas, y el espacio vacío al norte de esa franja con el suelo bastante alterado y compactado y en donde pueden observarse algunos depósitos incontrolados de escombros.

El arroyo Pozuelo es un curso estacional, actualmente encauzado en su mayor parte. El trazado original de la vía pecuaria, que cruza el núcleo urbano de Pozuelo, sigue en esta zona el cauce del arroyo de Pozuelo.

La zona presenta una cubierta vegetal muy degradada con abundancia de especies ornamentales y en la que únicamente cabe reseñar la vegetación asociada a las márgenes del arroyo de Pozuelo ya que el resto del espacio tiene una cubierta herbácea de carácter ruderal, con presencia de pies arbóreos aislados procedentes, en su mayor parte, de plantación.

Se adjunta en el **ANEXO nº 8** un reportaje fotográfico del ámbito.

Las especies presentes son: *Acer negundo*, *Ailanthus altissima*, *Catalpa bignonioides*, *Cedrus deodara*, *Cupressus arizonica*, *Cupressus sempervirens*, *Fraxinus angustifolia*, *Gleditsia triacanthos*, *Malus domestica*, *Morus alba*, *Pinus nigra*, *Pinus pinea*, *Pinus radiata*, *Platanus x hispanica*, *Populus alba var bolleana*, *Populus nigra*, *Populus x canadensis*, *Prunus cerasifera var atropurpurea*, *Prunus dulcis*, *Robinia pseudoacacia*, *Salix atrocinerea*, *Salix babylonica*, *Sambucus nigra*, *Sophora japonica*, *Sophora japonica*, *Tamarix sp*, *Tilia platyphyllos*, *Ulmus minor*, y *Ulmus pumila*

Desde el punto de vista de la fauna la zona se caracteriza por un alto grado de humanización, consecuencia de su carácter urbano. Las especies que se pueden encontrar en toda la zona, que pertenecen principalmente al grupo de las aves, son especies comunes, y ni su estatus ni su nivel de protección les otorgan interés. Entre los mamíferos cabe citar el conejo (*Oryctolagus cuniculus*), presente en la zona a pesar de su carácter urbano.

Se acompaña como **Tomo II** el **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO** al presente Plan Parcial, ya que nos encontramos entre los supuestos señalados en el artículo 6.2 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental a los que alude, a su vez, la Disposición Transitoria Primera de la *Ley 4/2014 de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid*.

Según dispone la legislación ambiental, es de aplicación al presente Plan Parcial el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, para lo cual se ha realizado el correspondiente Documento Ambiental Estratégico.

7.8.- Accesibilidad al Área.-

La accesibilidad principal al ámbito, como concepto de interrelación e integración con otras zonas se produce actualmente desde la plaza de Roma y desde la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo a través de la calle Visitación Bascañana.

La apertura de la nueva vía paralela al arroyo servirá para conectar el tráfico procedente de la avenida Leopoldo Calvo Sotelo con la plaza de Roma y la integración paisajística del arroyo en el Parque “Pinar Prado de Torrejón” hasta el límite del término municipal de Pozuelo de Alarcón con Madrid.

La conexión al sistema de transporte urbano existente en el municipio, que discurre en el frente del ámbito, a través de la avenida Leopoldo Calvo Sotelo, es suficiente para la demanda que pudiera surgir de los nuevos vecinos de esta área.

Se incluye, conforme a lo establecido en el artículo 48.2 d) de la LSCM, el **Plano P-09** en el que se definen los sistemas de transporte urbano de la zona, tanto de autobús como de tren de cercanías. Así mismo, el **Plano P-10** incluye un estudio de movilidad del ámbito.

7.9.- Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad Civil del Área.-

Se incluye, conforme a lo establecido en el artículo 48.2 e) de la LSCM, el **Plano P-09** en el que se definen los planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos de catastróficos.

8.- PROPIEDAD DEL SUELO.-

Las Fincas que componen el ámbito se encuentran definidas en los siguientes cuadros en base a sus fichas catastrales y registrales correspondientes. Se adjunta como **ANEXO n° 13**, certificaciones registrales de dominio y cargas actualizadas, titularidad de **WELLSTREAM, S.L.**

SUELO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO						
PARCELA	FINCA REGISTRAL	FINCA INVENTARIO BIENES MUNICIPALES	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE REAL
P-1	3.313 y 2.867	---	2983070VK3728S0001QO	673 m ² + 1.162 m ² = 1.835 m ²	1.811 m ²	1.832,52 m ²
P-2	3.081	---	2983071VK3728S0001PO	737 m ²	618 m ²	625,16 m ²
P-3	3.198	---	2983072VK3728S0001LO	715 m ²	730 m ²	740,29 m ²
P-4	3.734	---	2983073VK3728S0001TO	7.097 m ²	7.088 m ²	6.581,50 m ²
M3B	6.041	10.482	---	83.347,12 m ²	---	9.271,01 m ²
TOTAL						19.050,48 m²
SUELO NO GENERADOR DE APROVECHAMIENTO						
PARCELA	FINCA REGISTRAL	FINCA INVENTARIO BIENES MUNICIPALES	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE REGISTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL	SUPERFICIE REAL
M3A	6.041	10.482	---	83.347,12 m ²	---	2.295,07 m ²
M1 PLAZA ROMA	6.041	10.482	---	83.347,12 m ²	---	668,83 m ²
M1 AVDA LEOPOLDO CALVO SOTELO	---	---	---	---	---	1.554,34 m ²
M1 VISITACION BASCUÑANA	---	---	---	---	---	125,27 m ²
M2	42.183	11.407	29830C8VK3728S0001TO	554,49 m ²	477 m ²	495,34 m ²
DPH	---	---	---	---	---	(*) 2.900,57 m ²
VP	---	---	---	---	---	4.283,21 m ²
TOTAL						9.422,06 m²

(*): La superficie relativa al DPH se encuentra superpuesta con la superficie de Vía Pecuaria, por lo que no se tiene en cuenta para el cómputo de la superficie del ámbito.

Resumen de superficies y aprovechamiento dentro del ámbito

Propiedad	Superficie (m2)	Edificabilidad	Aprovechamiento
Ayuntamiento con derecho	9.271,01	0,288 m2c/m2s	2.670,05 m2
Wellstream, S.L.	9.779,47	0,288 m2c/m2s	2.816,48 m2
Ayuntamiento sin derecho	5.138,85	-	Sin aprovechamiento
DPH	2.900,57 m2 *(incluidos dentro de la Vía Pecuaria)	-	Sin aprovechamiento
Vía Pecuaria	4.283,21 (*)	-	Sin aprovechamiento
Total	28.472,54 m2		5.486,53 m2

9.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL APR 4.2-02 “Arroyo Pozuelo – Este”.-

Sin perjuicio de que en el ANEXO n° 1 se incorpora la Ficha de Ordenación específica del presente ámbito, a continuación, se concreta el alcance que directa o indirectamente afectan a los terrenos que desarrolla el presente Plan Parcial.

9.1.- Parámetros urbanísticos.-

1) Superficie inicial del ámbito.

La superficie real del ámbito, medida sobre cartografía digitalizada a partir de un levantamiento topográfico georreferenciado llevado a cabo para la redacción del Proyecto de Redelimitación de la unidad de ejecución y actualmente para la redacción del Plan Parcial, es de **28.472,54 m²**, inferior a la indicada en la ficha (31.680 m²).

2) Uso característico.

Residencial unifamiliar.

3) Iniciativa de planeamiento y sistema de ejecución.

La iniciativa era pública, bajo el sistema de ejecución de cooperación, no obstante, con la tramitación y aprobación del Convenio Urbanístico de gestión y ejecución del planeamiento, del pasado 18 de julio de 2007, se sustituye el sistema, pasando a una iniciativa privada, bajo el sistema de CONVENIO.

4) Número de viviendas.

Según la Ficha el número estimado de viviendas es de 35, sin embargo con la aprobación del Proyecto de Redelimitación y la exclusión de las parcelas ya edificadas, se reduce a **32 viviendas**.

5) Ordenanza de aplicación.

Residencial Unifamiliar NZ 4-Grado 6, no obstante las Normas Urbanísticas del Plan Parcial regulan las condiciones de conjunto inmobiliario en parcela única bajo el régimen de propiedad horizontal con zonas privativas y comunes, respetando en todo caso, las superficies mínimas de parcela privativas en suelo y subsuelo.

6) Aprovechamiento Tipo.

(AT) = **0,288 m²c/m²s**.

Apropiable por los promotores = 90% AT.

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

Considerando que en el ámbito, el suelo no generador de aprovechamiento es **9.422,06 m²**, y el que genera es de **19.050,48 m²**, el aprovechamiento total es de: 19.050,48 m²s x 0,288 m²c/m²s = **5.486,53 m²c**.

El aprovechamiento apropiable es: $5.486,53 \text{ m}^2\text{c} \times 0,90 =$ **4.937,88 m²c.**

Y el aprovechamiento de cesión: $5.486,53 \text{ m}^2\text{c} \times 0,10 =$ **548,65 m²c.**

7) Reservas mínimas para dotaciones.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.6 de la LSCM, la ordenación propuesta en el presente Plan Parcial prevé las siguientes redes públicas:

- **Red Pública Supramunicipal Vía Pecuaria en el ámbito:**

Superficie total: **3.323,88 m²**

La vía pecuaria se superpone en 72,49m² sobre el DPH del Arroyo de Pozuelo en dos tramos de 32,29 m² y 40,20 m².

- **Red Pública Supramunicipal de Dominio Público Hidrológico (Arroyo Pozuelo) en el ámbito):**

Superficie total: **2.828,08 m²**

DPH zona Este Plaza de Roma, tramo 1: 949,64 m²

DPH zona Oeste Plaza de Roma:
tramos 2, 3 y 4: 671,54m², 577,08m² y 629,82m² 1.878,44 m²

De la superficie total de **2.900,57 m²**, se excluye los 72,49 m² (vía pecuaria sobre DPH, tramos de 32,29m² y 40,20m²), que se corresponden con los pasos sobre el arroyo, que se incorporan a la superficie de vía pecuaria que se superponen al mismo.

- **Redes Públicas locales:**

Red viaria (compatible con servicios urbanos existentes) 5.224,25 m²
que incluye el viario existente en el ámbito distribuido en:

la actual avenida de Leopoldo Calvo Sotelo 1.446,94 m²

nuevo viario entre Leopoldo Calvo Sotelo con la Plaza de Roma 2.164,24 m²

la Plaza de Roma 812,59 m²

y la calle Visitación Bascuñana..... 800,48 m²

Red de Infraestructuras Servicios Urbanos (Centro Transformación)... 49,95 m²

**Red de Equipamientos públicos
(ampliación “Polideportivo Carlos Ruiz”) 825,61 m²**

Red de espacios libre / zonas verdes 4.310,27 m²

TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES: 10.410,08 m²

Considerando un aprovechamiento lucrativo total en la propuesta de **5.486,53 m²c**, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos, por tanto: $5.486,53 \text{ m}^2\text{c} \times 30\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{c} = 1.645,95 \text{ m}^2$ de suelo.

En el presente caso, las redes públicas locales ascienden a 10.410,08 m², de los cuales, 5.224,25 m² se destinan a red viaria, 49,95 m² a infraestructuras, 4.310,27 m² a zonas verdes/parques y jardines de borde del arroyo Pozuelo y 825,61 m² a equipamiento deportivo.

Por tanto, la cifra de redes locales resulta muy superior a la exigida legalmente.

Complementariamente, según las determinaciones del artículo 36.6.c de la LSCM, el presente ámbito deberá reservar –en la parcela privativa- un número de plazas de aparcamiento de 83 (5.486,53 / 100 x 1,5 = 82,297).

Del mismo modo se cumple la condición de que al menos el 50 por 100 de la superficie legal de redes locales de 1.645,95 m²s, es decir, 822,97 m²s, se destine a espacios libres públicos arbolados, dado que en el presente Plan Parcial se reservan 4.310,27 m² correspondientes a zonas verdes arboladas, sin perjuicio de la zona común privada de la parcela residencial del conjunto inmobiliario prevista.

En la superficie de cesiones no se ha contado con los **2.828,08 m²** de Dominio Público Hidráulico ni con los **3.323,88 m²** de la Vía pecuaria “Colada de las Viñas” que tienen que mantener su clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido de red supramunicipal de DPH existente y de Vía Pecuaria, ajustándose al nuevo trazado en paralelo al dominio público hidráulico.

Estas cesiones cumplen con lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo en el que se impone una superficie total mínima en la unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos de 30 metros cuadrados, por cada 100 metros cuadrados construidos.

9.2.- Objetivos y Criterios de la Ordenación.-

La ficha de ordenación del Plan General define los siguientes objetivos del área:

- Continuidad de la vía de nueva creación del APR 4.2.02 como desdoblamiento de la avenida de Italia con encauzamiento e integración paisajística del arroyo en el sistema de espacios libres.
- Remate de la trama urbana de la avenida Leopoldo Calvo Sotelo y la nueva vía de conexión de ésta con la plaza de Roma, ante la imposibilidad de la conexión con la avenida de Italia.

Actualmente, la conexión prevista a través del término municipal de Madrid cuyos suelos están calificados como sistema general de espacios libres zona verde y urbanizados conforme a esta calificación hace imposible continuar la vía de nueva creación prevista en este APR, limitando la conexión de la avenida de Leopoldo Calvo Sotelo a la plaza de Roma y de esta con la avenida de Italia, siendo suficiente esta nueva vía para la demanda de tráfico previsto en el desarrollo de este ámbito.

Se establece también como objetivo la reordenación del parque “*Pinar Prado de Torreón*” (espacios libres de propiedad municipal) de acuerdo con los intereses actuales de convertir en jardines los márgenes del arroyo existente y su estructuración y adecuación paisajística.

La ordenación planteada en este Plan Parcial cumple con los objetivos y determinaciones del Plan General que propone una ordenación meramente indicativa y, con el convenio urbanístico aprobado en desarrollo de la delimitación del APR, sin perjuicio de su adaptación y mejora, y que tienen como objetivo un incremento de la calidad ambiental del espacio urbano de uso

colectivo, permitiendo una mayor concentración del aprovechamiento residencial para liberar espacio, siendo congruente con la ordenación estructurante del Plan General.

Las modificaciones que se indican a continuación son por tanto, plenamente admisibles, así:

a) En primer lugar, ante la imposibilidad de ejecutar el viario previsto, por afectar a suelos ocupados por varios jardines de comunidades de propietarios colindantes y su paso sobre el arroyo y vía pecuaria existente, la ordenación pormenorizada propuesta en el presente Plan Parcial califica la totalidad de esos suelos como zona verde, creando un parque lineal, a ambos lados de los espacios de uso y dominio públicos del arroyo, que permite la recuperación de la vía pecuaria hasta el límite del término municipal. Con esta modificación se incrementa la calidad ambiental de los espacios urbanos de uso colectivo.

Así mismo, se ha previsto otra mejora de las dotaciones públicas, ya que se han ampliado los equipamientos públicos –que no estaban previstos-, con la creación una reserva de espacio deportivo anexo al actual Polideportivo “*Carlos Ruiz*”, que dará una mayor capacidad de servicio y funcionalidad de las instalaciones ya previstas.

b) En segundo lugar, estas modificaciones resultan congruentes con la ordenación estructurante del Plan General, ya que se mantienen los objetivos y finalidades previstas en su ficha de ordenación, en cuanto a la mejora ambiental y recuperación de usos en los suelos de dominio público del arroyo y la vía pecuaria existente en el ámbito, que permiten el acceso de los ciudadanos por un nuevo espacio verde (peatonal y carril bici), pero en este caso, eliminando el tránsito de vehículos a motor.

Eso sí, debemos indicar que se mantiene la conexión entre la Avd. Leopoldo Calvo Sotelo y la Avd. Italia, a través de la Plaza de Roma, como una vía suficiente para el reducido incremento de viviendas y población que genera esta nueva actuación.

En cuanto a los usos, tipologías y áreas de ubicación de la edificación están igualmente definidas en las determinaciones de la ficha de Plan General que propone una ordenación meramente indicativa y en sus ordenanzas reguladoras, que siendo una determinación de ordenación pormenorizada, a tenor de lo dispuesto en el artículo 35 de la LSCM, aquí se adaptan a la nueva situación del mercado inmobiliario, creando un conjunto de viviendas en parcela única, sometidas al régimen de comunidad de propietarios civil.

En este sentido, la implantación de un conjunto inmobiliario, reduce la superficie de viarios públicos a mantener por las administraciones públicas, que se sustituye por una ampliación de las zonas verdes de uso comunitario, así como de otros espacios libres y deportivos, sin que se altere el aprovechamiento ni la edificabilidad. Simplemente, se mejora la calidad de vida urbana de sus ciudadanos.

Por tanto, estamos ante un ámbito en el que, por su tamaño, características y situación, los objetivos y criterios de la ordenación para el desarrollo del Plan Parcial vienen claramente especificados y concretados en las determinaciones del Plan General, no dándose, por tanto, posibles alternativas de ordenación a proponer, examinar y analizar.

10.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.-

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el apartado anterior de objetivos y criterios de la ordenación propuesta por el Plan General en su esquema grafico indicativo incluido en la Ficha de Condiciones de desarrollo del presente ámbito, la continuidad de las conexiones viarias no son posibles de ejecutar, salvo con la actual Plaza de Roma, y sin embargo, la mejora en la ampliación lineal del Parque del Pinar de Prado de Torrejón y de los equipamientos deportivos se pueden llevar a cabo, dejando una parcela lucrativa de carácter residencial donde poder materializar la totalidad del aprovechamiento.

Así, la asignación de usos pormenorizados que se propone, se realiza de adecuándose a las determinaciones estructurantes de la ficha del Plan General de Ordenación Urbana.

Se crea una única manzana lucrativa con una superficie de **11.910,50 m²** de suelo para edificación con la ordenanza acorde a la de tipología de vivienda unifamiliar en fila: Zona 4, Grado 6.

De acuerdo con las condiciones de edificación de la Zona 4, Grado 6, se podrá desarrollar el siguiente conjunto de viviendas:

- Vivienda: Unifamiliar.
- Parcela Mínima: 250 m².
- Ocupación Máxima: 35%.
- Edificabilidad: 5.486,53 m².
- Altura máxima: 7 m (2 plantas).
- Frente mínimo de parcela: 6 m.
- Número de viviendas: 32 viviendas
- Plazas de aparcamiento: 83 en interior de parcela privativa.

- Condiciones de CONJUNTO INMOBILIARIO para el ámbito:

Podrán agruparse varias parcelas formando una común siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la parcela mínima.

No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que den como resultado parcelas que incumplan los mínimos establecidos para el grado 6, así como la dimensión mínima del frente de parcela a vía o espacio público. En conjunto de vivienda unifamiliar el frente mínimo de parcela a vía o espacio público tendrá, como mínimo, una longitud igual a N veces el frente exigido para una vivienda, siendo N el número de viviendas que se construya.

La longitud mínima de una hilera o fila será de dos viviendas. La longitud máxima será de ocho viviendas y/o 65 metros.

En el caso de disponerse varias filas de viviendas, la distancia entre filas de edificación será, como mínimo, de 11 metros.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima del frente de parcela.

La separación mínima de las edificaciones sobre rasante a la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo será de 5 metros.

La separación mínima de las edificaciones sobre rasante al resto de linderos será de 3 metros.

La construcción bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45 grados, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a 1,5 m. La altura máxima de cumbrera no será superior a 5 metros.

Se podrá desarrollar un complejo inmobiliario al amparo del Art. 26. 6 del RDL 7/2015, de 30 de Octubre, con un régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

Se permiten la construcción de patios ingleses, definidos como espacios abiertos, situados en el subsuelo adyacente a un edificio y empleados para proporcionar iluminación, ventilación o acceso.

El patio inglés no podrá rebasar la dimensión de tres metros (3,00 m), de ancho o fondo, medido perpendicularmente desde la fachada del edificio al que proporciona la iluminación y/o ventilación. Su longitud, o suma de longitudes, cuando se proyecten varios patios, no superará el cuarenta por ciento, (40%), de la longitud de la fachada del edificio al que proporciona la iluminación y/o ventilación. Si la longitud de la fachada es menor de 7,50 m. se permitirán patios, cuya longitud máxima sea tres metros, (3,00 m).

Cuando se proyecte un patio inglés en la esquina del edificio, que tenga continuidad en dos fachadas y el ángulo de las fachadas del edificio en esa esquina sea inferior a ciento treinta y cinco grados (135°), la longitud de este, no podrá superar el tercio, (1/3), de la longitud de cada una de las fachadas del edificio al que proporciona la iluminación y/o ventilación,

Los muros laterales que cierran el patio deberán ser perpendiculares a la fachada o fachada del edificio.

Las posibles escaleras que puedan proyectarse, para acceso a estos patios desde el exterior, deberán estar situadas en el interior del patio y por ello no rebasar las dimensiones máximas permitidas.

La construcción de patio inglés no podrá modificar los usos y utilización previstos por las OOMM vigentes y legislación vigente para estas plantas sótano o semisótano.

10.1.- Los parámetros urbanísticos resultantes de la ordenación.-

La superficie total del Área de Reparto una vez ajustada la delimitación acorde a la Ficha de Ordenación del vigente PGOU es de 28.472,54 m² de suelo, de los cuales solo 19.050,48 m² de suelo tienen derecho al aprovechamiento propuesto por el Plan General.

Y la distribución entre sus propietarios se corresponde con el 48,665 % para el Ayuntamiento, el 51,335 % a favor del promotor.

Aprovechamientos:

Suelo con derechos:	19.050,48 m ² s
Aprovechamiento tipo del AR:	0,288 m ² c/m ² s
19.050,48 m ² s x 0,288 m ² c/m ² s =	5.486,53 m ² c

El cuadro siguiente se define la distribución de los usos pormenorizados, superficie y aprovechamiento de cada uno de ellos.

Superficies y edificabilidades del ámbito

Zonificación	Superficie	Aprovechamiento
Zonas verdes	4.310,27 m ²	-
Equipamiento	825,61 m ²	-
Red Viaria	5.224,25 m ²	-
Servicios Urbanos Infraestructuras	49,95 m ²	
Residencial Unifamiliar	11.910,50 m ²	5.486,53 m ²

DPH	2.828,08 m ²	Sin aprovechamiento
Vía pecuaria	3.323,88 m ²	Sin aprovechamiento

10.2.- Alineaciones y Rasantes.-

La alineación de la nueva calle queda definida en el **Plano P-03** Definición Geométrica de Viario.

La nueva calle que conecta la plaza de Roma con la avenida Leopoldo Calvo Sotelo tendrá 7 m, aceras a ambos lados con banda de aparcamiento de 2,50 m de anchura, según definición grafica a continuación.

Las rasantes de viario se han establecido en función de las ya existentes en los viarios colindantes y procurando que las pendientes tanto de las calles como de las parcelas resultantes sean lo menos pronunciadas posible, teniendo en cuenta los desniveles actualmente existentes en el terreno.

Las rasantes de plataformas de terreno en la parcela edificable se establecen en función de la rasante de las aceras en el frente de parcelas.

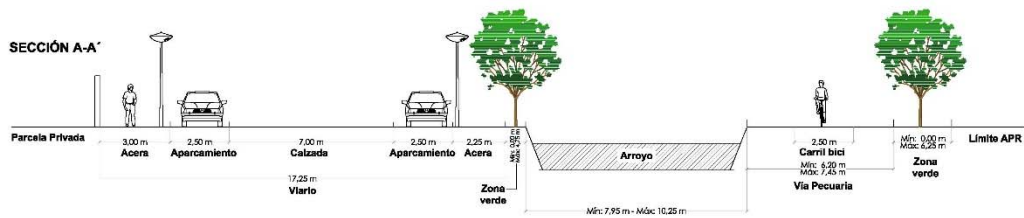
Estas rasantes quedarán igualmente definidas en la documentación gráfica correspondiente, **Plano P-04** Alineaciones y Rasantes.

10.3.- Esquema indicativo de Viario a definir en el Proyecto de Urbanización.-

a) Viario de conexión de Leopoldo Calvo Sotelo con la plaza de Roma. Secciones y superficies.

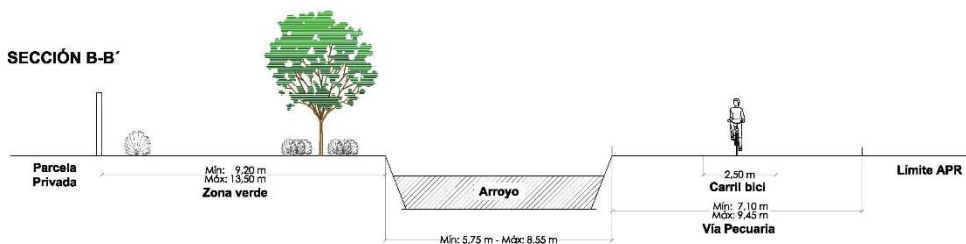
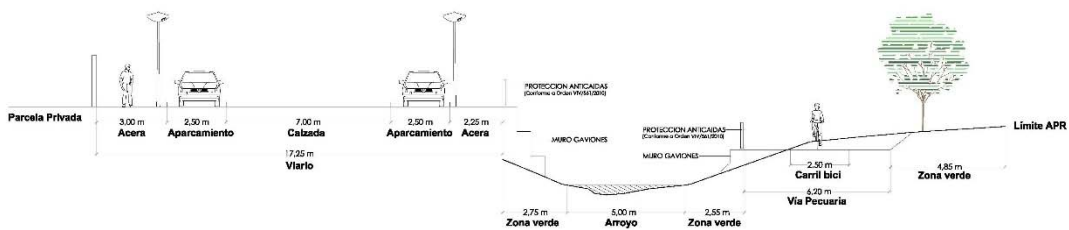
El viario que conecta la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo con la plaza de Roma está compuesto por una acera de 3 metros, colindante con el muro de la parcela. Esta acera tiene además una red de alumbrado público con farolas cada 12 metros. Entre la acera y la calzada existen 2,5 metros para plazas de aparcamiento en este lado del viario. El tamaño de la calzada es de 7 metros y al otro lado se realizarán plazas de aparcamiento colocadas de la misma manera. Le sigue una acera más estrecha (2,25 metros). Por último nos encontraremos con un espacio de zona verde con anchura variable desde la acera hasta el arroyo.

El carril bici en esta zona se encuentra situado al otro lado del arroyo, sobre la vía pecuaria.

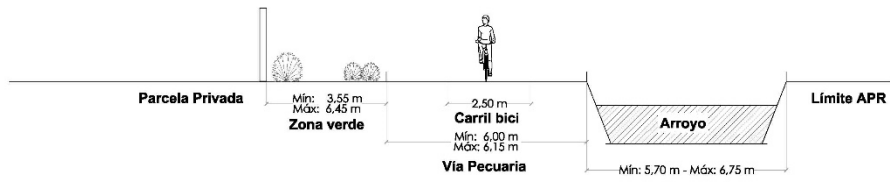


b) Acera desde la plaza de Roma a la calle Visitación Bascañana.

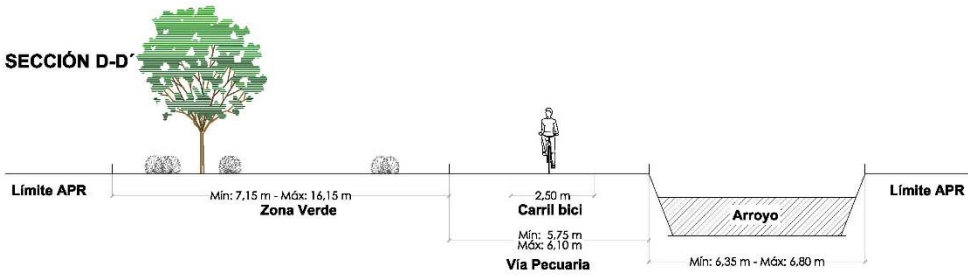
La acera desde la plaza de Roma a la calle Visitación Bascañana sigue de la misma manera, bordeando el muro de fachada de la urbanización con un ancho de 3 metros. El carril bici por su parte seguirá el trazado de la vía pecuaria. Podemos encontrar la sección y las plantas explicativas en el **Plano P-03** Definición Geométrica de Viario.



SECCIÓN C-C'



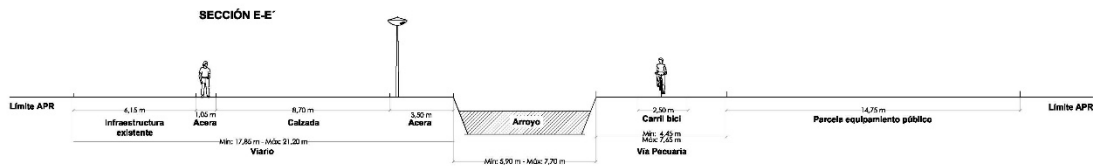
SECCIÓN D-D'



c) Maniobrabilidad Fondo Saco Visitación Bascaña



SECCIÓN E-E'



d) Puente sobre el arroyo en la plaza de Roma.

Se mantendrá la sección del paso soterrado del cauce del arroyo bajo la plaza de Roma, eliminada ya la posibilidad de inundaciones descritas en el estudio hidrológico inicial, según las avenidas máximas históricas, tal y como se justifica en el Estudio HIDROLÓGICO Y MODELIZACIÓN HIDRÁULICA BIDIMENSIONAL DEL ARROYO DE POZUELO del PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-4.2-02, que se acompaña en el ANEXO nº 6, sin perjuicio de la situación más favorable al encontrarse en licitación las obras de saneamiento municipal aguas arriba previstas en el Plan Especial del Colector Interconexión aprobado.

e) Tratamiento del carril bici, senderos peatonales con integración de la vía pecuaria desde Leopoldo Calvo Sotelo hasta el término municipal de Madrid.

El carril bici empezará en el parque de la avenida Calvo Sotelo para más tarde solaparse con la vía pecuaria y seguir su trazado. El trazado del carril bici no será un trazado inamovible según los planos sino como un recorrido sinuoso que respete el medio ambiente y el arbolado existente en la parcela.

f) Cumplimiento de Accesibilidad (Barreras Arquitectónicas)

Para la justificación de la adecuación de los espacios públicos peatonales a las normas técnicas para la supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de la Comunidad de Madrid, se aporta en el ANEXO nº 9 la ficha de cumplimiento de accesibilidad.

10.4.- Aprovechamientos.-

El Aprovechamiento Tipo especificado en las características de la ficha correspondiente del Plan General es de 0,288 m²c/m²s sobre la superficie del ámbito excluido las dotaciones de carácter general o local ya existentes.

El resultado de los parámetros urbanísticos asignados al ámbito, se analizan mediante la siguiente distribución:

Resumen de superficies dentro del ámbito convenido y asignación de derechos por el Plan General.

Propiedad	Superficie	Edificabilidad	Aprovechamiento
Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón	9.271,01 m ²	0,288 m ² c/m ² s	2.670,05 m ²
Wellstream, S.L.	9.779,47 m ²	0,288 m ² c/m ² s	2.816,48 m ²
Total	19.050,48 m²	0,288 m²c/m²s	5.486,53 m²

10.5.- Cesiones y Cargas.-

La Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid establece en su artículo 18 los siguientes deberes para los procesos de ejecución del ámbito en suelo urbano no consolidado:

- Efectuar a título gratuito las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación por su superficie.
- Costear y, en su caso, ejecutar la totalidad de las obras de urbanización.

Del mismo modo, el artículo 97 de la LSCM indica que la ejecución del planeamiento urbanístico en un ámbito de actuación impone legalmente, a la propiedad del suelo el deber de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

En este sentido, el convenio urbanístico del que trae causa el presente Plan Parcial, y al que se ha subrogado la actual propietaria WELLSTREAM, S.L., ejecutará, a su costa, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo.

Dichas obras deberán incluir, tanto las estrictamente interiores a la unidad de ejecución, como todas aquellas que, aun siendo exteriores a la misma, resulten necesarias para conectar las distintas redes y servicios a los generales de la población, incluida la conexión entre la plaza de Roma y la avenida de Leopoldo Calvo Sotelo.

Por tanto, se establece la carga urbanística de toda la urbanización dentro de la Unidad de Ejecución definida y acordada en el convenio suscrito y ajustada al actual Proyecto de Redelimitación del APR, conforme al cual, los gastos de las actuaciones de desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento especificadas en el presente Plan Parcial, correspondientes al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en la proporción de su cuota de propiedad, serán asumidos por la mercantil promotora WELLSTREAM, S.L., y en contraprestación por dichos gastos, dicha entidad será compensada mediante la adjudicación, a su favor, de los aprovechamientos urbanísticos que le correspondieran a dicho Municipio, de un valor equivalente al de los mencionados gastos.

El importe que por los gastos de urbanización que le correspondería abonar al Ayuntamiento se transformará en aprovechamientos urbanísticos en tipología de residencial unifamiliar, mediante la aplicación de los valores de repercusión de mercado que para dicho uso y tipología resulten, referida dicha valoración al momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, que deberá ser realizada por los Servicios Técnicos Municipales y aprobada por el Órgano Municipal competente.

La ficha del Plan General expone que se cederá el suelo necesario para la ejecución de los nuevos viarios, contribuir a los costes de urbanización según cuotas a fijar en el Proyecto de Reparcelación y ceder el 10% del Aprovechamiento Tipo.

Por aplicación de la LSCM y las determinaciones del Plan General se desprende:

1º.- El 10% del A.T es $5.486,53 \text{ m}^2 \times 10\% = 548,65 \text{ m}^2$ construibles

2º.- El suelo necesario para la ejecución del nuevo viario es igual a 2.714 m^2

3º.- Redes locales de $5.486,53 \text{ m}^2 \times 30\text{m}^2/100\text{m}^2 = 1.645,95 \text{ m}^2$ de suelo

Que en el presente caso, resulta ser de 4.310,27 m² de zonas verdes/parques y jardines de borde del arroyo Pozuelo y el equipamiento deportivo de 825,61 m².

En la superficie de cesiones no se ha contado con los 2.828,08 m² de Dominio Público Hidráulico ni con los 3.323,88 m² de la Vía pecuaria Colada de las Viñas que tienen que mantener su clasificación como suelo no urbanizable especialmente protegido de red supramunicipal de DPH existente y de Vía Pecuaria, ajustándose al nuevo trazado en paralelo al dominio público hidráulico.

Estas cesiones cumplen con lo establecido en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo en el que se impone una superficie total mínima en la unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos de 30 metros cuadrados, por cada 100 metros cuadrados construidos.

Del mismo modo se cumple la condición de que al menos el 50 por 100 de la superficie anterior se destine a espacios libres públicos arbolados dado que 4.310,27 m² corresponden a zonas verdes arboladas, superior al 50 % de 1.645,95 m² requerido por la legislación del suelo.

Según las determinaciones del artículo 36.6.c de la LSCM, el presente ámbito deberá reservar – en la parcela privativa- un número de plazas de aparcamiento de 83 (5.486,53 / 100 x 1,5 = 82,297).

10.6.- Redes Públicas.-

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid establece como determinación pormenorizada de la ordenación urbanística la localización y definición de los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman las redes locales.

El desarrollo completo de las redes con sus cálculos, dimensionado y prescripciones técnicas y constructivas se encuentran en la documentación correspondiente del Proyecto de Urbanización, que conforme a lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito se presentará ante el Ayuntamiento, con los estudios complementarios que, en su caso, resulten necesarios, en el plazo máximo de 3 meses a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

No obstante, se incorpora la información básica de urbanización del ámbito conforme a los informes de viabilidad emitidos por las compañías suministradoras, en los siguientes planos de proyecto:

- **Planos de Infraestructuras P- 05** *Conexiones con Red de Saneamiento y Distribución de Agua,*
- **Planos de Infraestructuras P-06** *Conexiones con Red de Telefonía y Energía Eléctrica, y*
- **Planos de Infraestructuras P-07** *Conexiones con Red de Gas*

Se aportan también dichos **informes de viabilidad** emitidos por las distintas compañías suministradoras, en los ANEXOS nº 4, 5, y 7.

11.- ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.-

11.1.- Delimitación de la unidad de ejecución.-

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

De manera congruente con lo indicado en el PGOU vigente, se delimita como unidad de ejecución única el Ámbito en estudio (APR 4.2-02), 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.

11.2.- El sistema de ejecución.-

El sistema de ejecución es el de convenio urbanístico llevándose a cabo mediante el sistema de ejecución convenida, adoptada por los titulares de los terrenos y de conformidad con lo establecido a este fin en la LSCM y en el Convenio Urbanístico, aprobado definitivamente por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el 18 de julio de 2007.

11.3.- Plazos de Ejecución.-

Se establece un plazo máximo de dos (2) años para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Se prevé una única etapa para la ejecución total de las obras de urbanización referentes a las redes públicas locales interiores al ámbito, así como las exteriores al mismo comprendidas en el Proyecto de Urbanización 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 de Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción, dando comienzo el plazo de garantía de 1 año de duración.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial serán las relativas a implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

11.4.- Niveles mínimos de los servicios urbanos para la utilización de los terrenos.-

Se consideran como servicios mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en

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

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

- Red Viaria:

Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de las aceras y capa de rodadura de la calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.

- Red de Saneamiento:

Ejecución total de la red separativa, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales. Así como la acometida a pozo de todas las parcelas.

- Red de abastecimiento de Agua:

Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 1200 litros/vivienda/día (250 litros x 6 personas/casa). En toda la parcela se necesitará garantizar una dotación de 42.000 litros/día.

- Red de distribución de energía eléctrica:

Ejecución de la red de Baja Tensión y Centros de Transformación adecuados para la prestación del servicio, según las previsiones de potencias estimadas.

En función de ello, y alcanzada dicha situación, los titulares de parcelas, en su caso, podrán solicitar licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de "solar". Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

11.5.- Alteración de las previsiones temporales.-

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

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

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

Si transcurrido el plazo de los seis meses adicionales, y en el caso de que no se hubieran iniciado las obras de urbanización, se procederá a la revisión del Proyecto de Urbanización para su adecuación a la normativa vigente.

Respecto a las previsiones espaciales del Plan, hay que señalar que la urbanización incluye no solamente la propia del Ámbito, sino también las necesarias conexiones de los servicios urbanos generales de la ciudad que discurren fuera del ámbito objeto de la presente actuación.

12.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.-

El Convenio Urbanístico aprobado definitivamente por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón el pasado 18 de julio de 2007 establece entre sus estipulaciones relativas al desarrollo y ejecución del presente ámbito, las siguientes previsiones:

WELLSTREAM, S.L. (*como actual propietaria que se ha subrogado en sus derechos y obligaciones*) ejecutará, a su costa, la totalidad de las obras de urbanización del ámbito en un plazo máximo de 2 años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, y con pleno cumplimiento de las determinaciones contenidas en el mismo. Dichas obras deberán incluir, tanto las estrictamente interiores a la unidad de ejecución, como todas aquellas que, aun siendo exteriores a la misma, resulten necesarias para conectar las distintas redes y servicios a los generales de la población.

Los gastos de las actuaciones de desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento correspondientes al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en la proporción de su cuota de propiedad, serán asumidos por WELLSTREAM, S.L. (como actual propietaria de suelo en el ámbito), y en contraprestación por dichos gastos, dicha entidad será compensada mediante la adjudicación, a su favor, de los aprovechamientos urbanísticos que le correspondieran a dicho Municipio, de un valor equivalente al de los mencionados gastos.

A tales efectos, el Proyecto de Reparcelación incorporará la Cuenta de Liquidación Provisional en la que se especificará y justificará detalladamente el importe de todos los gastos que conlleve la ejecución del planeamiento. A título indicativo, y sin que la siguiente relación tenga carácter limitativo, dichos gastos incluirán entre otros, los siguientes:

- a) Honorarios Facultativos: Levantamientos topográficos, Plan Parcial, Estudios Sectoriales complementarios, Proyecto de Urbanización, Estudio de Seguridad y Salud, Dirección de Obras, Proyecto de Reparcelación, Escrituras, Inscripciones registrales, etc.
- b) Coste de la Obra de Urbanización: Presupuesto de Ejecución por Contrata de las Obras, Control de Calidad, Ensayos Geotécnicos, Costes de Seguridad y Salud, etc.
- c) Costes varios de Gestión y Desarrollo: Todos aquellos necesarios para llevar a buen fin el desarrollo de la actuación, incluidos los Impuestos y tasas que resulten de aplicación.
- d) Gastos financieros.

El importe que por los conceptos señalados le correspondería abonar al Ayuntamiento se transformará en aprovechamientos urbanísticos en tipología de residencial unifamiliar, mediante la aplicación de los valores de repercusión de mercado que para dicho uso y tipología resulten, referida dicha valoración al momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, que deberá ser realizada por los Servicios Técnicos Municipales y aprobada por el Órgano Municipal competente.

El objeto del estudio económico financiero y memoria de viabilidad económica que se analiza en el apartado siguiente, es la determinación de la viabilidad del Plan Parcial 4.2-02 “Arroyo Pozuelo-Oeste” del Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón Madrid.

De conformidad con la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, se trata de justificar la garantía de la ejecución del proyecto, teniendo en cuenta el coste de transformación del suelo y las fuentes de financiación con las que cuentan para tal fin.

Es evidente que sin desarrollar el proyecto de urbanización no cabe una valoración precisa de tales costes. No obstante, a continuación se efectúa una evaluación de las obras, manejando grandes unidades y considerando unos costes unitarios fruto de la experiencia en la realización de proyectos en la zona.

Los costes de urbanización son los que suponen el mayor porcentaje del coste final, pero como en cualquier promoción de suelo de carácter inmobiliario se producen otros gastos comunes en todas ellas.

El importe de tales obras es de **DOS MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (2.212.844€), sin IVA**, según relación valorada adjunta en el apartado 12.4.

12.1.- Exigibilidad y objeto.-

Las actuaciones de transformación urbanística referidas a las de nueva urbanización, requieren una memoria específica de sostenibilidad económica, según la documentación obligada de los instrumentos de planeamiento que ordenan dichas actuaciones. También se analiza su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y de las posibilidades financieras tanto públicas como privadas en el término municipal.

Se adjunta como **ANEXO nº 10 el Informe de Sostenibilidad Económica** del presente Plan Parcial.

Su necesidad se valora en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en línea con lo expresado en diferentes foros de la Unión Europea, se propone un modelo de ciudad compacta y advierte de los graves inconvenientes de la urbanización dispersa o desordenada: impacto ambiental, segregación social e ineficiencia económica por los elevados costes energéticos, de construcción y mantenimiento de infraestructuras y de prestación de servicios públicos.

Así, en cumplimiento del artículo 43 b) de la LSCM, la propuesta de Plan Parcial en relación con el ámbito APR 4.2.02 de Pozuelo de Alarcón (Madrid), incluye un Estudio de Viabilidad en el que se pondera el impacto de la actuación en la Hacienda Pública del Ayuntamiento, afectada por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras previstas, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a un uso mayoritariamente residencial.

En consecuencia, el presente Plan Parcial incorpora ese “Estudio de viabilidad económico-financiera”, como parte de su documentación, cuyo objeto es, por un lado, la cuantificación económica estimada de los costes de urbanización inherentes a la ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en el planeamiento pormenorizado, y, por otro, el análisis de la viabilidad económica y financiera del referido desarrollo urbanístico.

En definitiva, se trata de analizar las circunstancias de carácter económico en las que se plantea el desarrollo del ámbito de actuación del APR 4.2.02, a fin de establecer la viabilidad económica de la promoción y ejecución de sus previsiones de urbanización y edificación.

12.2.- Grado de precisión de sus determinaciones económicas.-

El “Estudio de viabilidad económico-financiera” ofrece, en el contexto del Plan Parcial, datos y cifras estimativas resultado de un análisis global; pendientes, en todo caso, de una mayor y

progresiva concreción a través de los correspondientes proyectos urbanísticos a elaborar y tramitar para su futura ejecución y materialización: Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

La valoración exhaustiva de todas y cada una de las partidas correspondientes a la ejecución de las obras de urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos específicos, en concreto los proyectos de construcción de cada una de las infraestructuras y servicios en coordinación con las compañías suministradoras, en los que se irán cuantificando dichas partidas de forma cada vez más precisa.

12.3.- Contenido formal del estudio.-

El presente Estudio y la evaluación económica de los costes y cargas de urbanización en el mismo contenida, atiende a las determinaciones establecidas en Ley del Suelo de Madrid.

Los costes de urbanización han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de elaboración del presente documento. Por tanto, obviamente, deberán ser adaptados a las posibles oscilaciones que sufran aquellos conceptos que intervienen en los mismos: mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Así, la evaluación económica del desarrollo urbanístico y edificatorio trata de exponer la viabilidad en términos económicos de la propuesta urbanística contenida en el presente Plan Parcial.

12.4.- Determinación de las cargas de urbanización.-

Se determinan en este epígrafe los costes correspondientes a todas las obras necesarias para la completa urbanización del ámbito APR 4.2.02 y de sus redes públicas, incluidas las correspondientes a las obras de urbanización, así como el resto de conceptos que engloban las denominadas cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización imputadas a la totalidad del ámbito incluyen tanto las obras propias de urbanización interiores y exteriores, como los gastos derivados de la redacción y elaboración de cuantos proyectos y documentos técnicos y urbanísticos resultan necesarios, los gastos de publicación de los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa de aquellos, los de promoción y gestión de la actuación urbanizadora.

Corresponderá al Proyecto de Urbanización definir y concretar, tanto física como económicamente, el conjunto de obras y actuaciones necesarias para el correcto desarrollo de las parcelas resultantes del Plan Parcial.

A) Coste de las obras de urbanización

1. Movimiento de Tierras	40.730 €
2. Trabajos previo.....	4.839 €
3. Red Viaria: Pavimentación	266.442 €
4. Red de Saneamiento (Pluviales y Fecales).....	52.247 €
5. Red de Abastecimiento de Agua y Riego.....	33.109 €
6. Red de Telefonía y Telecomunicación.....	43.571 €
7. Red de Gas	65.357 €
8. Red de baja y media tensión.....	179.909 €

9. Soterramiento de línea MT.....	22.445 €
10. Red de Alumbrado Público	76.546 €
11. Señalización y balizamiento.....	4.902 €
12. Reposición de arbolado.....	40.318 €
13. Jardinería, Equipamiento del Parque y Varios	233.595 €
14. Estructura sobre Arroyo	136.528 €
15. Acondicionamiento en el entorno del Arroyo	52.800 €
16. Mobiliario urbano.....	7.611 €
17. Gestión de residuos	12.759 €
18. Seguridad y Salud	44.231€

Total presupuesto de ejecución material: 1.317.939 €
19% gastos generales y beneficio industrial: 250.408 €

Total presupuesto ejecución contrata sin IVA: 1.568.347 €

B) Otras cargas de urbanización

En el desarrollo y ejecución del ámbito, la consideración de cargas de urbanización a costear por el desarrollo propuesto, entre otros, debe contener los siguientes conceptos:

1. Asistencias Técnicas (Redacción de proyectos, realización de estudios, dirección de obras, tramitación de documentos, etc.):

1.1 Levantamientos topográficos y geotécnicos.....	40.000 €
1.2 Plan Parcial (arquitectos y Otros)	50.000 €
1.3 Estudios Sectoriales complementario.....	20.000 €
1.4 Estudio de Seguridad y Salud.....	40.000 €
1.5 Proyecto de Urbanización y Dirección de Obras	130.000 €
1.6 Proyecto de Reparcelación.....	15.000 €
1.7 Control de calidad	10.000 €

2. Gastos de Promoción y Gestión (13 %): 236.667 €

3. Beneficio empresarial del urbanizador (5 %)..... 102.830 €

Total importe de otras cargas de urbanización: 644.497 €

En atención a lo referido en los anteriores epígrafes, el importe correspondiente al total de las cargas de urbanización (A+B) asciende a la cantidad de **DOS MILLONES DOSCIENTOS DOCE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y CUATRO EUROS (2.212.844€), sin IVA.**

12.5.- Evaluación económica de la viabilidad del desarrollo urbanístico propuesto.-

A los efectos de evaluar la viabilidad económica de la ordenación urbanística propuesta resulta necesaria la evaluación de las cargas de urbanización y su repercusión respecto de la edificabilidad ponderada prevista.

$$\frac{2.212.844.-€}{4.937,87 \text{ m}^2\text{e (90\% de 5.486,53 m}^2\text{e)}} = 448,13 \text{ €/m}^2\text{e}$$

Conforme a lo referido en el apartado anterior, las cargas de urbanización imputables al ámbito de actuación del APR 4.2.02, ascienden a **2.212.844.-** Euros. En todo caso, y como ya ha sido indicado, se trata de una cifra estimativa, pendiente de una mayor y progresiva concreción a través de los proyectos urbanísticos necesarios para su futura materialización.

Atendiendo a dichas circunstancias, la repercusión de las cargas previsibles de urbanización respecto de la edificabilidad urbanística ponderada asciende a **448,13 €/m²e**.

Con respecto a la capacidad de los promotores del Plan Parcial para acometer el desarrollo del ámbito de urbanización, así como los mecanismo de financiación de las obras de urbanización y obras complementarias, es evidente que al ser propietarios del suelo integrante del ámbito de gestión, pueden acometer la inversión para la implantación de los diferentes servicios que se proyectan en el mismo.

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

Por lo que se refiere a los mecanismos de financiación que se emplearan para acometer la promoción del ámbito de actuación, la urbanización y la edificación se ejecutara bien a través de los medios propios o a través de los créditos o mecanismo de financiación que se consideren oportunos.

En cualquier caso, como queda especificado en el cuadro siguiente, la viabilidad económica de la operación urbanística, se considera aceptable, con un valor del suelo de **744,93 €/m²e**.

Pozuelo- UE APR4.2 "Arroyo Pozuelo-General Mola Este"

Suelo Urbano.No Consolidado

PIL

	m2t	Viviendas	Sup. Media (m2t/Viv.)
Total	5.487	32	171

	€/m2t	€/vvd	Importe I
Precio de venta	4.000	685.816	21.946.120
Comisiones por venta 3%	-120	-3.840	-658.384
Valor del suelo (€/m2t)	-745	-127.721	-4.087.081
Coste urbanización	-448	-69.151	-2.212.844
Obra edificación sobre rasante	-1.250	-214.318	-6.858.163
Coste parking	-450	-54.000	-1.728.000
Zona exterior (piscina, etc)	-164	-28.125	-900.000
Otros gastos promoción	-235	-40.248	-1.287.924
Gastos Financieros	-78	-13.360	-427.527
Total gastos	-3.190	-546.923	-17.501.539
BAII	690	118.319	3.786.197
IS	-173	-29.580	-946.549
BDI	518	16.562	2.839.648

13%

	total	0	1	2	3	4
Cuotas urb.	-2.212.844	0	-553.211	-1.106.422	-553.211	0
Obra edificación sobre rasante	-6.858.163	0	0	-1.714.541	-3.429.081	-1.714.541
Coste parking	-1.728.000	0	0	-432.000	-864.000	-432.000
Otros gastos promoción	-1.287.924	0	0	-965.943	-321.981	0
Zona exterior (piscina, etc)	-900.000	0	0	0	-450.000	-450.000
Gastos Financieros	-427.527	0	-5.325	-51.256	-145.939	-225.007
Cobros por ventas	21.946.120	0	0	3.291.918	3.291.918	15.362.284
Comisiones venta	-658.384	0	0	-98.758	-98.758	-460.869
IS	-946.549	0	0	-141.982	-141.982	-662.585
TOTAL	6.926.729	0	-558.536	-1.218.984	-2.713.034	11.417.284

Tasa de descuento	9%
Valoración Suelo sin Urbanizar	4.087.081
Valoración (EUR/m2t)	744,93 I

En consecuencia, y a la vista de la repercusión de las cargas de urbanización a sumar al valor previsible del suelo, se considera que la ejecución y promoción del desarrollo urbanístico proyectado resultan económicamente viables, asumiendo tanto la inversión inicial como el mantenimiento y conservación de las citadas obras, servicios e infraestructuras los propietarios conforme al convenio suscrito.

13.- NORMAS URBANÍSTICAS. ORDENANZAS.-

CAPITULO I.- DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

ARTÍCULO 1. OBJETO. FUNCIÓN Y CONTENIDO SUSTANTIVO.

a) El objeto del presente Plan Parcial es el desarrollo del planeamiento correspondiente al ámbito de ordenación de suelo urbano no consolidado APR 4.2-02 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Este Plan Parcial se somete en todos sus términos a dicho planeamiento general, del cual es desarrollo.

b) La función y contenido del presente documento se basa en lo establecido en el Capítulo IV - Sección Primera (Art. 47 al 49) de la Ley 9/2.001, de 17 de Julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

- Es una ordenación integral y pormenorizada del ámbito delimitado.
- Es dependiente y derivado, como tal planeamiento de desarrollo, del planeamiento general que lo sustente.
- Es inmediatamente ejecutivo, una vez sea publicado en el BOCM, el acuerdo de su aprobación

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre los terrenos de suelo urbano no consolidado delimitado como la unidad de ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de ordenación, que integran la documentación de este Plan.

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 de planeamiento general municipal, sin perjuicio de eventuales, modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia en las condiciones previstas en la legislación vigente.

ARTÍCULO 4. EFECTOS

Este Plan Parcial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, serán públicos, obligatorios y ejecutivos una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva.

a) Publicidad. Cualquier particular tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los instrumentos que lo desarrollen, así como solicitar por escrito información 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 y jurídica, pública o privada, al cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, cumplimiento éste que será por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Ejecutividad. La ejecutividad del Plan implica que, una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen al objeto de soportar la edificación prevista.

ARTÍCULO 5. MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL

Sin perjuicio de las modificaciones que puedan devenir sobre la presente ordenación por una revisión formal, del planeamiento municipal, se podrán modificar determinaciones del presente Plan Parcial, con las salvedades previstas en los Arts. 67 y 69 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, siempre que concurran las siguientes circunstancias:

- A- Que no se vulneren determinaciones del Planeamiento de rango superior, a que en cada momento se somete, para el ámbito del sector.
- B- Que no suponga disminución de zonas verdes o espacios libres.
- C- Que no se den los supuestos previstos para revisión en el artículo 68 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTÍCULO 6. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PLAN PARCIAL

El presente Plan consta de los siguientes documentos, de conformidad con el artículo 49 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

- A- Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones.
- B- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento. (En documento anexo)
- C- Planos de Ordenación Pormenorizada.
- D- Organización y gestión de la ejecución.
- E- Normas y Ordenanzas Urbanísticas.
- F- Anexos complementarios.

ARTÍCULO 7. NORMAS DE INTERPRETACIÓN.

1. Las determinaciones del presente Plan Parcial se interpretarán con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones en relación con las propias del planeamiento general al que éste se somete, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad, así como la realidad social, del momento en que se han de aplicar.

2. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (menor divisor). Si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre realidad, prevalecerán éstas últimas. Y si se tienen entre determinaciones de superficies fijas y de coeficientes y porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.

3. Si existieran contradicciones entre las propuestas explícitas contenidas en los planos de ordenación y ordenanzas reguladoras (de carácter normativo y regulador) y las propuestas y sugerencias de los planos de información y la memoria (de carácter más informativo y justificativo) se considerará que prevalecerán aquellas sobre éstas.

4. Por último, y con carácter general en cualquiera de los supuestos de duda, contradicción o imprecisión de las determinaciones, propias o en relación con la aplicación del planeamiento general de aplicación, prevalecerá aquella de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menor contradicción con los usos y prácticas tradicionales, y mayor beneficio social o colectivo.

ARTÍCULO 8. AFECCIONES Y NORMATIVA COMPLEMENTARIA.

Aparte de lo regulado directamente por el presente Plan Parcial, y en lo que fuere de aplicación por razón del planeamiento general municipal, será de aplicación esta Normativa general respecto a la edificación y los usos.

CAPITULO II.- TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.

ARTÍCULO 9. TERMINOLOGÍA EMPLEADA EN EL PLAN PARCIAL

1. Con carácter general, y en coordinación con la terminología y conceptos empleada en el planeamiento general antes citado, del que el presente Plan Parcial es desarrollo, será de aplicación la terminología y definiciones de las vigentes ordenanzas urbanísticas de Pozuelo de Alarcón.

2. Si con carácter particular o específico este Plan estableciese en la presente Normativa conceptos complementarios a los anteriores, se habrán de entender y considerar, por una parte, sometidos en lo que afecta a los anteriores, y, por otra, con el contenido que en cada caso se defina para cualquier parte de su ámbito territorial.

CAPITULO III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO

ARTÍCULO 10. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

1. En virtud de la legislación del suelo vigente, el Plan Parcial regula el ejercicio de las facultades del derecho de propiedad y el régimen de cesiones para infraestructuras y dotaciones públicas con arreglo a la calificación urbanística que el mismo establece para los predios.

2. El presente Plan Parcial califica el suelo del ámbito según las siguientes zonas de ordenación pormenorizada:

- **1: Residencial Unifamiliar grado 6 – “Fila-FL”**
- **2: Equipamiento**
- **3: Zonas Verdes**
- **4: Red Viaria**
- **5: Dominio Público Hidráulico**
- **6: Red Supramunicipal de Vía Pecuaria**
- **7: Servicios Urbanos**

Esta ordenación pormenorizada constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes urbanísticos específicos de aprovechamiento que le son de aplicación a tenor del Capítulo VII. **ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

3. Según el destino previsto en el Plan Parcial para cada una de las zonas, éstas serán, bien zonas de suelo con aprovechamiento lucrativo, o bien adscritas a distintas redes públicas.

ARTÍCULO 11. REDES PÚBLICAS.

1. Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a la red viaria rodada y peatonal, de equipamientos y espacios libres, todos ellos de carácter público, y que tienen un nivel adecuado para servir como tales a la población futura del ámbito.

2. Dichas, redes se regulan mediante las Ordenanzas específicas de las zonas citadas anteriormente.

ARTÍCULO 12. REGULACIÓN DE DERECHOS Y CARGAS DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Por razón de la clase de suelo del ámbito objeto del presente Plan Parcial y en función de las determinaciones que para el mismo efectúan tanto la legislación vigente como el planeamiento de rango superior a que se somete, el sector está sometido a las siguientes obligaciones y cargas, con independencia de la estructura de la propiedad:

De planeamiento y desarrollo:

- Redacción del Plan Parcial.
- Redacción del Proyecto de Urbanización de las obras de urbanización interior y la necesaria prolongación de las mismas hasta las correspondientes redes generales de la ciudad.

De gestión:

Redacción de los instrumentos de gestión que finalmente establezca el Ayuntamiento para la equidistribución de las cargas y beneficios derivados del planeamiento.

De cesión:

Cesión obligatoria y gratuita y libre de cargas, de los siguientes terrenos adscritos a las zonas:

- **Zona 2: Equipamientos**
- **Zona 3: Zonas Verdes**
- **Zona 4: Red Viaria**
- **Zona 7: Servicios Urbanos**

Y así mismo, los suelos de dominio público existentes y futuros definidos en las siguientes zonas:

- **Zona 5: Dominio Público Hidráulico**
- **Zona 6: Red Supramunicipal de Vía Pecuaria**

A estos suelos hay que añadir los correspondientes al aprovechamiento lucrativo de cesión al Ayuntamiento, que serán objeto de la monetización de los mismos, de acuerdo con el Convenio Urbanístico suscrito con el Ayuntamiento en el año 2007.

De ejecución:

Implantación de los servicios urbanísticos previstos en esta Normativa y ejecución de las obras de urbanización del viario y espacios libres del ámbito, según efectúa la propuesta del Plan Parcial.

CAPITULO IV.- DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 13. CONDICIONES GENERALES PARA SU DESARROLLO.

1. La aplicación del presente Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, particularizadas para cada zona específica de ordenación pormenorizada cuya delimitación contiene el correspondiente plano de ordenación.

ARTÍCULO 14. PLANEAMIENTO Y PROYECTOS DE DESARROLLO.

1. No será necesaria la redacción intermedia de ningún documento de planeamiento previo al desarrollo material de las previsiones contenidas en el presente Plan Parcial.

2. Serán pues proyectos de desarrollo del Plan Parcial, en su caso, los siguientes:

- A- Proyecto de Equidistribución.
- B- Proyecto de Urbanización.
- C- Proyecto de Parcelación
- D- Proyectos de Edificación.

ARTÍCULO 15. PROYECTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN.

Contenido: Contendrá las determinaciones y criterios previstos en los artículos 82 y siguientes de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, debiéndose incorporar al proyecto, planos de delimitación de fincas afectadas y de las fincas adjudicadas en pago, en su caso, a la escala mínima de 1/2.000

Formulación: Será tramitado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTÍCULO 16. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Contenido: El proyecto de Urbanización contendrá las determinaciones y documentación fijados en los artículos 80 y 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las condiciones específicas que para la urbanización prevé el presente Plan.

El Proyecto de Urbanización podrá en cualquier caso, efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo si de los estudios geotécnicos que eventualmente pudieran hacerse se desprendiera la necesidad de proceder a las mencionadas adaptaciones.

Formulación. Será formulado por la propiedad de los terrenos, y su tramitación se ajustará al procedimiento establecido en el artículo 80 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

ARTÍCULO 17. PROYECTO DE PARCELACIÓN.

La parcelación, segregación o división material de terrenos, requerirá la previa licencia de parcelación con redacción de un Proyecto de Parcelación.

Se adecuarán en cada caso a las condiciones generales y particulares de parcelación de cada uno de los diferentes ámbitos en que el suelo queda calificado. Cuando la parcelación proyectada integre partes diferenciadas de uso privado y partes comunes de uso privado y partes comunes

de unos mancomunado deberá establecerse la cuota de participación de cada parcela en la parte mancomunada de forma clara e inequívoca a efectos de su posterior registro.

Formulación y tramitación: Se formularán por los interesados y se tramitarán como solicitud de licencia de parcelación ante el Ayuntamiento

ARTÍCULO 18. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

Los proyectos de edificación se someterán, en cuanto a las condiciones urbanísticas de referencia, tanto a las determinaciones específicas de la zona en que se proyecta, como a las generales del presente Plan Parcial y las derivadas del planeamiento general de aplicación.

Así mismo, se dará satisfacción a toda legislación sectorial y disposiciones normativas y reglamentarias de obligado cumplimiento.

Todo proyecto de edificación que se redacte a efectos de obtención de licencia para su ejecución, deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de uso privado, que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende.

ARTÍCULO 19. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y EJECUCIÓN.

1. La actuación y ejecución se someterá a las disposiciones que para el sistema de actuación determinan las disposiciones vigentes.

2. **Ámbito de actuación.**

La ejecución del Plan Parcial se realizará en una ETAPA ÚNICA, con una fase de urbanización, que incluirá:

- Ejecución del vial entre la Plaza de Roma y la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo, y todas y cada una de las infraestructuras y servicios urbanos del ámbito, que permita la construcción de las viviendas y su ocupación.

- Ejecución del parque lineal.

3. **Determinación del sistema de actuación.**

La ejecución de las determinaciones del Plan Parcial se realizará por el **sistema de ejecución convenida**, regulado en el artículo 246 de la Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid, cumpliéndose los requisitos establecidos en el artículo 246.3 de la misma Ley.

ARTÍCULO 20. CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

De conformidad con lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito, la conservación de la urbanización, a partir de la recepción formal de las obras correspondientes, se realizará por los promotores, hasta que se haya alcanzado el otorgamiento de la Licencia de Definitiva y de Primera Ocupación del setenta por ciento (70%) del número de viviendas del ámbito.

A partir de la debida acreditación de ese hecho ante el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, este pasara a ser responsable de la conservación de la urbanización, con la excepción de las zonas verdes públicas del ámbito, que, según los criterios establecidos al respecto por el mismo, serán conservadas por los promotores durante un plazo de dos (2) años contados a partir de la recepción formal de las mismas.

ARTÍCULO 21. DERECHO A EDIFICAR.

Podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos que hayan adquirido condición de solar, que se producirá con la ejecución de la urbanización. Sin perjuicio de la posibilidad de simultanear las obras de urbanización con las de edificación, conforme a lo dispuesto en la legislación vigente.

CAPITULO V.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.

ARTÍCULO 22. NORMATIVA DE APLICACIÓN.

De conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento de rango superior al cual se somete el presente Plan Parcial, la normativa de urbanización para el ámbito será la prevista a estos efectos en el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

ARTÍCULO 23. OBRAS E INFRAESTRUCTURAS A CARGO DEL ÁMBITO

Las obras de urbanización y servicios correspondientes a la ejecución de las redes públicas locales y su conexión con las generales del territorio que se realizarán a cargo de los propietarios serán las siguientes, según el artículo 97 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y el Convenio suscrito:

- a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueren necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
- f) Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificio 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.
- g) En su caso, las obras de infraestructuras y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
- i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.

ARTÍCULO 24. CONDICIONES DE CÁLCULO DE LAS REDES DE SERVICIOS Y OTRAS DE URBANIZACIÓN.

Las determinará y justificará el Proyecto de Urbanización.

CAPITULO VI.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS.

ARTÍCULO 25. GENERALIDADES.

De acuerdo con lo establecido en el planeamiento general al cual se somete el presente Plan Parcial, se adoptan como Normas Generales de la Edificación y de los Usos, las Normas Generales de Diseño, Calidad y Usos del Plan General de Pozuelo de Alarcón (Normas Urbanísticas capítulos 6º y 7º) salvo en aquellos aspectos que de forma expresa se recojan en las distintas normas zonales en función de las características específicas del caso.

ARTÍCULO 26. MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Las medidas que se deberán seguir para prevenir, reducir y compensar, siempre que sea posible, los efectos que se derivarán de la ejecución de las obras de urbanización y de edificación en el presenta ámbito, son:

a) Medidas para la protección de la contaminación lumínica

Se atenderá a lo dispuesto en el artículo 108.2 “Contaminación lumínica” de las Ordenanzas de Protección Ambiental del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que señala:

2. *En todo proyecto Urbanístico u obra civil, tanto pública como privada, que lleve consigo la iluminación de instalaciones, viario, espacios públicos, espacios privados, rótulos comerciales/industriales, etc., se seguirán los siguientes criterios básicos:*
 - a) *Evitar la iluminación hacia el cielo de focos o luminarias, utilizando proyectores asimétricos o pantallas adecuadas para reducir el flujo luminoso hacia arriba.*
 - b) *Utilizar luminarias adecuadas que concentren la luz hacia abajo. Normas I.A.C. (Instituto Astrofísico de Canarias).*
 - c) *Utilizar lámparas de bajo consumo energético y máximo rendimiento (lúmenes/watios), por orden de preferencia:*
 - *vapor de Sodio de baja presión;*
 - *vapor de Sodio de alta presión;*
 - *halogenuros metálicos;*
 - d) *Proyectar la iluminación respecto a las normas vigentes, teniendo en cuenta las distancias a viviendas, zonas de servicios públicos y centros oficiales.*
 - e) *Se acompañará memoria descriptiva de emplazamiento y mantenimiento de la instalación, adjuntando tratamiento previsto como residuo de las lámparas y material eléctrico que se reponga.*

Asimismo se tendrán en cuenta las determinaciones que establece la publicación “Requerimientos técnicos exigibles para luminarias con Tecnología LED de alumbrado exterior” del IDAE y el Comité Español de Iluminación.

b) Medidas para la protección de los suelos

- Durante el periodo de obras, en caso de producirse alguna contaminación del terreno por vertidos accidentales, éste será excavado y retirado en el menor tiempo posible, evitando así

la contaminación tanto del suelo como del acuífero. Los suelos retirados serán gestionados por un gestor autorizado.

- En el caso de instalaciones sometidas al *Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios estándares para la declaración de suelos contaminados*, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de/ mencionado Real Decreto".

c) Medidas para la protección de los recursos hídricos

- Durante las obras no se llevarán a cabo tareas de repostaje, reparaciones, lavados, etc, en la parcela; no obstante, si ello fuera imprescindible, se habilitará una zona debidamente señalizada y jalonada, con canaletas de recogida de residuos para el caso de vertidos accidentales. La zona destinada a tales fines será impermeabilizada con el fin de evitar que las sustancias peligrosas se filtren al terreno y contaminen el acuífero. Se evitarán trabajos con maquinaria que tenga fugas de combustible o lubricantes. En el caso de los residuos, en ningún supuesto se depositarán sobre el terreno, sino que serán llevados a un punto limpio en el momento en que sean generados.
- Para disminuir el volumen de agua a utilizar en el riego de las especies vegetales a implantar en los viales y zonas verdes, estas se elegirán entre las especies con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo.

d) Medidas para la protección de la vegetación:

- Se procurará integrar el arbolado existente en las actuaciones. Esta medida se aplicará particularmente en lo que se refiere al arbolado existente en la futura Zona verde y en la zona de Dominio Público Hidráulico y también al arbolado existente en el Carril Bici y en la Vía pecuaria.
- Para los árboles que haya que afectar inevitablemente por la realización de las actuaciones se aplicará lo dispuesto por la *Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y fomento del arbolado de la Comunidad de Madrid*, y en su defecto, la *Ordenanza de Protección Ambiental* del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
- En relación a los pies arbóreos que permanezcan en la zona, para evitar cualquier daño ocasionado por el paso de la maquinaria en el periodo de obras, se llevarán a cabo las medidas necesarias para evitar cualquier daño al ejemplar durante el periodo de obras, como cubrir el tronco con tablonés de madera y jalonar los pies arbóreos de manera individual para evitar que las actuaciones de las obras puedan invadir el radio de base radicular de cada uno de ellos, según lo establecido en el artículo 34 c) de la Ordenanza de Tramitación de Licencias y otros instrumentos de intervención en materia de urbanismo y autorizaciones para la instalación de terrazas de veladores en Pozuelo de Alarcón, de 24 de enero de 2019. Además de la protección específica del arbolado que ha de permanecer en la zona, para la protección general de la cubierta vegetal se establecerá un jalonamiento o vallado durante las obras de las áreas donde no se ha de llevar a cabo una actuación directa.
- En relación a las plantas a introducir en los viales y zonas verdes, se elegirán especies con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, tal como se ha indicado en las Medidas para la protección de los recursos hídricos. Además, se evitará la plantación de especies que estén expuestas a plagas y enfermedades.

e) Medidas para la protección acústica

- Durante la fase de obras no podrán realizarse obras entre las diez de la noche y las ocho de la mañana y durante el resto de la jornada, los equipos empleados no podrán, en general, alcanzar a cinco metros de distancia niveles sonoros superiores a 90 dB(A).
- En todo caso será de aplicación lo dispuesto en el artículo 91 de las Ordenanzas de Protección Ambiental del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.
- Disminuir la velocidad del tráfico en la Avda. Leopoldo Calvo Sotelo a 30 km/h, en el tramo adyacente a la zona de la nueva actuación.
- Retranquear las edificaciones 5 m en el límite adyacente a la Avenida Calvo Sotelo.
- En el diseño de las zonas verdes se evitarán las zonas estanciales y de paseo a partir de la isófona de 65 dB(A), o bien de la isófona de 55 dB(A) si se considera posible un uso nocturno de las mismas.
- Las edificaciones que se construyan en el ámbito deberán cumplir en materia de ruido con el Código Técnico de la Edificación y con la Ordenanza Municipal de Ruidos de Pozuelo.

f) Medidas para la protección de los servicios existentes durante las obras

- Se repararán todas las infraestructuras que, en su caso, se dañen a causa de las obras.
- Se propone además la limpieza de los neumáticos de la maquinaria que salga del recinto de la obra, con el fin de no depositar el material que tengan adherido sobre viales públicos y carreteras.

g) Medidas para la gestión de residuos

- Durante las obras los materiales sobrantes, sin destino en ninguna zona de la obra, se ajustarán a lo dispuesto en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.
- Los residuos generados en la obra serán objeto de gestión por personal acreditado, tras haber sido depositados en un punto limpio, preferentemente dentro de la obra. El mismo tratamiento recibirán los posibles residuos peligrosos generados durante los trabajos.
- En cuanto a los residuos sólidos urbanos, se llevará a cabo su gestión de acuerdo con la normativa específica del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y se realizará mediante la disposición de contenedores específicos para el reciclaje de envases, cartón y papel, vidrio y residuos orgánicos dispuestos en el viario público en emplazamientos adecuados para tal fin.

h) Medidas de protección en el entorno del arroyo y en las zonas verdes

Actualmente el cauce del Arroyo Pozuelo presenta capacidad suficiente como para transportar sin desbordamiento el caudal correspondiente a la crecida máxima ordinaria (DPH), que se ha determinado en 5 años de período de retorno, así como el de la crecida de 10 años de período de retorno. No obstante, a partir de la avenida de 25 años de período de retorno, podrían darse situaciones puntuales de riesgo de desbordamiento en algunos puntos del trazado actual del arroyo, y sobre lo que se propone intervenir con las siguientes obras de acondicionamiento en el entorno del arroyo y las zonas verdes:

- **Entre los cruces bajo la Avenida Calvo Sotelo y la Plaza de Roma**, el cauce presenta problemas de desbordamiento en su margen izquierda a partir del caudal de 25 años de período de retorno, ya que el terreno en ese punto está relativamente bajo respecto al contiguo al este y oeste.

En la simulación de la avenida para Q500 años, se observa que las elevaciones máximas del agua están entre 635,90 y 635,70 m. La margen izquierda se encuentra aproximadamente a la cota 635,10 m, por lo que desborda en una longitud de unos 80 m.

En la situación futura se evitará el desbordamiento del cauce mediante la urbanización del sector, ya que en esta margen se va a disponer una zona de viario, que irá ligeramente sobreelevado, ya que debe conectar la Avenida Calvo Sotelo y la Plaza de Roma, ambas elevadas respecto al terreno intermedio. Este viario ha de tener como mínimo una elevación de 637,10 m para que no se vea afectado por las crecidas del Arroyo.

Para ello, y como medida de contención de tierras, se dispondrá un Muro de gaviones de 58,3 m de longitud, lo más naturalizado e integrado en el entorno, con altura media de 1,5 m.

- **En el entorno de la obra de paso bajo la Plaza de Roma**, los muretes de protección presentan discontinuidades y son relativamente bajos. Se propone tapar los huecos existentes sólo en la embocadura de aguas arriba, en la de aguas abajo no es necesario. Además, sería preciso recrecerlos hasta la cota 637 m, en las localizaciones señaladas en el Estudio Hidrológico adjunto.

Para ello se dispondrá un muro bajo de gaviones de 97 m de longitud (contando ambas márgenes), con altura media de 1,3 m, y de menor espesor que en la zona anterior, ya que no precisa contener grandes taludes de tierra, integrándose lo más posible en el entorno del cauce y sus veredas.

- En el **entorno del Polideportivo Carlos Ruiz** se presentan problemas de inundabilidad en su parte más aguas abajo, tanto en la margen derecha como en la izquierda.

En la **margen izquierda**, el terreno es un poco más bajo en esa zona (cota 631,10 m, aproximadamente 60-90 cm más bajo que el terreno circundante), mientras que el arroyo alcanza una elevación en esa curva de 631,70 m, por lo que desborda de forma localizada.

La medida de protección propuesta en la margen izquierda es la rectificación del paseo contiguo al arroyo de manera que éste suba con pendiente constante desde la cota 631,50 m en el extremo este hasta la 632,50 m, en el oeste. Para ello, y como medida de contención de tierras, se dispondrá un muro bajo de gaviones, lo más naturalizado posible, de 96,4 m de longitud y 75 cm de altura media.

En la **margen derecha**, el arroyo invade las pistas porque desborda ligeramente el muro de protección a la altura de las canchas de baloncesto, y porque en la zona de las pistas de pádel no existe un vallado impermeable.

Para solucionar los problemas de desbordamiento del arroyo en esta localización se proponen las siguientes actuaciones, ambas en muro de piedra natural (en este caso no es posible disponer gaviones, pues estos no son impermeables al paso del agua):

. Recrecimiento del muro de protección de la pista de baloncesto y fútbol hasta la cota 632,20 m. Longitud total 47 m y altura media 20 cm.

. Disposición de un murete de piedra en el perímetro de las primeras pistas de pádel, hasta la cota 631,9 m. Longitud total 27 m y altura media 50 cm.





CAPITULO VII.- ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

ARTÍCULO 27. GENERALIDADES.

1. Las Ordenanzas particulares de cada zona desarrolladas, en el presente capítulo regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Uso, previstas en el capítulo anterior, las determinaciones a que deben ajustarse, en función de su ámbito territorial de aplicación, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.
2. El presente Plan Parcial define 5 zonas de ordenación pormenorizada, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de asignación de usos pormenorizados.

Las zonas son las siguientes:

- **1: Residencial Unifamiliar grado 6 – “Fila-FL”**
- **2: Equipamiento**
- **3: Zonas Verdes**
- **4: Red Viaria**
- **5: Dominio Público Hidráulico**
- **6: Red Supramunicipal de Vía Pecuaria**
- **7: Servicios Urbanos**

ARTÍCULO 28. ORDENANZA 1. RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

1. DEFINICIÓN

Es la zona destinada dentro del ámbito a acoger los usos de vivienda unifamiliar agrupadas en conjunto inmobiliario, dando lugar a parcelas independientes con jardín privado, de conformidad con lo previsto en la **Zona 4 Grado 6 del vigente Plan General**, al que se remite en todo lo no regulado en la presente ordenanza.

Se podrá desarrollar un complejo inmobiliario al amparo del artículo 26. 6 del RDL 7/2015, de 30 de Octubre, con un régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distingan elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.

2. CONDICIONES DE CONJUNTO INMOBILIARIO PARA ESTE ÁMBITO

Podrán agruparse varias parcelas formando una común siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la parcela mínima.

No podrán efectuarse parcelaciones o segregaciones que den como resultado parcelas que incumplan los mínimos establecidos para el grado 6 del vigente Plan General, así como la dimensión mínima del frente de parcela a vía o espacio público.

El frente mínimo de parcela a vía o espacio público tendrá, como mínimo, una longitud igual a ‘N’ veces el frente exigido para una vivienda, siendo ‘N’ el número de viviendas que se construya.

La longitud mínima de una hilera o fila será de dos viviendas.

La longitud máxima será de ocho viviendas y/o 65 metros.

En el caso de disponerse varias filas de viviendas, la distancia entre filas de edificación será, como mínimo, de 11 metros.

La forma de la parcela del conjunto inmobiliaria permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima del frente de parcela.

La separación mínima de las edificaciones sobre rasante a la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo será de 5 metros.

La separación mínima de las edificaciones sobre rasante al resto de linderos será de 3 metros.

La construcción bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

3. ÁMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de aplicación es el delimitado en el PLANO DE ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS como **RESIDENCIAL UNIFAMILIAR**.

4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

- Tipo de edificación:	UNIFAMILIAR grado 6 “Fila-FL”.
- Parcela mínima:	250 m ²
- Ocupación:	35 % sobre rasante
- Edificabilidad:	5.486,53 m ²
- Altura:	7 m. (2 plantas)
- Frente mínimo de parcela:	6 m
- Número de viviendas:	32 viviendas

5. CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Previamente o simultáneamente a la licencia de edificación, será necesaria la tramitación del correspondiente Proyecto de Parcelación.

No podrán efectuarse parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones que den como resultado parcelas que incumplan los mínimos establecidos para cada grado 6, así como la dimensión mínima del frente de parcela de seis metros.

La forma de la parcela permitirá inscribir en la misma un círculo de diámetro igual o superior a la dimensión mínima del frente de parcela.

Podrán agruparse varias parcelas para formar una parcela común, siempre que la suma de las superficies de uso propio y común no sea inferior a la establecida para la parcela mínima. La superficie de cada una de las parcelas privadas resultantes no podrá ser inferior al 35 % de la parcela mínima.

6. SEPARACIÓN DE LINDEROS.

El retranqueo mínimo a la alineación exterior será de tres (3) metros en todo el perímetro de la parcela y de cinco (5) metros al frente de la Avenida Leopoldo Calvo Sotelo en cumplimiento de las medidas correctoras ambientales.

En caso de crearse pasos o calles particulares de acceso a las edificaciones, quedando por tanto, las filas de viviendas alineadas transversales a la vía pública, los retranqueos a los linderos serán de tres (3) metros, como mínimo, debiéndose garantizar, en cualquier caso, la accesibilidad de los servicios de urgencia y protección civil.

En el caso de disponer varias filas de viviendas, la distancia entre filas de edificación será como mínimo, de once (11) metros.

La longitud máxima de una hilera o fila será de ocho viviendas y/o sesenta y cinco (65) metros.

El frente mínimo de cada vivienda será de seis (6) metros.

Todos los retranqueos y separaciones señaladas se medirán a partir de los cuerpos volados, terrazas, etc., cuando existan, salvo aleros de cubierta, siempre que éstos sean iguales o inferiores a un (1) metro.

7. OTRAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

1. Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a 45°, podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a los efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a un metro cincuenta centímetros (1,50). La altura máxima de cumblera no será superior a cinco metros.

2. Se admitirá la construcción de cuerpos de edificación destinados exclusivamente a garaje, alineados a fachada, siempre que ocupen un cuarto de la longitud de la fachada y máximo de seis (6) metros y consten únicamente de planta baja. Estas edificaciones computarán a los efectos de ocupación y edificabilidad máximas permitidas.

La construcción de estos garajes deberá guardar una separación a los linderos laterales de tres metros. No obstante, se podrá eximir la separación mínima en los siguientes casos:

- a) Que exista ya una construcción en la medianería a la que puedan adosarse éstos.
- b) Que se presente proyecto conjunto o simultáneo por parte de cada uno de los titulares de las parcelas colindante.

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

3. La altura a cornisa máxima será de 7 metros y 2 plantas sobre rasante.

4. Se permiten la construcción de patios ingleses, definidos como espacios abiertos, situados en el subsuelo adyacente a un edificio y empleados para proporcionar iluminación, ventilación o acceso.

El patio inglés no podrá rebasar la dimensión de tres metros (3,00m), de ancho o fondo, medido perpendicularmente desde la fachada del edificio al que proporciona la iluminación y/o ventilación. Su longitud, o suma de longitudes, cuando se proyecten varios patios, no superará el cuarenta por ciento, (40%), de la longitud de la fachada del edificio al que proporciona la iluminación y/o ventilación. Si la longitud de la fachada es menor de 7,50m. se permitirán patios, cuya longitud máxima sea tres metros, (3,00m).

Cuando se proyecte un patio inglés en la esquina del edificio, que tenga continuidad en dos fachadas y el ángulo de las fachadas del edificio en esa esquina sea inferior a ciento treinta y cinco grados (135°), la longitud de este, no podrá superar el tercio, (1/3), de la longitud de cada una de las fachadas del edificio al que proporciona la iluminación y/o ventilación,

Los muros laterales que cierran el patio deberán ser perpendiculares a la fachada o fachada del edificio.

Las posibles escaleras que puedan proyectarse, para acceso a estos patios desde el exterior, deberán estar situadas en el interior del patio y por ello no rebasar las dimensiones máximas permitidas.

La construcción de patio inglés no podrá modificar los usos y utilización previstos por las OOMM vigentes y legislación vigente para estas plantas sótano o semisótano.

8. CONDICIONES DE USO.

1. Uso predominante.

Residencial en vivienda unifamiliar.

2. Usos compatibles.

- Terciario en clase B): Comercio en categoría 1) local comercial en planta baja vinculado a la vivienda, con un máximo de 100 m².
- Terciario en clase C): Oficinas en categoría 3) despachos profesionales vinculados a la vivienda.
- Centro de Transformación: en situación de enterrado en la parcela, sin que compute a efectos de ocupación ni de edificabilidad.

9. DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

La dotación de aparcamiento será como mínimo de 1,5 plazas por cada 100 m² construidos en el ámbito de actuación, y en todo caso, por cada vivienda unifamiliar, se reservarán dos plazas, como mínimo en el interior de la parcela, y en todo caso, como mínimo 83 plazas, dando así cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36.6.c de la LSCM.

ARTÍCULO 29. ZONA 2. EQUIPAMIENTO

1. DEFINICIÓN

El uso de equipamiento es aquél que sirve para proveer a los ciudadanos de las dotaciones que hagan posible su educación, su enriquecimiento cultural, su salud, su bienestar y proporcionar los servicios propios de la vida en la ciudad tanto de carácter administrativo como de abastecimiento o infraestructurales.

El ámbito de aplicación es el señalado en el plano de asignación de usos pormenorizados del Plan Parcial, como ampliación del Polideportivo Carlos Ruíz, siendo por tanto un equipamiento dotacional deportivo y ocio que comprende las instalaciones para la práctica del deporte y el desarrollo de la cultura física.

2. CONDICIONES PARTICULARES

Sus condiciones de ejecución serán las reguladas según la ordenanza de equipamientos descrita en el Plan Especial para la mejora de la ordenación pormenorizada de las parcelas de equipamientos, redactado por el Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y aprobado definitivamente por el Pleno municipal en su sesión celebrada el 20 de noviembre de 2002.

En dicho Plan Especial se describen todas las condiciones de tipología de edificación, parcela mínima, ocupación, edificabilidad máxima, altura de la edificación, retranqueo y posición de las edificaciones, condiciones en planta de las edificaciones y condiciones de aparcamiento y de usos principales y compatibles, al que se remite este Plan Parcial, en su integridad.

ARTÍCULO 30. ZONA 3. ZONAS VERDES.

El ámbito de aplicación es el señalado en el plano de asignación de usos pormenorizados del Plan Parcial.

El uso fundamental de estas zonas es el esparcimiento en contado con el medio natural.

En cuanto a las alineaciones y rasantes, las primeras quedan definidas en los Planos de Ordenación, delimitadas por aceras, también públicas, y límites de colindancia con otros suelos privados con distinta norma zonal. Respecto a rasantes, se tratará de mantener en la mayor medida posible las del terreno existente.

En cuanto a las actuaciones propiamente edificatorias, las únicas que se permiten en estas áreas 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:

Ocupación:	1%
Altura:	4,00 m.
Volúmenes:	0,01 m ² /m ²

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

El Parque Público no podrá albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, de gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etc. Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

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

ARTÍCULO 31. ZONA 4. RED VIARIA

1. DEFINICIÓN.

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas del ámbito y con su entorno exterior tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

2. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal de servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y kioscos para la venta de prensa, con una superficie máxima construida de 8 m² y una altura máxima de 3 metros por cualquier concepto.

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

Será compatible la instalación de centros de transformación y otros servicios urbanos en la zona de red viaria.

ARTÍCULO 32. ZONA 5. DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO.

1. DEFINICIÓN

Se corresponde con las zonas determinadas como Dominio Público Hidráulico o cauce público del “Arroyo Pozuelo”, según el estudio hidráulico complementario al presente Plan Parcial.

2. CONDICIONES ESPECÍFICAS

En esta zona delimitada se cumplirán las directrices que dictamine la Confederación Hidrográfica del Tajo en cuanto al cumplimiento de la Legislación vigente en materia de aguas: Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas (B.O.E. de 24 de julio de 2001), reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y las determinaciones de contenido normativa del Plan Hidrológico del Tajo (Real Decreto 1664/98, de 24 de junio), y en particular lo siguiente:

Los terrenos que lindan con los cauces están sujetos en toda su extensión longitudinal a una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público y una zona de policía de 100 metros de anchura.

La existencia de estas zonas únicamente significa que en ellas se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

Para evitar cualquier tipo de afección a cauces, el alcantarillado tendrá carácter separativo de aguas pluviales y residuales.

Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, cruzaran los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

No se autorizan dentro del Dominio Público Hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones a albergar personas, aunque sea con carácter provisional o temporal, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 77 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Toda actuación que se realice en zonas de Dominio Público Hidráulico, y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento y encauzamiento de los mismos, deberá contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

Para la realización de las obras correspondientes, se aportara Proyecto donde se determinara la delimitación del dominio público hidráulico, de acuerdo con el artículo 4º del Reglamento antes citado, referenciado tanto el estado actual como el proyectado y un estudio de las avenidas extraordinarias previsibles con objeto de dimensionar adecuadamente las obras previstas.

Toda actuación que se realice en la zona de policía indicada en los planos deberá contar con la preceptiva autorización de dicho Organismo, según establece la vigente legislación de aguas, y en particular las actividades mencionadas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril y modificado por Real Decreto 606/2003 de 23 de mayo.

Durante la ejecución y desarrollo del proyecto de urbanización del sector, no se obstruirá el cauce debido a las propias obras de urbanización. Se cumplirán las condiciones establecidas en el informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo sobre el Plan Parcial.

ARTÍCULO 33. ZONA 6. RED SUPRAMUNICIPAL DE VÍA PECUARIA.

1. DEFINICIÓN

Se corresponde con la zona señalada en los planos de ordenación correspondientes a la “*Colada de las Viñas o Arroyo de las Viñas*” con una anchura legal variable entre 4,00 y 8,00 metros.

2. USOS PERMITIDOS.

Los establecidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid. Se admite la instalación de carril de bicicletas, siempre que su configuración se realice dentro de las determinaciones que se detallan en el siguiente apartado. La instalación de cualquier uso deberá contar con la autorización del órgano gestor de vías pecuarias.

3. CONDICIONES ESPECÍFICAS.

Los cruces de viales con la vía pecuaria llevarán un tratamiento diferencial en la zona afectada y se limitará la velocidad de tránsito a 20 Km/h.

Se prohíbe el estacionamiento en la Vía Pecuaria por lo que se dispondrá de algún elemento que impida la invasión de los automóviles en la Vía Pecuaria.

En el trazado del dominio público pecuario se deben poner hitos que determinen su trazado y anchura, con señales oficiales que indiquen el nombre de la Vía Pecuaria.

Toda la anchura debe dejarse libre de vallado o de cualquier impedimento para el uso característico y prioritario de las vías pecuarias así como para actividades comunes compatibles o complementarias que establece la legislación vigente. Se deberá realizar un camino de zahorra, compactado y nivelado con sistema de drenaje. Este camino será de 2 metros de anchura mínima.

Se realizarán plantaciones con especies arbóreas y arbustivas adecuadas al entorno y con los cuidados necesarios para asegurar su viabilidad (riego, alcorques, etc.). A este respecto se respetará también el arbolado existente en la vía pecuaria.

No se podrán instalar bordillos, ni escalones, ni estructuras que por su altura y/o por sus características dificulten la ejecución de los usos prioritarios de las vías pecuarias recogidos en la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias.

No se podrá asfaltar ni utilizar para su acondicionamiento cualquier otro procedimiento semejante que desvirtúe la naturaleza de la vía pecuaria.

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad, así como lo especificado en el artículo 8 de estas ordenanzas.

A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de

1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998).

El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión obligatoria de redes públicas.

En general, las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situaran fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiara por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 "*De otras ocupaciones temporales*" de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la Comunidad de Madrid.

A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales: los cruces de las servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

Todos los Planes y Proyectos derivados del presente Plan Parcial deberán ser remitidos el órgano competente de la Comunidad de Madrid responsable de Vías Pecuarias para ser informados convenientemente.

De manera particular el Proyecto de Urbanización deberá contemplar específicamente el proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria y será informado obligatoriamente por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

El proyecto de acondicionamiento de la vía pecuaria deberá recogerse en una separata independiente del proyecto de urbanización.

Deberán especificarse las especies a plantar, considerándose el *Pinus pinea* y el *Celtis australis*.

El mantenimiento de las plantaciones será de al menos 3 años con cargo al promotor.

ARTÍCULO 34. ZONA 7. SERVICIOS URBANOS.

1. DEFINICIÓN.

Se corresponde con las zonas que pudieran ser necesarias para la distribución de energía eléctrica según Normas de la Compañía.

2. ÁMBITO.

Zona definida con este uso en los planos de ordenación

3. CONDICIONES PARTICULARES.

La edificabilidad que puedan representar los Centros de Transformación no serán computables dentro de la global asignada al sector.

De cara a un menor impacto visual se tenderá preferiblemente a soluciones enterradas.

Madrid, junio 2021

El Promotor

Wellstream, S.L.

El Equipo Redactor

Miguel Olazábal Fourquet
Arquitecto

Asesoramiento Jurídico Urbanístico
JONES DAY

ÍNDICE ANEXOS

ANEXO nº 1	Ficha de Ordenación del vigente Plan General
ANEXO nº 2	Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno municipal el pasado 20 de agosto de 2007
ANEXO nº 3	Aprobación definitiva del Proyecto de Redelimitación de la Unidad de Ejecución del APR 4.2.-02 “Arroyo Pozuelo-General Mola Este”, por la Junta de Gobierno en su sesión celebrada el pasado 29 de enero de 2020
ANEXO nº 4	Viabilidad suministros - Iberdrola Distribución Eléctrica
ANEXO nº 5	Viabilidad suministros - Canal de Isabel II
ANEXO nº 6	ESTUDIO HIDROLÓGICO Y MODELIZACIÓN HIDRÁULICA BIDIMENSIONAL DEL ARROYO DE POZUELO. PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR-4.2-02 (POZUELO DE ALARCÓN, MADRID) y documentación complementaria , elaborado por Dña. Paloma Mª Batanero Akerman Dr. Ingeniero de Caminos, conforme a lo dispuesto en el art. 7 y 8 del Decreto 170/1998, de 1 de Octubre sobre Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid
<i>Se incorpora como documento separado</i>	
ANEXO nº 7	Viabilidad suministros - Madrileña Red de Gas
ANEXO nº 8	Reportaje fotográfico del ámbito
ANEXO nº 9	Ficha de cumplimiento para la adecuación de los espacios públicos peatonales a las normas técnicas para la supresión de barreras arquitectónicas, urbanísticas y en el transporte de la Comunidad de Madrid
ANEXO nº 10	Informe de Sostenibilidad Económica
ANEXO nº 11	Análisis Impacto de Género y de Impacto Normativo
ANEXO nº 12	Resumen Ejecutivo
ANEXO nº 13	Certificaciones de dominio y cargas registrales actualizadas, titularidad de WELLSTREAM, S.L.

ÍNDICE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

I-01	Plano de Situación	Escala 1:1.000
I-02	Levantamiento topográfico y Rasantes Actuales	Escala 1:1.000
I-03	Estructura de la Propiedad. Superficies Georreferenciadas	Escala 1:1.000
I-04	Infraestructuras Existentes. Redes de Saneamiento y Distribución del Agua	Escala 1:1.000
I-05	Infraestructuras Existentes. Redes de Telefonía y Energía Eléctrica (M.T.)	Escala 1:1.000
I-06	Infraestructuras Existentes. Red de Gas	Escala 1:1.000

PLANOS DE PROYECTO

P-01	Zonificación. Superficies Georreferenciadas	Escala 1:1.000
P-02	Zonificación sobre Ortofoto	Escala 1:1.000
P-03	Definición Geométrica de Viario	Escala 1:1.000
P-04	Alineaciones y Rasantes, con superposición del plano de Alineaciones y rasantes del PGOU del Ayto. de Pozuelo	Escala 1:1.000
P-05	Conexiones con Red de Saneamiento y Distribución de Agua	Escala 1:1.000
P-06	Conexiones con Red de Telefonía y Energía Eléctrica	Escala 1:1.000
P-07	Conexiones con Red de Gas	Escala 1:1.000
P-08	Arbolado existente	Escala 1:1.000
P-09	Transportes, Plan de Evacuación	Escala 1:1.000
P-10	Estudio de Movilidad	Escala 1:500
P-11	Actuaciones de Regularización del Cauce del Arroyo Frente a Desbordamientos	Escala Varias