

# ANEXO 12

**ANEXO N° 12**  
**Resumen Ejecutivo**

**Promotor:** Wellstream, S.L.  
**Redactores:** Miguel Olazábal Fourquet Arquitecto /  
Jones Day Asesoramiento Jurídico Urbanístico  
**Fecha:** Junio 2021

## Resumen Ejecutivo

El presente documento de desarrollo de planeamiento se ajusta a lo dispuesto en los textos legales (Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid y ficha y determinaciones del PGOU) que señalan sus características, objetivos, contenidos sustantivos y documentación.

### **1.- Con respecto al cumplimiento de las determinaciones de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.**

El Plan Parcial contiene la documentación establecida en artículo 49 LSCM:

- Memoria
- Informe de las infraestructuras
- Plano de ordenación
- Organización y gestión de la ejecución
- Normas urbanísticas

En cuanto al contenido sustantivo se han establecido, de acuerdo con el artículo 48 LSCM, sobre la totalidad del ámbito todas las determinaciones de ordenación urbanística que se enumeran y regulan en el artículo 35 respetándose las siguientes precisiones.

- Se han definido las alineaciones y rasantes con la mejor adecuación a los niveles de los terrenos y a la trama urbana existente.
- Se han definido las condiciones a cumplir por la parcela para su ejecución material, estableciéndose la normativa urbanística de aplicación, edificabilidad, ocupación y uso.
- Se han creado las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales de forma que se optimice su valor de servicio.
- Se han definido los elementos de infraestructuras, equipamientos y servicios, públicos que conforman las redes locales.
- Se han elaborado los planes de alarma, evacuación y seguridad civil, así como el sistema de transporte público urbano integrado con el del municipio.
- Se han definido dos unidades de ejecución en la totalidad del ámbito convenido señalándose como sistema de ejecución el de CONVENIO con ejecución directa por los propietarios.
- Se ha definido el área movimiento de la edificación.

Estudio de sostenibilidad económica para el desarrollo del ámbito y su impacto en la hacienda local, tal y como dispone el artículo 22.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (RDLe. 7/2015, de 30 de octubre).

En cuanto a las determinaciones sobre las redes públicas establecidas en el artículo 36 de la LSCM con el señalamiento de los espacios, destinados a elementos de las redes locales, y los parámetros necesarios para su ordenación detallada que tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas.

En el Plan Parcial se cumple lo establecido en el artículo 36.6. de la LSCM en cuanto al **dimensionamiento del sistema de redes locales** respecto del ámbito de actuación cumpliéndose las siguientes condiciones mínimas:

- Art. 36.6.a) de la LSCM: La superficie total de elementos de las redes locales de equipamientos y servicios públicos supera ampliamente la exigida de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.
- Art. 36.6.b) de la LSCM: De la superficie de redes locales de equipamientos y servicios públicos al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

### **Superficie Construida:**

- Superficie mínima equipamientos y servicios públicos:

$$5.486,53 \text{ m}^2 \times 30 \text{ m}^2 / 100 = 1.645,99 \text{ m}^2$$

Se proyecta dar continuidad a las zonas verdes y espacios libres ya existentes, así como al parque lineal del arroyo de pozuelo, sobre una superficie de 4.310,27 m<sup>2</sup>.

- Art. 36.6.c) de la LSCM: Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción deberá preverse, como mínimo una plaza y media de aparcamiento en el interior de la parcela privada.

$$5.486,53 \text{ m}^2 \times 1,5 \text{ m}^2 / 100 = 83 \text{ plazas de aparcamiento en la parcela privada.}$$

### **2º.- Con respecto de las determinaciones del Plan General vigente.**

En el presente Plan Parcial se cumplen las determinaciones establecidas en la Ficha de Plan General correspondiente al APR 4.2-02., ajustándose a lo establecido en el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y la mercantil propietaria el 20 de agosto de 2007, para de desarrollo y ejecución del ámbito mediante el sistema de ejecución convenida, ratificado por la actual sociedad propietaria.

### **Cumplimiento de las características de ordenación:**

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 m<sup>2</sup>** de suelo.

Anteriormente, era de 28.488 m<sup>2</sup>, resultando una diferencia mínima de - 15,46 m<sup>2</sup>, por ligerísimos ajustes en los bordes del arroyo y los vallados existentes.

**Uso característico:** Residencial Unifamiliar.

En las parcelas resultantes de la ordenación se contempla como uso característico el de vivienda unifamiliar agrupada o en conjunto inmobiliario.

**Aprovechamiento Tipo:** 0,288 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s

Este aprovechamiento tipo se calcula sobre la superficie del ámbito, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes. Por tanto, la edificabilidad del ámbito es de 5.486,53 m<sup>2</sup>c.

Aprovechamiento apropiable: 90 % AT

Se cede el 10% del AT, es decir 548,65 m<sup>2</sup>.

#### **Ordenanza de aplicación:** 4- Grado 6

Se establece la Ordenanza de Zona 4 Grado 6 en las parcelas de superficie mínima 250 m<sup>2</sup> situadas en la Manzana única de la ordenación, con una ocupación del 35%, y una altura de 7 metros en dos plantas.

**Objetivos:** Se cumplen los objetivos definidos:

Continuidad de la vía de nueva creación del APR 4.2.02 como conexión entre la plaza de Roma y la avenida Leopoldo Calvo Sotelo con integración paisajística del arroyo en el sistema de espacios libres.

#### **Figura de planeamiento:**

De acuerdo con el Capítulo IV, Planeamiento Urbanístico de Desarrollo Sección 1, Planes Parciales, de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, son los Planes Parciales la figura de planeamiento que desarrollan el Plan General para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos en suelo urbano no consolidado.

Cuando estos planes parciales tienen por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejoras urbanas se califican de reforma interior.

#### **Sistema de actuación:**

De acuerdo con el artículo 246.3 de la LSCM y el convenio suscrito, se fija como sistema de ejecución para el desarrollo del planeamiento el de CONVENIO con ejecución directa por los propietarios.

#### **Cesiones y cargas urbanísticas.**

Se cumplen todas las cesiones y cargas establecidas en la Ficha del Plan General:

- Cesión de suelo necesario para la ejecución de nuevos viarios.
- Urbanización interior del ámbito
- Conexión de los sistemas interiores con los generales de la población
- 10% A.T.

#### **Observaciones con carácter de determinaciones complementarias de planeamiento.**

Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico no se ha tenido en cuenta la superficie de los suelos de dotaciones de carácter general y local existentes.

### **3.- Objetivos y Criterios de la Ordenación**

La ficha de ordenación del Plan General define los siguientes los 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.

#### 4. Con respecto de las determinaciones convenidas.

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 sociedad 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.

La ordenación del ámbito se desarrollará con la máxima coordinación con el "Proyecto de Encauzamiento y Limpieza del Arroyo Pozuelo desde el pontón bajo el FF.CC Madrid-Norte y el límite del T.M. y Retranqueo de un Tramo de Colector Visitable", citado en la Manifestación V.

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

- Presentación ante el Ayuntamiento del Plan Parcial acompañado de todos los estudios complementarios que resulten legalmente exigibles en el plazo máximo de 3 meses desde la suscripción del texto definitivo del 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.
- Presentación ante el Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación en un plazo máximo de 4 meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

3ª.- La mercantil propietaria 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.

4ª.- Los gastos de las actuaciones de desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento especificadas en la Fase I, correspondientes al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón en la proporción de su cuota de propiedad, así como los gastos de ejecución del tramo de vial de la Fase II que le corresponderían al Ayuntamiento, íntegramente, serán asumidos por 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.

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.

En el cómputo de todos los gastos previstos y citados en los apartados a) al d) no se incluirá el IVA correspondiente.

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.

#### 5º.- Cumplimiento del Artículo 48 de la LSCM

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 48.1.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Plan Parcial, incluye la definición precisa de las alineaciones a considerar en su desarrollo, a través del **Plano 04** Alineaciones Oficiales y Rasantes.

En cumplimiento de lo indicado en el Artículo 48.1.b) de la LSCM, el Plan Parcial define las condiciones que deben cumplir las parcelas para su ejecución material, a través de las determinaciones contenidas en la correspondiente ordenanza de aplicación.

Tal y como señala el Artículo 48.1.c) de la repetida LSCM, el Plan Parcial establece las precisas condiciones sobre la edificación y sobre la admisibilidad de los usos, de manera suficiente para determinar el aprovechamiento de cualquier parcela.

No será necesaria la posterior redacción de Estudios de Detalle, que completen la ordenación volumétrica de la edificación y la fijación de los parámetros normativos consiguientes.

En cumplimiento de lo señalado en el Artículo 48.1.d) de la LSCM, el Plan Parcial localiza las reservas de suelo destinadas a los elementos de las redes públicas locales, en posiciones tales que se optimiza su nivel de servicio y, en el caso de los espacios dotacionales, contribuyan a la revalorización perceptual del espacio urbano.

Por el mismo motivo anteriormente indicado, en relación con la muy reducida extensión superficial en ordenación, no es necesario delimitar en su interior unidades de ejecución que, en otro caso, podrían posibilitar una mejor gestión de la ejecución, según expresa el Artículo 48.1.e) de la LSCM.

Como complemento de lo anterior, y a pesar de tratarse de un Plan Parcial de Ordenación relativo a un ámbito ubicado en suelo urbano, se incluyen las determinaciones que a continuación se indican.

Al objeto de cumplimentar el Artículo 48.2.a) de la LSCM, se incluye en este Plan Parcial la documentación escrita y gráfica precisa, tanto a nivel de información como de proyecto, para definir con suficiente precisión la conexión de los servicios urbanos con los sistemas generales en los que se han de apoyar.

En el **Plano 05**, de la documentación gráfica del proyecto, se incorpora un detallado esquema de las redes de distribución de agua, saneamiento y drenaje, distribución de energía eléctrica, alumbrado público, distribución de telefonía y de gas.

En relación con lo determinado en el Artículo 48.2.b) de la LSCM se incluyen los informes emitidos por las compañías suministradoras de los distintos servicios urbanos, precisos para el desarrollo de la urbanización, en lo que se comprueba que se garantiza la posibilidad de suministro en la cuantía demandada para cada uno de ellos. Se acompañan escritos, en este sentido, de las sociedades de Iberdrola S.A., gas natural, Canal de Isabel II y Telefónica de España S.A.

Igualmente, y de acuerdo con lo especificado en el artículo 48.2.c) de la LSCM, se acompaña a este Plan Parcial, también como documentación complementaria al mismo, el estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento proyectada en relación con la existente en la que se propone conectar.

En cumplimiento de las determinaciones contenidas en el Artículo 48.2.d) de la LSCM, se indica que en función de la muy limitada extensión superficial que presenta la ordenación en estudio, y dado que además enlaza con la trama viaria municipal existente en el entorno, la actuación que se pretende acometer no podrá alterar el funcionamiento actual de los medios de transporte presentes, ni producir congestión alguna en la trama viaria actual, sino al contrario contribuirá notablemente a la mejora del mismo.

Con referencia al Plan de Alarma, Evacuación y Seguridad civil en casos catastróficos, requerido por el Artículo 48.2.e) de la LSCM, se puede indicar que, dadas las características de las edificaciones a ejecutar, todas ellas con tipología unifamiliar agrupada, la altura de la futura edificación, con dos únicas plantas en todos los casos, y las características de la red viaria interior y exterior, se estima que las actuaciones de evacuación y seguridad se realizarán con total facilidad, directamente a través de los espacios libres resultantes y redes viarias propuestas y existentes; y ello en el mínimo espacio de tiempo.

En cualquier caso, la posibilidad de riesgos catastróficos se podrá derivar de las siguientes causas:

- Incendios.
- Colapso de la red de saneamiento.
- Cortes en el suministro de energía eléctrica, telefonía y agua potable.

En el primero de los casos, y en cuanto a la posibilidad de defensa contra un eventual incendio, se cuenta con la red de hidrantes para uso exclusivo de bomberos, existentes en el viario del entorno en que se ubica la actuación, así como en los dos de nueva implantación dentro del ámbito. Con la distribución de hidrantes propuesta, ningún punto de la nueva ordenación resultará ubicado a más de 100 m. de alguno de ellos, medidos a lo largo de los viales de la propia ordenación, susceptibles de ser utilizados por el tráfico rodado, cumpliendo de esta manera con la normativa oficial de aplicación, en materia de protección contra incendios.

No obstante, toda la edificación prevista en el Plan Parcial, permitirá una completa accesibilidad a los vehículos de extinción de incendios de bomberos y a los propios bomberos, a través de los huecos de fachada de las edificaciones.

En cuanto al eventual colapso de la red de saneamiento interior, es necesario considerar que se ha de calcular para la dotación unitaria de aguas residuales establecida por el Canal de Isabel II para este tipo de canalizaciones y para la lluvia máxima en un periodo de retorno, por lo que tal y como se desprende del estudio Hidrológico no se producirá colapso de la instalación.

Referente a la posibilidad de producirse cortes en el suministro de energía eléctrica, telefonía o agua potable, se indica que las instalaciones previstas tienen en cuenta la totalidad de las determinaciones establecidas por las respectivas compañías suministradoras, que a su vez recibirán las instalaciones de nueva implantación a establecer, y que, a partir de cuándo se produzca esta situación, pasarán a ser responsables del suministro en adecuadas condiciones de servicio.

En cualquier caso, la población futura de las viviendas a edificar en desarrollo del presente Plan Parcial, podrá hacer uso de la telefonía móvil como medio más inmediato para conseguir asistencia y protección en caso de que fuera necesario.