

MODIFICACION Nº5 del PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA de POZUELO DE ALARCÓN, MADRID.

ÁMBITO: API 4.8-01 CIUDAD DE LA IMAGEN.

EXCMO AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN, MADRID.



Promotor: Asociación de Propietarios de la Ciudad de la Imagen
Pozuelo de Alarcón, Madrid.

Equipo Redactor: Antonio Arrechea Fúster, Arquitecto Col. COAM 4865

- **Urbanismo:** ARQUIVIR ARQUITECTOS S.L.

Empresas Consultoras:

- **Ingenierías colaboradoras:** VALLADARES INGENIERÍA S.L.
TERRACONSULT S.L.
RAMBOLL S.L.
TEMAGC S.L.
- **Valoración y Tasación** IBERTASA y GLOVAL

Fecha: Diciembre 2021

ÍNDICE

1.0. MEMORIA

- 1.1. Antecedentes urbanísticos del Ámbito
- 1.2. Promotor y Equipo Técnico
- 1.3. Objeto y necesidad de la modificación
- 1.4. Justificación legal y régimen jurídico
 - 1.4.1. Justificación legal de que se trata de una actuación de dotación
 - 1.4.2. Justificación de la no exigencia de la tramitación de avance
 - 1.4.3. Justificación de que la actuación no conlleva, por si misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
 - 1.4.4. Justificación de la potestad administrativa de modificar o revisar el planeamiento de ordenación urbanística.
- 1.5. Documentación que integra la modificación propuesta
- 1.6. Modificación propuesta
 - 1.6.1. Ámbito de la modificación
 - 1.6.2. Parcelas afectadas por la modificación
 - 1.6.3. Alcance de la modificación
 - 1.6.4. Justificación del no incremento de la población.
 - 1.6.5. Cálculo de los valores de repercusión
 - 1.6.6. Cálculo del incremento de aprovechamiento del ámbito
 - 1.6.7. Cálculo de los estándares actuales de redes públicas generales y locales
 - 1.6.8. Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento
 - 1.6.9. Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión de redes locales para el mantenimiento del estándar existente
 - 1.6.10. Artículos de las Normas Urbanísticas que se modifican

2.0. ANEJOS A LA MEMORIA

- 2.1. Anejo a. Ficha del API 4.8-01 “Ciudad de la Imagen” del PGOU
- 2.2. Anejo b. Normas urbanísticas vigentes
- 2.3. Anejo c. Normas urbanísticas modificadas
- 2.4. Anejo d. Resumen ejecutivo
- 2.5. Anejo e. Estudio Económico Financiero y Memoria de Viabilidad económica
- 2.6. Anejo f. Memoria de Análisis de Impacto Normativo
- 2.7. Anejo g. Informe de valoración
- 2.8. Anejo h. Fichas catastrales

3.0. PLANOS

- a. Planos de Información
 - I-01 Situación y Delimitación del Ámbito
 - I-02-1 Calificación y Regulación del Suelo. PGOU
 - I-02-2 Calificación y Regulación del Suelo. PGOU
 - I-03 Calificación y Regulación de Usos, NNSS.
- b. Planos de Proyecto (Ordenación)
 - O-01 Calificación y Regulación de Usos. Usos propuestos
 - O-02 Calificación y Regulación de Usos. Cuadros Comparativos
 - O-03 Calificación y Regulación de Usos. Fincas Catastrales
 - O-04 Calificación y Regulación de Usos. Redes Generales y Locales
- c. Fichas Individuales de Parcelas
 - PP-1
 - PP-2
 - PP-3
 - OC
 - SE-1
 - SE-2
 - SC-1 A
 - SC-1 B
 - SC-2
 - SC-3
 - SC-4
 - SC-5 A
 - SC-5 B
 - SC-6

4.0. DOCUMENTOS SECTORIALES

- 4.1. ANEJO A. Documento Ambiental Estratégico
- 4.2. ANEJO B. Justificación del cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
- 4.3. ANEJO C. Estudio de Evaluación Acústica
- 4.4. ANEJO D. Situación del Suelo
- 4.5. ANEJO E. Estudio de tráfico
- 4.6. ANEJO F. Estudio Hidrológico-Hidráulico de Inundabilidad del Arroyo Meaques a su paso por la Ciudad de la Imagen

1.0. MEMORIA

1.0. MEMORIA

1.1. Antecedentes urbanísticos del Ámbito

El sector denominado “Ciudad de la Imagen”, coincidente con el API 4.8-01 del Plan General de Ordenación Urbana PGOU de Pozuelo de Alarcón aprobado en junio de 2002, tiene una superficie de 981.460,00 m². Se desarrolló mediante un Plan Parcial de Ordenación, el P.P.O. “Ciudad de la Imagen”, y ordena las Unidades de Actuación 1 y 2 (coincidentes con los Polígonos nº1 y nº2 del ámbito situados ambos al Norte del Parque Arroyo Meaques), con una superficie de 693.938,00 m² y 287.522,00 m² respectivamente, habiendo deducido la superficie de 73.840,00 m² equivalente al APE 4.8-01, del Polígono nº2, que incluía el antiguo ámbito correspondiente al Área de Reparto nº8 de las antiguas Normas Subsidiarias NNSS. En los siguientes cuadros y esquemas, se justifica la deducción del APE 4.8-01, denominado “Acceso Oeste Ciudad de la Imagen II”

Este API 4.8-01, coincidente con el ámbito de la “Ciudad de la Imagen”, en la actualidad se regula conforme a lo estipulado en las Ordenanzas Generales del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón como marco normativo de carácter general, en todo lo que no está específicamente regulado en sus Normas y Ordenanzas particulares del Plan Parcial.

La “Ciudad de la Imagen” se encuentra situada al Sur del término Municipal de Pozuelo de Alarcón y lindando con la carretera M- 511. Se trata de un complejo de edificios en su totalidad de usos terciarios de oficinas y ocio gestado a mediados de la década de los noventa, hacia 1995, para dar respuesta a la entonces creciente demanda para el sector de servicios en materia audiovisual. En la actualidad el sector está completamente urbanizado y la práctica totalidad de las parcelas se encuentran edificadas.

Urbanísticamente la “Ciudad de la Imagen” coincide con el ámbito API 4.8-01 del PGOU de Pozuelo de Alarcón. (Ficha adjunta del API 4.8-01 en ANEJOS A LA MEMORIA, ANEJO a.)

1.2. Promotor y Equipo Técnico

Esta Modificación puntual nº5 del PGOU de Pozuelo de Alarcón, se redacta por encargo de la “Asociación de Propietarios de la Ciudad de la Imagen de Pozuelo de Alarcón”, Madrid, con sede en C/ Luis Buñuel nº2, oficina D-0, Ciudad de la Imagen, Pozuelo de Alarcón, 28223 Madrid, con CIF: G-87834743.

El equipo técnico redactor de esta Modificación nº5 del PGOU es Arquivir Arquitectos, dirigido por Antonio Arrechea Fúster, Arquitecto colegiado COAM 4865, con oficina en Madrid 28036, C/ Apolonio Morales 3.

Han colaborado como empresas consultoras en la Redacción de este documento:

Valladares Ingeniería S.L.; Terraconsult S.L.; Ramboll S.L.; Temagc S.L.; Ibertasa y Gloval.

1.3. Objeto y necesidad de la modificación

El objeto de la presente Memoria de la Modificación nº5 del PGOU es el de actualizar la normativa urbanística de la "Ciudad de la Imagen" adecuándola a la realidad económica y empresarial actual.

La necesidad de suelo calificado para instalaciones Audiovisuales, Producción y Postproducción existentes en el Plan Parcial "Ciudad de la Imagen" de Pozuelo de Alarcón ha perdido con el paso de los años su sentido en la actualidad, ya que el cambio en la concepción de la forma de producción y post-producción en materia del sector audiovisual por la llegada de la era digital es evidente, necesitándose una actualización de los usos de las parcelas afectadas.

En la actualidad, el sector "Ciudad de la Imagen" se encuentra completamente desarrollado urbanísticamente, con urbanización consolidada y edificación terminada en la práctica totalidad de las parcelas.

La "Ciudad de la Imagen" es un ámbito que se encuentra muy constreñido desde el punto de vista físico derivado de su limitada normativa. Esta es poco flexible y por lo tanto está obligado a crear para sí y desde dentro los focos de atracción de actividad y negocio que justifiquen su rentabilidad y con ella su funcionamiento. El sector se configura como una "isla" entre la carretera M-511 al Norte y el Parque Arroyo Meaques al Sur. El acceso rodado solo es posible desde la carretera desdoblada M-511.

La "Ciudad de la Imagen", como zona dedicada a usos no residenciales, no es ajena en modo alguno a las dificultades de todo tipo, económicas, sociales, laborales, etc., presentes en la actualidad. Más aún cuando su actividad principal está ligada al mundo audiovisual, sector que ha sido sin duda uno de los que más ha evolucionado.

Como se puede comprobar, el conjunto de la "Ciudad de la Imagen", se configura como centro de actividades terciarias de oficinas, comerciales, de restauración y hostelería. Es un desarrollo del PGOU de Pozuelo, que en sí mismo ha de encontrar la fórmula para dar satisfacción a los profesionales que en él trabajan y a los consumidores que a él se acercan, intentando que se rentabilicen las posibles inversiones de potenciales empresarios, comerciantes y promotores. Pudiendo llegar a ser sin duda, una verdadera locomotora comercial para la ciudad de Pozuelo.

1.4. Justificación legal y régimen jurídico

- 1.4.1. Justificación legal de que se trata de una actuación de dotación
- 1.4.2. Justificación de la no exigencia de la tramitación de avance
- 1.4.3. Justificación de que la actuación no conlleva, por si misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
- 1.4.4. Justificación de la potestad administrativa de modificar o revisar el planeamiento de ordenación urbanística.

1.4.1 Justificación legal de que se trata de una actuación de dotación.

Según el RD 7/2015 que dice en: *su Art. 7 Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias:*

“A efectos de esta ley, se entiende por actuaciones de transformación urbanística:

b) Las actuaciones de dotación, considerando como tales las que tengan por objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística a una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación de la urbanización de éste”.

Siendo este el caso de la Modificación nº5 del PGOU en la que se únicamente se modifican los usos de determinadas parcelas de uso Audiovisual que pasan a Terciario, sin incremento de edificabilidad, ni modificación de ocupaciones, ni de características de las edificaciones, ni de ningún otro parámetro urbanístico principal, ni se reforme o renueve la urbanización del ámbito “Ciudad de la Imagen”.

Existiendo, para determinadas parcelas, un incremento de aprovechamiento en las Unidades de Aprovechamiento UAs derivado de la transformación de los valores de repercusión del suelo urbano calificado de uso terciario.

Según el Art. 67.2 de la Ley del Suelo 9/2001 de 7 julio, que dice:

“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia, se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social”.

y conforme al artículo 18.2 del RD 7/2015, que dice:

“a. El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas”

Por lo que se precisa la cesión de las redes locales conforme a los estándares actuales de redes locales/aprovechamiento.

Igualmente se precisa, además de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento, la cesión de las redes locales necesarias para mantener el estándar actual de redes locales respecto al aprovechamiento actual.

Por otra parte, ambas cesiones, conforme al artículo 36.6.f) de la Ley 9/2001 7 de julio,

“...f. En suelo urbano, el deber de cesión de suelo recogido en la letra a) podrá satisfacerse mediante el pago de su equivalente en dinero, cuando dentro del ámbito de actuación no se disponga de la superficie necesaria para ello. Dicho deber se cumplirá en el momento del otorgamiento de la licencia de obra y, en su caso, licencia de actividad.

Las medidas compensatorias recogidas en el artículo 67.2 podrán ser materializadas según lo expuesto en el párrafo anterior”

podrán satisfacerse económicamente en el momento de otorgamiento de la licencia de obra y/o actividad. Para ello se determina en esta Modificación nº5 del PGOU el aprovechamiento actual y el aprovechamiento según la modificación de cada manzana objeto de licencia y determinar su cuantía de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y de redes locales.

Así mismo se indica en este documento que las cuantías indicadas por manzana tienen una validez de 6 meses desde la aprobación definitiva de la Modificación nº5 del PGOU y, transcurrido este plazo, se deberán actualizar en el momento de solicitud de licencia de forma que el promotor deberá adjuntar la valoración actualizada referida a su manzana junto con la documentación que acompañe a la solicitud de licencia, que deberá ser validada por los técnicos municipales.

La valoración será la que determine este documento, y el promotor deberá adjuntar la valoración actualizada conforme a la variación del IPC en el momento de solicitud de la licencia municipal que suponga el cambio de uso.

1.4.2. Justificación de la no exigencia de la tramitación de avance.

Según la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su Art. 56.2

“2. Cuando los trabajos de elaboración de un instrumento de planeamiento hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo, podrán formalizarse con la denominación de Avance a los efectos que se regulan en este artículo, y con el contenido y la documentación que la presente Ley exige para la aprobación inicial de cada clase de instrumento urbanístico. En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan; en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo”.

Siendo este el caso de la Modificación nº5 del PGOU, ya que la superficie total del ámbito del API 4.8-01 “Ciudad de la Imagen” es de 981.460,00 m², siendo inferior al 10% de la superficie del término municipal de Pozuelo de Alarcón, que es de un total de 4.323,99 Ha.

- 1.4.3. Justificación de que la actuación no conlleva, por si misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

Según la Disposición Transitoria Cuarta del RD 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

En este sentido en los dos últimos años sólo se ha aprobado la Modificación nº3 del PGOU, la cual se aprobó definitivamente el 7 de mayo de 2019 con un incremento de población de 71 habitantes. Esta Modificación nº5 del PGOU que nos ocupa no supone incremento alguno de población. Los datos de población actual de Pozuelo de Alarcón, se obtienen según el INE. Las cifras publicadas del INE en el 2020 dan a Pozuelo de Alarcón una población de 87.165 habitantes. Es decir, uniendo la Modificación nº3 y la Modificación nº5 el incremento de población es de 71 habitantes, que supone un 0,08% de incremento de la población, cifra despreciable para nuestro objetivo.

- 1.4.4. Justificación de la potestad administrativa de modificar o revisar el planeamiento de ordenación urbanística.

Como mayor justificación legal de esta Modificación nº5 del PGOU, en la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local especifica en su artículo 25 que el Municipio ejercerá en todo caso competencia en materia urbanística –que comprende el planeamiento, la gestión, ejecución y disciplina urbanística- en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

En este sentido, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid LSCM, define la actividad de planeamiento urbanístico como una potestad administrativa comprensiva de las facultades de elaborar, formular, tramitar y aprobar instrumentos de planeamiento urbanístico general y de desarrollo, establecer el destino y uso del suelo y su régimen urbanístico de utilización mediante su clasificación con arreglo a esta Ley, concretar, mediante su calificación, el régimen urbanístico del suelo con delimitación del contenido del derecho de propiedad así como determinar las condiciones, organizar y programar la actividad de ejecución, tanto la de urbanización, como la de edificación y construcción en general, así como la de conservación del patrimonio urbano y arquitectónico existente y, en su caso, su rehabilitación.

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

Conviene recordar en este sentido que una reiterada jurisprudencia viene afirmando que la potestad planificadora de la Administración tiene cobertura constitucional en el art. 33 CE (que habla de la función social de la propiedad) y en el art. 45 CE (referido al medio ambiente, la calidad de vida y la utilización racional de los recursos); y en el ámbito del planeamiento

urbanístico, en función de las necesidades de desarrollo social y económico, la Administración ostenta la facultad de modificar o revisar dicho planeamiento, para adecuarlo a las nuevas circunstancias, lo que constituye el llamado «ius variandi» de la Administración.

Esta facultad innovadora de la Administración materializada en la ordenación de un Plan Urbanístico, tiene unos límites propios derivados del necesario acatamiento a los estándares urbanísticos previstos en la legislación general sobre ordenación del suelo, así como a la adecuada satisfacción de las necesidades sociales y del interés público a cuyo servicio ha de estar subordinada la ordenación territorial con ausencia, en todo caso, de cualquier tipo de arbitrariedad en la solución de los problemas urbanísticos planteados dentro de una realidad social determinada.

Como afirma entre otras la STS de 3 de enero de 1996 la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público, justifican plenamente el «ius variandi» que en este ámbito se reconoce a la Administración, la cual dispone de un amplio margen de discrecionalidad en torno a la calificación de los terrenos y de su uso y aprovechamiento, discrecionalidad siempre acotada por la interdicción de la arbitrariedad recogida en nuestro texto constitucional en su artículo 9.3., así como por la observancia de los principios contenidos en el artículo 103 de la Constitución.

Además de los límites positivizados en la Constitución y la Ley, toda innovación del planeamiento debe ser motivada, y a esta motivación le es exigible una mayor o menor intensidad dependiendo de si lo que se pretende es innovar el planeamiento revisándolo o modificándolo.

En la reciente sentencia de 23 de enero de 2017 el Tribunal Supremo recoge el criterio sentado en la STS de 11 de abril de 2011, en la que se dice que *“(...) En cuanto al grado de concreción exigible a la motivación contenida en la Memoria del instrumento de planeamiento, una reiterada jurisprudencia viene a señalar que cuando se trata de un Plan General nuevo o de una Revisión del planeamiento en la que los cambios que afectan a todo el término municipal o a una gran parte del mismo, no cabe exigir una explicación pormenorizada de cada determinación, bastando que se expliquen y justifiquen las grandes líneas de la ordenación propuesta; y que será necesaria una motivación más concreta y detallada a medida que se desciende en la escala de los instrumentos de desarrollo (...)”*. Pueden citarse en este sentido las sentencias del Tribunal Supremo de 25 de julio de 2002, 11 de febrero de 2004 y 26 de enero de 2005.

También, en sentido análogo, en la más reciente STS de 4 de febrero de 2011, se estableció que *“(...) si bien es cierto que la Memoria no tiene por qué contener una motivación o explicación minuciosa y exhaustiva de los cambios de clasificación que haya dispuesto, sino una motivación suficientemente amplia y justificativa de los cambios que se introducen. Esta graduación de la medida de la motivación está en función de una serie de factores, que concurren en este caso, y que pasamos brevemente a resumir. En primer lugar, la motivación del planificador general ha de ser más precisa e intensa cuanto más reducido sea el ámbito territorial abarcado por la modificación del Plan de que se trate (...)”*.

Pues bien, el contenido de la modificación propuesta -que fundamentalmente pretende adecuar los usos en determinadas parcelas de suelo urbano consolidado a su calificación- queda justificada en la memoria de la modificación de manera pormenorizada en el sentido que viene exigiendo la jurisprudencia precitada.

Para llevar a cabo los objetivos indicados la modificación cambia el uso a una serie de parcelas de suelo urbano consolidado cuya ordenación se encuentra contenida en las distintas Ordenanzas del Plan General de Ordenación.

El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, tal y como disponen sus normas urbanísticas tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su revisión o modificación. En el mismo sentido se pronuncia la LSCM que dispone que los Planes de Ordenación pueden ser objeto de modificación en cualquier momento.

En este sentido el artículo 67 de la meritada Ley dispone que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Por ello es necesaria la tramitación del oportuno procedimiento de modificación debiendo ser observados lo preceptos relativos al procedimiento de aprobación de los Planes Generales que fija el artículo 57 de la LSCM.

Además, y por imperativo del artículo 69.2 de la LSCM, la modificación de los Planes de Ordenación Urbanística, no pueden disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36 de la misma. Así mismo al interpretarse conjuntamente con el artículo 67.2 que especifica que toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Este documento técnico justifica que, aplicando los coeficientes de ponderación calculados, según lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo la modificación propuesta no produce un incremento de edificabilidad en el mismo y que no se disminuyen las redes públicas locales.

1.5. Documentación que integra la modificación propuesta

La documentación que incluye esta Modificación Puntual nº5 del PGOU de Pozuelo de Alarcón, Madrid, API 4.8-01. "Ciudad de La Imagen", para su primera evaluación por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y de la Dirección General de Urbanismo, de la Consejería Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, es la siguiente:

1.0 MEMORIA

- 1.1. Antecedentes urbanísticos del Ámbito
- 1.2. Promotor y Equipo Técnico
- 1.3. Objeto y necesidad de la modificación
- 1.4. Justificación legal y régimen jurídico
 - 1.4.1. Justificación legal de que se trata de una actuación de dotación
 - 1.4.2. Justificación de la no exigencia de la tramitación de avance

- 1.4.3. Justificación de que la actuación no conlleva, por si misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.
- 1.4.4. Justificación de la potestad administrativa de modificar o revisar el planeamiento de ordenación urbanística.
- 1.5. Documentación que integra la modificación propuesta
- 1.6. Modificación propuesta
 - 1.6.1. Ámbito de la modificación
 - 1.6.2. Parcelas afectadas por la modificación
 - 1.6.3. Alcance de la modificación
 - 1.6.4. Justificación del no incremento de la población.
 - 1.6.5. Cálculo de los valores de repercusión
 - 1.6.6. Cálculo del incremento de aprovechamiento del ámbito
 - 1.6.7. Cálculo de los estándares actuales de redes públicas generales y locales
 - 1.6.8. Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento
 - 1.6.9. Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión de redes locales para el mantenimiento del estándar existente
 - 1.6.10. Artículos de las Normas Urbanísticas que se modifican

2.0 ANEJOS A LA MEMORIA

- 2.1 Anejo a. Ficha del API 4.8-01 “Ciudad de la Imagen” del PGOU
- 2.2 Anejo b. Normas urbanísticas vigentes
- 2.3 Anejo c. Normas urbanísticas modificadas
- 2.4 Anejo d. Resumen ejecutivo
- 2.5 Anejo e. Estudio Económico Financiero y Memoria de Viabilidad económica
- 2.6 Anejo f. Memoria de Análisis de Impacto Normativo
- 2.7 Anejo g. Informe de valoración
- 2.8 Anejo h. Fichas catastrales

3.0 PLANOS

- a. Planos de Información
 - I-01 Situación y Delimitación del Ámbito
 - I-02-1 Calificación y Regulación del Suelo. PGOU
 - I-02-2 Calificación y Regulación del Suelo. PGOU
 - I-03 Calificación y Regulación de Usos, NNSS.
- b. Planos de Proyecto (Ordenación)
 - O-01 Calificación y Regulación de Usos. Usos propuestos
 - O-02 Calificación y Regulación de Usos. Cuadros Comparativos
 - O-03 Calificación y Regulación de Usos. Fincas Catastrales
 - O-04 Calificación y regulación de Usos. Redes Generales y Locales
- c. Fichas Individuales de Parcelas
 - PP-1
 - PP-2
 - PP-3
 - OC
 - SE-1
 - SE-2
 - SC-1 A

SC-1 B
SC-2
SC-3
SC-4
SC-5 A
SC-5 B
SC-6

4.0 DOCUMENTOS SECTORIALES

- 1.1. ANEJO A. Documento Ambiental Estratégico
- 1.2. ANEJO B. Justificación del cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid
- 1.3. ANEJO C. Estudio de Evaluación Acústica
- 1.4. ANEJO D. Situación del Suelo
- 1.5. ANEJO E. Estudio de tráfico
- 1.6. ANEJO F. Estudio Hidrológico-Hidráulico de Inundabilidad del Arroyo Meaques a su paso por la Ciudad de la Imagen

1.6. Modificación propuesta

1.6.1. Ámbito de la modificación

El sector denominado “Ciudad de la Imagen”, coincidente con el API 4.8-01 del Plan General de Ordenación Urbana PGOU de Pozuelo de Alarcón aprobado en junio de 2002, tiene una superficie de 981.460,00 m². Se desarrolló mediante un Plan Parcial de Ordenación, el P.P.O. "Ciudad de la Imagen", y ordena las Unidades de Actuación 1 y 2 (coincidentes con los Polígonos nº1 y nº2 del ámbito situados ambos al Norte del Parque Arroyo Meaques), con una superficie de 693.938,00 m² y 287.522,00 m² respectivamente, habiendo deducido la superficie de 73.840,00 m² equivalente al APE 4.8-01, del Polígono nº2, que incluía el antiguo ámbito correspondiente al Área de Reparto nº8 de las antiguas Normas Subsidiarias NNSS. En los siguientes cuadros y esquemas, se justifica la deducción del APE 4.8-01, denominado “Acceso Oeste Ciudad de la Imagen II”

Este API 4.8-01, coincidente con el ámbito de la “Ciudad de la Imagen”, en la actualidad se regula conforme a lo estipulado en las Ordenanzas Generales del PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón como marco normativo de carácter general, en todo lo que no está específicamente regulado en sus Normas y Ordenanzas particulares del Plan Parcial

1.6.2. Parcelas afectadas por la modificación

Las parcelas afectadas por la modificación son todas las incluidas en el uso PP, SE y SC. La indicación de su referencia catastral, superficie, edificabilidad y aprovechamiento se encuentran reflejadas en la documentación que sigue y en las fichas adjuntas a este documento en los Anejos correspondientes.

Los titulares de las mismas se encuentran en los Archivos Municipales y en el Registro de la Propiedad.

Las parcelas afectadas por esta Modificación nº5 del PGOU son todas las incluidas en el uso:

PP, SE y SC.

Son las siguientes:

PARCELAS AFECTADAS POR LA MODIFICACIÓN Nº5					
ZONIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTO
		m2	m2		UAS
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP-1	42.331	14.392	1	14.392,00
	PP-2	90.650	30.821	1	30.821,00
	PP-3	48.874	17.106	1	17.106,00
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	14.644	5.711	0,79	4.511,69
	SE-2	35.112	14.942	0,79	11.804,18
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	7.100	4.000	0,79	3.160,00
	SC-1B	18.400			
	SC-2	23.200	22.000	0,79	17.380,00
	SC-3	5.375	2.000	0,79	1.580,00
	SC-4	8.880	8.000	0,79	6.320,00
	SC-5A	10.170	10.000	0,79	7.900,00
	SC-5B	6.350			
	SC-6	21.700	21.000	0,79	16.590,00
TOTALES		332.786	149.972		131.564,87

La superficie TOTAL de parcelas afectada por la Modificación nº5 del PGOU es de 332.786 m2

1.6.3. Alcance de la modificación y usos propuestos

El alcance de la presente modificación consiste en la consecución de los siguientes objetivos:

1. Dotar a determinadas parcelas del ámbito de la “Ciudad de la Imagen” de un nuevo uso, que conviva con el uso actual y que no represente un uso limitativo sino flexible.
2. Asignar a cada una de las parcelas de un sistema urbanístico de transformación de sus aprovechamientos acorde con las valoraciones actuales de los nuevos usos propuestos.
3. Establecer los coeficientes de homogeneización para los diferentes usos dentro de esta pieza de suelo urbano denominada API 4.8-01, dado que el PGOU sólo contempla los coeficientes de

homogeneización en suelo urbanizable, y resulta fundamental para la consecución de los dos primeros objetivos.

Para lograr los objetivos de este alcance expuesto, la presente Modificación nº5 del PGOU consiste únicamente en la transformación de los usos urbanísticos de determinadas parcelas. Es decir, se modificará la normativa urbanística únicamente en cuanto a los Usos de las Zonas siguientes: Zona 1 PP, Zona 3 SE y Zona 4 SC.

Las otras Zonas: Zona 2 OC, Zona 5 EL, Zona 6 E y Zona 7 RV, permanecen con los mismos Usos Actuales.

Las Normas Generales de los Usos del Plan General establecen en sus Determinaciones Generales un cuadro de usos dividido en: principales, tolerados o compatibles y prohibidos.

Parece evidente que debería en el caso de la “Ciudad de la Imagen” que nos ocupa incluirse la posibilidad de incorporar con mayor flexibilidad el Uso Terciario que, si bien existe implícitamente en la actualidad, debería existir sin las limitaciones de instalaciones audiovisuales. Dado que no se trata de un uso incompatible o prohibido dentro del ámbito, su implantación como principal en algunas zonas o limitado en sus clases en otras zonas, es una opción perfectamente asumible en una Modificación del Plan General.

Así mismo se contempla la posibilidad de admitir como Usos Compatibles en edificio exclusivo dentro de cada zona, los Usos actuales. Esta posibilidad no implicaría una transformación completa del uso inicial de Instalaciones Audiovisuales para el que fue proyectado.

USOS PROPUESTOS en esta Modificación nº5 del PGOU

ZONA 1 PP: TERCIARIO.

USO CARACTERÍSTICO:

Terciario en todas sus clases según el PGOU de Pozuelo de Alarcón. El uso Terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Dichos usos comprenden las clases de: hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y restauración, según lo establecido en el artículo 7.1.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

USO COMPATIBLE:

Producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas, incluso en régimen de edificio exclusivo. Platós y servicios complementarios de los platós, incluso en régimen de edificio exclusivo. Servicios de Oficinas. Dotacional, en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Infraestructural.

ZONA 3 SE: Servicios Especiales.

USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) de Comercio, categoría 1 Local comercial y categoría 2 Agrupación comercial, y en su clase C) de Oficinas.

USO COMPATIBLE: Terciario de servicio a las actividades audiovisuales, oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general, incluso en régimen de edificio exclusivo. Oficina y comercio en relación con instalaciones audiovisuales, incluso en régimen de edificio exclusivo. Dotacional, en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Comercial complementario al principal, hasta un máximo del 30% de la edificabilidad de la parcela, Producción y Postproducción. Infraestructural.

Se contemplan como usos compatibles, los usos actuales, el de terciario de servicio a las actividades audiovisuales el de oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general, en régimen de edificio exclusivo.

ZONA 4 SC: Servicios Complementarios.

USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) Comercio, categoría 1 Local comercial, categoría 2 Agrupación comercial y categoría 3 Grandes superficies comerciales, C) Oficinas y E) Restauración. Dotacional.

USO COMPATIBLE: Institucional de servicio a las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sedes de Organismos públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo, incluso en régimen de edificio exclusivo. Dotaciones metropolitanas tales como archivo, filmoteca y RTVE. Auditorio, escuela de formación profesional, incluso en régimen de edificio exclusivo. Infraestructural.

Se contemplan como usos compatibles, los usos actuales, el institucional de servicio a las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sedes de Organismos públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo, en régimen de edificio exclusivo.

CUADRO COMPARATIVO DE USOS, MODIFICACIÓN 5ª					
API 4.8-01 ACTUAL				MODIFICACIÓN 5 API 4.8-01	
ZONA	ZONIFICACIÓN	USOS ACTUALES	PARCELAS	ZONIFICACIÓN	USOS MODIFICADOS
1	INSTALACIONES AUDIOVISUALES	PLATOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LOS PLATOS	PP-1	1 PP	TERCIARIO: En todas sus clases según el PGOU de Pozuelo de Alarcón
	PP-2				
	PP-3				
3	SERVICIOS ESPECIALES	OFICINA Y COMERCIO EN RELACIÓN CON INSTALACIONES AUDIOVISUALES	SE-1	3 SE	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio, categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.
			SE-2		
4	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	DOTACIONES METROPOLITANAS TALES COMO ARCHIVO FILMOTECA Y RTVE AUDITORIO ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL HOTELERO Y COMERCIAL	SC-1 A	4 SC	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) Comercio, categoría 1 Local comercial, categoría 2 Agrupación comercial y categoría 3 Grandes superficies comerciales, C) Oficinas y E) Restauración. Dotacional.
			SC-1 B		
			SC-2		
			SC-3		
			SC-4		
			SC-5 A		
			SC-5 B		
			SC-6		

CUADRO COMPARATIVO DE USOS ACTUALES Y PROPUESTOS EN LA MOD 5 DEL PGOU

USOS ACTUALES	USOS PROPUESTOS
ZONA 1 PP: TERCIARIO	
USO CARACTERÍSTICO: Producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas. En la parcela PP.3 se admiten además los usos de la ordenanza OC hasta un límite máximo del 50% de la edificabilidad. USO COMPATIBLE: Servicios de oficinas, Dotacional en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo e infraestructural.	USO CARACTERÍSTICO: Terciario en todas sus clases según el PGOU de Pozuelo de Alarcón. El uso Terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Dichos usos comprenden las clases de: hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y restauración, según lo establecido en el artículo 7.1.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General. USO COMPATIBLE: Producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas, incluso en régimen de edificio exclusivo. Platós y servicios complementarios de los platós, incluso en régimen de edificio exclusivo. Servicios de Oficinas. Dotacional, en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Infraestructural.
ZONA 2 OC: OCIO DOTACIONAL	
USO CARACTERÍSTICO: Instalaciones dotacionales de ocio y recreativos y servicios complementarios comerciales y hosteleros ligados al uso principal. USO COMPATIBLE: Servicios de oficinas, dotacional en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo e infraestructural.	USO CARACTERÍSTICO: Instalaciones dotacionales de ocio y recreativos y servicios complementarios comerciales y hosteleros ligados al uso principal. USO COMPATIBLE: Servicios de oficinas, dotacional en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo e infraestructural.

ZONA 3 SE: SERVICIOS ESPECIALES	
USO CARACTERÍSTICO: Terciario de servicio a las actividades audiovisuales el de oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general. USO COMPATIBLE: Dotacional en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Comercial, complementario del principal hasta un máximo de 30% de la edificabilidad total de cada parcela. Producción y postproducción. Infraestructural.	USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) de Comercio, categoría 1 Local comercial y 2 Agrupación comercial, y en su clase C) de Oficinas. USO COMPATIBLE: Dotacional en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Comercial, complementario del principal hasta un máximo de 30% de la edificabilidad total de cada parcela. Producción y postproducción. Infraestructural. Se contemplan como usos compatibles, los usos actuales, el de terciario de servicio a las actividades audiovisuales el de oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general, en régimen de edificio exclusivo.
ZONA 4 SC: SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	
USO CARACTERÍSTICO: Institucional de servicio de las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sedes de Organismos públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo. USO COMPATIBLE: Hotelero, Residencial colectivo y Hostelero. Comercial. Infraestructural.	USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) Comercio, categoría 1 Local comercial, categoría 2 Agrupación comercial y categoría 3 Grandes superficies comerciales, C) Oficinas y E) Restauración. Dotacional. USO COMPATIBLE: Hotelero, Residencial colectivo y Hostelero. Comercial. Infraestructural. Se contemplan como usos compatibles, los usos actuales, el institucional de servicio a las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sedes de Organismos

	públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo, en régimen de edificio exclusivo.
ZONA 5 EL: ESPACIOS LIBRES	
USO CARACTERÍSTICO: Espacios libres destinados a favorecer la estética y composición de conjunto del ámbito, permitir el paseo y estancia de las personas, y también proteger la estancia de las personas, y también proteger las bandas laterales de la red viaria. En este sentido, los espacios libres se diferencian en tres categorías: LP: Parque Urbano Arroyo Meaques. LJ: Plazas y Áreas Ajardinadas LV: Protección de Viario USO COMPATIBLE: Aparcamiento en superficie, destinado al servicio del propio parque, y de la zona de Servicios Complementarios (SC) para la que se podrá destinar una banda de 20 metros paralela al viario colindante entre ambas zonas. Se permitirán asimismo instalaciones auxiliares con uso infraestructural.	USO CARACTERÍSTICO: Espacios libres destinados a favorecer la estética y composición de conjunto del ámbito, permitir el paseo y estancia de las personas, y también proteger la estancia de las personas, y también proteger las bandas laterales de la red viaria. En este sentido, los espacios libres se diferencian en tres categorías: LP: Parque Urbano Arroyo Meaques. LJ: Plazas y Áreas Ajardinadas LV: Protección de Viario USO COMPATIBLE: Aparcamiento en superficie, destinado al servicio del propio parque, y de la zona de Servicios Complementarios (SC) para la que se podrá destinar una banda de 20 metros paralela al viario colindante entre ambas zonas. Se permitirán asimismo instalaciones auxiliares con uso infraestructural.
ZONA 6 EI: EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS	
USO CARACTERÍSTICO: Dotacional e infraestructural con las siguientes condiciones: Zona ES: Equipamiento Social en general. Zona EI: Equipamiento Integral, (Deportivo, Social, etc.). Zona IS:Infraestructura de Saneamiento. Zona IT: Infraestructura de Telefonía. Zona CT: Infraestructura Eléctrica.	USO CARACTERÍSTICO: Dotacional e infraestructural con las siguientes condiciones: Zona ES: Equipamiento Social en general. Zona EI: Equipamiento Integral, (Deportivo, Social, etc.). Zona IS:Infraestructura de Saneamiento. Zona IT: Infraestructura de Telefonía. Zona CT: Infraestructura Eléctrica.

USO COMPATIBLE: Dotacional en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Viario: Es compatible la construcción de viario interior que articule la parcela de EI, así como la construcción de la vía de conexión Campamento-Carretera de Boadilla.	USO COMPATIBLE: Dotacional en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Viario: Es compatible la construcción de viario interior que articule la parcela de EI, así como la construcción de la vía de conexión Campamento-Carretera de Boadilla.
ZONA 7: RED VIARIA	
USO CARACTERÍSTICO: El definido en el Proyecto de Urbanización aprobado y se concretarán con la oportuna modificación del mismo por el Polígono 2. USO COMPATIBLE: El definido en el Proyecto de Urbanización aprobado.	USO CARACTERÍSTICO: El definido en el Proyecto de Urbanización aprobado. USO COMPATIBLE: El definido en el Proyecto de Urbanización aprobado.

1.6.4. Justificación del no incremento de la población.

En esta Modificación nº5 del PGOU por tratarse de Usos Terciarios en su totalidad, no se produce ningún incremento de la población.

El ámbito de la “Ciudad de la imagen” no tiene en la actualidad ninguna parcela calificada con el uso Residencial. En esta Modificación nº5 del PGOU no se modificará ninguna parcela para ser calificada con el uso Residencial. Con lo que no existirá incremento de la población.

Aquellas parcelas que por motivo de esta Modificación nº5 del PGOU se vean afectadas en su nuevo uso, al tratarse de un nuevo uso Terciario de características poblacionales similares al actual Audiovisual, no experimentarán incremento de población en cuanto a ocupación de personas ya que carecen de población residente. Con lo que no existirá incremento de la población.

1.6.5. Cálculo de los valores de repercusión

CÁLCULO DE LOS VALORES DE REPERCUSIÓN DE SUELO ENTRE LOS DISTINTOS USOS EN EL API. ACTUALES Y PROPUESTOS

Para poder comprobar cómo se verán involucradas las parcelas afectadas con el cambio de los usos, de esta Modificación nº 5 del PGOU de Pozuelo de Alarcón, se precisan determinar con el mejor detalle posible los precios del suelo de las parcelas afectadas, tanto siguiendo sus usos actuales como siguiendo los usos modificados descritos en el cuadro siguiente.

Para ello se han comprobado los precios de mercado actuales en la “Ciudad de la Imagen” y en otras zonas empresariales y comerciales de Pozuelo de Alarcón. Siempre siguiendo el criterio de los usos actuales y de los usos modificados. Los precios del suelo se reflejan en VRS, Valor de Repercusión del Suelo.

El cálculo de los valores de repercusión del suelo ha sido realizado por una de las empresas expertas seleccionadas para este tipo de tasaciones, que ha utilizado los métodos acostumbrados y reglamentarios con los criterios de valoración adecuados para el suelo urbano. Realizando los informes y cálculos necesarios con testigos de mercado en Pozuelo de Alarcón.

A continuación, se presentan los valores de repercusión de suelo actuales y de la modificación.

REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS) API 4.8-01 CIUDAD DE LA IMAGEN	REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS) MODIFICACIÓN API 4.8-01 CIUDAD DE LA IMAGEN
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN 801,17 €/m2	TERCIARIO 979,13 €/m2c
OCIO DOTACIONAL 549,37 €/m2c	OCIO DOTACIONAL 549,37 €/m2c
SERVICIOS ESPECIALES 634,92 €/m2c	SERVICIOS ESPECIALES 793,03 €/m2c
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 634,92 €/m2c	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 881,14 €/m2c

Se adjunta en el Anejo h. de esta Modificación nº5 de PGOU, el informe de valoración realizado por la empresa seleccionada, entre las empresas expertas para este tipo de tasaciones, que ha utilizado los métodos acostumbrados y reglamentarios con los criterios de valoración adecuados para el suelo urbano. Realizando los informes y cálculos necesarios con testigos de mercado en varias zonas de Pozuelo de Alarcón.

1.6.6. Cálculo del incremento de aprovechamiento del Ámbito

CALCULO DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ENTRE LOS DISTINTOS USOS EN EL API.

ACTUALES Y PROPUESTOS

Como resultado de esta MPGOU nº5 de Pozuelo de Alarcón en el ámbito “Ciudad de la Imagen” las parcelas relacionadas modificarán su uso característico manteniendo su edificabilidad actual. Es decir, la edificabilidad se mantiene invariable a la que venía disfrutando según el PGOU actual.

Al modificarse los usos característicos de la mayoría de las parcelas del ámbito y permitirse una mayor flexibilidad en los mismos, las parcelas que gozarán de este aumento ventajoso de variación de posibilidades de uso, experimentarán un incremento de su aprovechamiento urbanístico, ya que gozarán de un aumento de sus Unidades de Aprovechamiento, UAS, según se detalla en el cuadro adjunto AFECCIÓN AL APROVECHAMIENTO DEL API, del presente documento.

Como resultado de los valores de repercusión del suelo obtenidos del Informe de Tasación que se encuentra en el Anejo h. Informe de Valoración, el cálculo de los Coeficientes de Ponderación Actuales y de la Modificación, es el siguiente:

II. COEFICIENTES DE PONDERACION –API 4.8-01			
API 4.8-01	VRS uso	VRS dom	Coef. Ponderación
PROD. Y POSTPRODUCCIÓN	801,17 €/m2c	801,17 €/m2c	1,00
OCIO DOTACIONAL	549,37 €/m2c	801,17 €/m2c	0,69
SERVICIOS ESPECIALES	634,92 €/m2c	801,17 €/m2c	0,79
SERV. COMPLEMENTARIOS	634,92 €/m2c	801,17 €/m2c	0,79

a. AFECCIÓN AL APROVECHAMIENTO DEL API

I. COEFICIENTES DE PONDERACION – MODIF.5 – API 4.8-01			
MODIFICACIÓN 5 API 4.8-01	VRS uso	VRS dom	Coef. Ponderación
USO TERCARIO	979,13 €/m2c	979,13 €/m2c	1,00
OCIO DOTACIONAL	549,37 €/m2c	979,13 €/m2c	0,56
SERVICIOS ESPECIALES	793,03 €/m2c	979,13 €/m2c	0,81
SERV. COMPLEMENTARIOS	881,14 €/m2c	979,13 €/m2c	0,90

La relación entre los coeficientes de ponderación actuales y modificados, se obtiene de la relación entre los valores de repercusión de suelo anteriormente presentados y es:

III. RELACION DE COEFICIENTES DE PONDERACION		
REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS) API 4.8-01 CIUDAD DE LA IMAGEN	REPERCUSIÓN DEL SUELO (VRS) MODIFICACIÓN API 4.8-01 CIUDAD DE LA IMAGEN	RELACIÓN API 4.8-01 – vs MODIFICACIÓN
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN 801,17 €/m2	TERCIARIO 979,13 €/m2	0,8182
OCIO DOTACIONAL 549,37 €/m2	OCIO DOTACIONAL 549,37 €/m2	1,0000
SERVICIOS ESPECIALES 634,92 €/m2	SERVICIOS ESPECIALES 793,03 €/m2	0,8006
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 634,92 €/m2	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS 881,14 €/m2	0,7206

Las parcelas que se verán afectadas, son las siguientes:

Zona 1. PP: Terciario., con un Coeficiente de: 0,8182, resultando 177,96 €/m² de diferencia en el valor del suelo.

Zona 3. SE: Servicios Especiales., con un Coeficiente de: 0,8006, resultando 158,11 €/m² de diferencia en el valor del suelo.

Zona 4. SC: Servicios Complementarios., con un Coeficiente de: 0,7206, resultando 246,22 €/m² de diferencia en el valor del suelo.

Para el cálculo de las unidades de aprovechamiento, se han empleado las siguientes formulas:

(*) Unidades de Aprovechamiento en Modif. Nº5 = Edificabilidad × Coeficiente P	
(**) Coeficiente P = $\frac{\text{Coeficiente de Ponderacion Actual}}{\text{Relación entre Valores de Repercusión de Suelo}}$	
(***) Relación entre Coeficientes de Ponderación = $\frac{\text{Valor de Repercusión del Suelo en el PGOU}}{\text{Valor del Repercusión del Suelo en la Modif Nº 5 de PGOU}}$	

NOTA: Para el cálculo de las Unidades de Aprovechamiento en la Modificación Nº5 del PGOU, el Coeficiente de Ponderación, se ha redondeado a dos decimales.

En el siguiente CUADRO COMPARATIVO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO, se presenta el incremento de Unidades de Aprovechamiento en el API 4.8-0.:

CUADRO COMPARATIVO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO													
APROVECHAMIENTO NNSS						APROVECHAMIENTO DE LA MODIF Nº5 DEL PGOU						INCREMENTO DE UAS EN LA MODIF Nº5 DEL PGOU	
ZONIFICACIÓN	PARCELAS	EDIFICABILIDAD (m ²)		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ACTUALES	UAS ACTUALES	ZONIFICACIÓN	PARCELAS	EDIFICABILIDAD (m ²)		COEFICIENTE P (**)	UAS MODIF Nº5 (*)	RELACIÓN ENTRE VALORES DE REPERCUSIÓN DEL SUELO (***)	INCREMENTO DE UAS
		PRIVADO	PÚBLICO					PRIVADO	PÚBLICO				
PRODUCCIÓN Y POST-PRODUCCIÓN	PP-1	14392		1,00	14.392,00	TERCIARIO	PP-1	14392		1,22	17.558,24	0,8182	3.166,24
	PP-2	30821			30.821,00		PP-2	30821			37.601,62		6.780,62
	PP-3	17106			17.106,00		PP-3	17106			20.869,32		3.763,32
OCIO DOTACIONAL	OC	24500		0,69	16.905,00	OCIO DOTACIONAL	OC	24500		0,69	16.905,00	1,0000	0,00
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5711		0,79	4.511,69	SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5711		0,99	5.653,89	0,8006	1.142,20
	SE-2	14942			11.804,18		SE-2	14942			14.792,58		2.988,40
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				0,79	16.315,87	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				1,10	20.653,00	0,7206	4.130,60
	SC-1 A	4000			3.160,00		SC-1 A	4000			4.400,00		1.240,00
	SC-2		22000		17.380,00		SC-2		22000		24.200,00		6.820,00
	SC-3		2000		1.580,00		SC-3		2000		2.200,00		620,00
	SC-4		8000		6.320,00		SC-4		8000		8.800,00		2.480,00
	SC-5 A		10000		7.900,00		SC-5 A		10000		11.000,00		3.100,00
	SC-6	21000			16.590,00		SC-6	21000			23.100,00		6.510,00

1.6.7. Cálculo de los estándares actuales de redes públicas generales y locales

Por imperativo del artículo 69.2 de la LSCM, las modificaciones de los Planes de Ordenación Urbanística no pueden disminuir las zonas verdes por debajo del estándar establecido en el artículo 36 de la misma. Así mismo al interpretarse conjuntamente con el artículo 67.2 que especifica que toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar este en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

Este documento técnico justifica que, aplicando los coeficientes de ponderación calculados, según lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo la modificación propuesta no produce un incremento de edificabilidad en el mismo y que no se disminuyen las redes públicas locales.

La Ley de Suelo de la Comunidad de Madrid en su Artículo 36.6 a). determina que “La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos”.

La edificabilidad total de uso privado del API 4.8-01. “Ciudad de la Imagen” es de 132 472 m² edificables, luego según el artículo nombrado anteriormente, las redes locales de la Ciudad de la Imagen serían:

$30 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 \text{ edificables} \times 132.472 \text{ m}^2 \text{ edificables} = 39.742 \text{ m}^2 \text{ de Redes Locales.}$

Sin embargo, el total de superficie destinada a Redes Locales del API 4.8-01. “Ciudad de la Imagen” es de 146.998 m², es decir al ser superior a los 39.742 m²s exigidos se cumple en exceso la reserva de suelo en redes locales que determina la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

EXCEDENTE EN REDES LOCALES

El API 4.8-01 Ciudad de la Imagen es excedente en Redes Locales desde su origen y se ratifica posteriormente al aplicar los estándares de la LS 9/2001 en su Art. 36.

El Total de Redes Locales existente es de 146.998 m², cifra muy superior a los estándares exigibles como mínimos según la LS 9/2001 que es de 39.742,00 m² al ser 30 m²s/100 m² de edificabilidad total de uso privado.

Ver cuadro siguiente explicativo de REDES:

REDES DEL API DE POZUELO DE ALARCÓN. API 4.8-01 "CIUDAD DE LA IMAGEN"			
1.- REDES			
1.-A REDES GENERALES			m² suelo
		PARCELAS	
ESPACIOS LIBRES	PARQUE URBANO	LP	357.093
	PROTECCION VIARIO, PASEOS Y APARCAMIENTOS	LV-1	6.850
		LV-2 A +LV-2 B	10.221
		LV-3 A +LV-3 B	5.700
		LV-7	38.686
		LV-10	13.127
	TOTAL REDES GENERALES		431.677 m²s
1.- B REDES LOCALES			m² suelo
		PARCELAS	
ESPACIOS LIBRES	PLAZA Y ÁREAS AJARDINADAS	LJ-1	4.726
		LJ-2	4.750
		LJ-3	11.400
	PROTECCION VIARIO, PASEOS Y APARCAMIENTOS	LV-4	2.273
		LV-5	4.838
		LV-6	380
		V-7	951
		LV-8	1.361
		LV-9	9.240
		LV-12	14.808
EQUIPAMIENTOS	SOCIAL	ES-1	5.375
INFRAESTRUCTURAS	DE TELEFONÍA	IT	180
	DE SANEAMIENTO	IS	1.148
	DE ELECTRICIDAD	CT-1	49
		CT-2	49
		CT-3	60
		CT-4	50
		CT-5	61
		CT-8	50
	VIARIA		85.249
	TOTAL REDES LOCALES		146.998 m²s
	TOTAL REDES		578.675 m²s
2.- EDIFICABILIDAD			m² edif
	EDIFICABILIDAD TOTAL DE USO PRIVADO		132.472 m²e
3.- REDES SEGÚN Art 36 LEY DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID 9/2001			
REDES GENERALES			70 m²s / 100 m²e
REDES LOCALES			30 m²s / 100 m²e
4.- REDES LOCALES SEGÚN Art. 36 LSCM 9/2001			
TOTAL REDES LOCALES S/ LSCM 9/2001			39.742 m²s
TOTAL REDES LOCALES DEL API			146.998 m²s

1.6.8. Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento. Incluye el cálculo general y la distribución de esa cuantía por parcelas.

La Administración actuante, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, utilizando criterios sobre valoración urbanística, similares a los indicados en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid como cesión libre y gratuita, recibirá el 10 % del incremento de aprovechamiento para cada parcela, reflejado en el CUADRO COMPARATIVO DE UNIDADES DE APROVECHAMIENTO, que figura en el apartado 1.6.6, de esta norma.

Esta compensación podrá cumplirse mediante la sustitución de otras obligaciones, por su valor en metálico, determinado por el incremento del valor de repercusión del suelo atribuido por esta modificación a cada parcela edificable.

Según los valores de repercusión de suelo calculados y su incremento, las compensaciones en metálico serían las siguientes:

ZONA 1. PP

Para la Zona 1. PP: Terciario, el total de cesión para cada parcela de zonificación PP se describe a continuación:

ZONIFICACIÓN	PARCELA	EDIFICABILIDAD	10% INCREMENTO		CESION	TOTAL EUROS
		m2	APROVECHAMIENTO	UAs	€/m2	
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP-1	14.392,00	316,62		801,17	253.666,45
	PP-2	30.821,00	678,06		801,17	543.241,33
	PP-3	17.106,00	376,33		801,17	301.504,31
TOTALES		62.319,00				1.098.412,09

ZONA 3. SE

Para la Zona 3. SE: Servicios Especiales, el total de cesión para cada parcela de zonificación SE se describe a continuación:

ZONIFICACIÓN	PARCELA	EDIFICABILIDAD	10% INCREMENTO		CESION	TOTAL EUROS
		m2	APROVECHAMIENTO	UAs	€/m2	
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00	114,22		801,17	91.509,64
	SE-2	14.942,00	298,84		801,17	239.421,64
TOTALES		20.653,00				330.931,28

ZONA 4. SC

Para la Zona 4. SC: Servicios Complementarios, el total de cesión para cada parcela de zonificación SC se describe a continuación:

ZONIFICACIÓN	PARCELA	EDIFICABILIDAD		10% INCREMENTO		CESION	TOTAL EUROS
		m2		APROVECHAMIENTO UAs		€/m2	
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		124,00		801,17	99.345,08
	SC-2		22.000,00		682,00	801,17	546.397,94
	SC-3		2.000,00		62,00	801,17	49.672,54
	SC-4		8.000,00		248,00	801,17	198.690,16
	SC-5A	10.000,00			310,00	801,17	248.362,70
	SC-6	21.000,00			651,00	801,17	521.561,67
TOTALES		67.000,00					1.664.030,09

En los cuadros siguientes, se describen los cálculos de UAs consumidas en el API, los cálculos de UAs consumidas en la Modificación nº5 del PGOU, los cálculos de incremento de UAs y los cálculos de cesión al Ayuntamiento del 10% de incremento del aprovechamiento.

CUADRO de UAS CONSUMIDAS EN EL API ACTUAL

CALCULO UAS CONSUMIDAS EN EL API					
ZONIFICACION	PARCELAS	EDIFICABILIDAD		COEF DE PONDERAC	UAs ACTUALES
		PRIVADO	PUBLICO		
PRODUCCION Y POSTPRODUCCION	PP-1	14.392,00		1,00	14.392,00
	PP-2	30.821,00			30.821,00
	PP-3	17.106,00			17.106,00
TOTAL PRODUCCION Y POSTPRODUCCION		62.319,00			62.319,00
OCIO DOTACIONAL	OC	24.500,00		0,69	16.905,00
TOTAL OCIO DOTACIONAL		24.500,00			16.905,00
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00		0,79	4.511,69
	SE-2	14.942,00			11.804,18
TOTAL SERVICIOS ESPECIALES		20.653,00			16.315,87
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		0,79	3.160,00
	SC-2		22.000,00		17.380,00
	SC-3		2.000,00		1.580,00
	SC-4		8.000,00		6.320,00
	SC-5A		10.000,00		7.900,00
	SC-6	21.000,00			16.590,00
TOTAL SERVICIOS COMPLEMENTARIOS		67.000,00			52.930,00
TOTAL EDIFICABILIDAD		174.472,00		TOTAL UAS	148.469,87

CUADRO de LAS UAs CONSUMIDAS EN LA MODIFICACIÓN Nº5 PGOU

CALCULO DE UAs CONSUMIDAS EN MOD PGOU Nº5					
ZONIFICACION	PARCELAS	EDIFICABILIDAD		COEF DE PONDERAC	UAs MODIFICACIÓN
		PRIVADO	PUBLICO		
PRODUCCION Y POSTPRODUCCION	PP-1	14.392,00		1,22	17.558,24
	PP-2	30.821,00			37.601,62
	PP-3	17.106,00			20.869,32
TOTAL PRODUCCION Y POSTPRODUCCION		62.319,00			76.029,18
OCIO DOTACIONAL	OC	24.500,00		0,69	16.905,00
TOTAL OCIO DOTACIONAL		24.500,00			16.905,00
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00		0,99	5.653,89
	SE-2	14.942,00			14.792,58
TOTAL SERVICIOS ESPECIALES		20.653,00			20.446,47
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		1,10	4.400,00
	SC-2		22.000,00		24.200,00
	SC-3		2.000,00		2.200,00
	SC-4		8.000,00		8.800,00
	SC-5A		10.000,00		11.000,00
	SC-6	21.000,00			23.100,00
TOTAL SERVICIOS COMPLEMENTARIOS		67.000,00			73.700,00
TOTAL EDIFICABILIDAD		174.472,00		TOTAL UAs	187.080,65

CUADRO de INCREMENTO DE UAs Y DE CESION DEL 10% DEL INCREMENTO AL AYUNTAMIENTO. CESIÓN A.

			CESION 10% A AYTO		
ZONIF	PARCELAS	INCREMENTO UAS	10%	V REPERC	TOTAL €
			UAS	€/m2e uso	
PRODUCCION Y POSTPRODUCCION	PP-1	3.166,24	316,62	801,17	253.666,45
	PP-2	6.780,62	678,06	801,17	543.241,33
	PP-3	3.763,32	376,33	801,17	301.504,31
TOTAL PRODUCCION Y POSTPRODUCCION		13.710,18	1.371,02	801,17	1.098.412,09
OCIO DOTACIONAL	OC				
TOTAL OCIO DOTAC					
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	1.142,20	114,22	801,17	91.509,64
	SE-2	2.988,40	298,84	801,17	239.421,64
TOTAL SERVICIOS ESP		4.130,60	413,06	801,17	330.931,28
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	1.240,00	124,00	801,17	99.345,08
	SC-2	6.820,00	682,00	801,17	546.397,94
	SC-3	620,00	62,00	801,17	49.672,54
	SC-4	2.480,00	248,00	801,17	198.690,16
	SC-5A	3.100,00	310,00	801,17	248.362,70
	SC-6	6.510,00	651,00	801,17	521.561,67
TOTAL SERV COMPLEM.		20.770,00	2.077,00	801,17	1.664.030,09
TOTAL EDIFICABILIDAD		38.610,78	3.861,08		3.093.373,46

TOTAL INCREMENTO DE UAs: 38.610,78 UAs

TOTAL CESIÓN DE 10% DE INCREMENTO DE UAs: 3.861,08 UAs

TOTAL MONETIZACIÓN DE CESIÓN DEL 10% DE INCREMENTO DE UAs.: 3.093.373,46 €**CESIÓN A: 3.093.373,46 €**

- 1.6.9. Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión de redes locales para el mantenimiento del estándar existente. Incluye el cálculo general y la distribución de esa cuantía por parcelas.

El cálculo de la cesión de redes locales para el mantenimiento del estándar existente incluye el cálculo general y la distribución de esa cuantía por parcelas de redes locales.

CUADRO de VALOR DEL SUELO

CÁLCULO DE UAS CONSUMIDAS EN MOD PGOU Nº5						VALOR REP USO PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN €/UA PP	VALOR SUELO
ZONIFICACIÓN	PARCELAS	EDIFICABILIDAD		COEF. DE POND	UAS ACTUALES (m2e de PP)		
		PRIVADO	PÚBLICO				
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP1	14.392,00		1,00	14.392,00	801,17	11.530.438,64
	PP-2	30.821,00			30.821,00	801,17	24.692.860,57
	PP-3	17.106,00			17.106,00	801,17	13.704.814,02
TOTAL PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN		62.319,00			62.319,00		49.928.113,23
OCIO DOTACIONAL	OC	24.500,00		0,69	16.905,00	801,17	13.543.778,85
TOTAL OCIO DOTACIONAL		24.500,00			16.905,00		13.543.778,85
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00		0,79	4.511,69	801,17	3.614.630,68
	SE-2	14.942,00			11.804,18	801,17	9.457.154,89
TOTAL SERVICIOS ESPECIALES		20.653,00			16.315,87		13.071.785,57
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		0,79	3.160,00	801,17	2.531.697,20
	SC-2		22.000,00		17.380,00	801,17	13.924.334,60
	SC-3		2.000,00		1.580,00	801,17	1.265.848,60
	SC-4		8.000,00		6.320,00	801,17	5.063.394,40
	SC-5A		10.000,00		7.900,00	801,17	6.329.243,00
	SC-6	21.000,00			16.590,00	801,17	13.291.410,30
TOTAL SERVICIOS COMPLEMENT.		67.000,00			52.930,00		42.405.928,10
TOTAL EDIFICABILIDAD		174.472,00		TOTAL UAS	148.469,87		118.949.605,70

Valor estimado de la superficie TOTAL de suelo de 981.460 m2 es de: 118.949.605,70 €

Por lo que el Valor unitario por m2 de suelo es de: 121,19 €/m2

RATIO REDES LOCALES	SUPERFICIE	RATIO ACTUAL	RATIO MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	COMPENSACIÓN	VALOR	VALOR A MONETIZAR
		RL/UAS ACTUALES	RL/UAS MOD	M2s/UA	m2s	€/m2s	€
ESPACIOS LIBRES	54.727,00	0,37	0,29	0,08	2.937,32	121,19	355.976,16
EQUIPAMIENTOS	5.375,00	0,04	0,03	0,01	288,49	121,19	34.962,33
INFRAESTRUCTURAS	86.896,00	0,59	0,46	0,12	4.663,91	121,19	565.222,99
TOTAL	146.998,00	0,99	0,79	0,20	7.889,72		956.161,48

El ajuste de la cesión B se debe al redondeo de decimales.

TOTAL MONETIZACIÓN DE CESIÓN DE MANTENIMIENTO DE LOS ESTANDARES DE REDES PUBLICAS LOCALES.: 956.161,48 €

CESIÓN B: 956.161,48 €

Esta cuantía de Compensación a la Administración como cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y de mantenimiento de estándar de redes públicas locales respecto al aprovechamiento, con los cuadros de las compensaciones por manzanas objeto de licencias, se indica que las compensaciones se materializarán en el momento de solicitud de licencia, advirtiendo que dichos valores tienen una validez de 6 meses desde la aprobación definitiva de esta Modificación nº5 del PGOU. La valoración será la que determine este documento y se actualizará conforme a la variación del IPC en el momento de solicitud de la licencia municipal que suponga el cambio de uso. Indicando que, transcurrido este plazo de 6 meses, se deberán actualizar en el momento de solicitud de licencia, de forma que el promotor deberá adjuntar la valoración actualizada referida a su parcela junto con la documentación que acompañe a la solicitud de licencia, que deberá ser validada por los técnicos municipales.

CUADRO DE CESIONES TOTALES AL AYUNTAMIENTO POR PARCELAS PP, SE y SC

Por cada m2 de edificabilidad:

$$\text{CESIÓN A PARCELAS PP: } \frac{1.098.412,09 \text{ €}}{62.319,00 \text{ m}^2} = 17,6256 \text{ €/m}^2$$

$$\text{CESIÓN A PARCELAS SE: } \frac{330.931,28 \text{ €}}{20.653,00 \text{ m}^2} = 16,0234 \text{ €/m}^2$$

$$\text{CESIÓN A PARCELAS SC: } \frac{1.664.030,09 \text{ €}}{67.000,00 \text{ m}^2} = 24,8363 \text{ €/m}^2$$

$$\text{CESIÓN B TODAS LAS PARCELAS: } \frac{956.155,16 \text{ €}}{149.972,00 \text{ m}^2} = 6,3756 \text{ €/m}^2$$

ZONIFICACIÓN	PARCELAS	EDIFICABILIDAD		CESIÓN A	CESIÓN B	TOTAL CESIONES (A+B)
		PRIVADO	PÚBLICO	€	€	€
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP-1	14.392,00		253.666,45	91.757,64	345.424,09
	PP-2	30.821,00		543.241,33	196.502,37	739.743,70
	PP-3	17.106,00		301.504,31	109.061,01	410.565,32
TOTAL PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN		62.319,00		1.098.412,09	397.321,02	1.495.733,11
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00		91.509,64	36.411,05	127.920,69
	SE-2	14.942,00		239.421,64	95.264,22	334.685,86
TOTAL SERVICIOS ESPECIALES		20.653,00		330.931,28	131.675,27	462.606,55
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		99.345,08	25.502,40	124.847,48
	SC-2		22.000,00	546.397,94	140.263,20	686.661,14
	SC-3		2.000,00	49.672,54	12.751,20	62.423,74
	SC-4		8.000,00	198.690,16	51.004,80	249.694,96
	SC-5A		10.000,00	248.362,70	63.756,00	312.118,70
	SC-6	21.000,00		521.561,67	133.887,60	655.449,27
TOTAL SERVICIOS COMPLEMENTARIOS			67.000,00	1.664.030,09	427.165,20	2.091.195,29
TOTAL			149.972,00	3.093.373,46	956.161,48	4.049.534,94

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO POR METROS CUADRADOS EDIFICABLES (m2e)

Aquellas Cesiones que deban producirse por solicitud de algún propietario de suelo en relación al Cambio de Uso derivado de la aplicación de esta Modificación nº5 del PGOU y que se produzcan en sub-parcelas o trozos de parcelas con uso PP, SE o SC, se calcularán en función de los metros cuadrados edificables para los que se solicite dicho Cambio de Uso mediante el siguiente Cuadro de Cesiones por metros cuadrados edificables (m2e):

CUADRO DE CESIONES AL AYUNTAMIENTO POR METROS CUADRADOS EDIFICABLES (m2e)

PARCELAS	EDIFICABILIDAD	CESIÓN A	CESIÓN B	TOTAL CESIONES A+B
	m2e	€/ m2e	€/ m2e	€/ m2e
PP-1	14.392,00	17,63	6,3756	24,0012
PP-2	30.821,00	17,63	6,3756	24,0012
PP-3	17.106,00	17,63	6,3756	24,0012
SE-1	5.711,00	16,02	6,3756	22,3990
SE-2	14.942,00	16,02	6,3756	22,3990
SC-1A	4.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-2	22.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-3	2.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-4	8.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-5 ^a	10.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-6	21.000,00	24,84	6,3756	31,2119

Es decir, cada parcela que solicite este cambio de uso, adaptándose a esta Modificación nº5 del PGOU, deberá ceder:

Parcelas PP: 24,0012 € por cada m2 de edificabilidad.

Parcelas SE: 22,3990 € por cada m2 de edificabilidad.

Parcelas SC: 31,2119 € por cada m2 de edificabilidad.

1.6.10. Artículos de las Normas Urbanísticas que se modifican (indicando su redacción actual y modificada)

REDACCIÓN ACTUAL NORMAS URBANÍSTICAS VIGENTES	REDACCIÓN MODIFICADA
NORMAS PARTICULARES PARA EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Nº7 “CIUDAD DE LA IMAGEN”	NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS
TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES	TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES
ARTÍCULO 1. NATURALEZA	ARTÍCULO 1. NATURALEZA
Las presentes Normas Particulares de Ciudad de la Imagen constituyen el sistema de desarrollo y regulación de los usos pormenorizados e intensidades edificatorias, de acuerdo al Plano de Calificación del Ámbito de Actuación nº7 “CIUDAD DE LA IMAGEN” de las Normas Subsidiarias de Pozuelo de Alarcón.	Las presentes Normas Particulares de Ciudad de la Imagen constituyen el sistema de desarrollo y regulación de los usos pormenorizados e intensidades edificatorias, de acuerdo al Plano de Calificación del Ámbito de Actuación nº7 “CIUDAD DE LA IMAGEN”, de las Normas Subsidiarias de Pozuelo de Alarcón, coincidente con el API 4.8-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.
ARTÍCULO 2. ÁMBITO	ARTÍCULO 2. ÁMBITO
El ámbito de aplicación de las presentes Normas y Ordenanzas es el de las Unidades de Ejecución 1 y 2 (Polígonos 1 y 2) de la Ciudad de la Imagen, definidos en el correspondiente Plano de Delimitación. El ámbito total coincide con el sector denominado SAU-2 en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Arroyo Meaques, planeamiento anterior que el presente modifica.	El ámbito de la presente ordenación es de aplicación exclusiva sobre el suelo urbano del Área de Planeamiento Incorporado API 4.8-01, del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón. delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de información, que integran la documentación de este documento, planos de información: Plano I-01 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, I-02 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO DE PGOU, I-03 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO DE PGOU.
ARTÍCULO 3. ALCANCE	ARTÍCULO 3. ALCANCE
Las presentes Normas y Ordenanzas cumplen con lo establecido en la Ley de Suelo, Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones del planeamiento general que le son de aplicación. Incorporan y adaptan la anterior Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial SAU-2, Ciudad de la Imagen a la nueva clasificación, ordenación y calificación, determinadas en las fichas y Planos de las presentes Normas Subsidiarias.	Las presentes Normas y Ordenanzas cumplen con lo establecido en la Ley del Suelo, Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones del planeamiento general que le son de aplicación.

ARTÍCULO 5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL	ARTÍCULO 5. EFECTOS DE LA NORMA
La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligación en los términos recogidos en el TRLS.	La entrada en vigor de esta Norma le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligación en los términos recogidos en el TRLS.
ARTÍCULO 6. INTERPRETACIÓN	ARTÍCULO 6. INTERPRETACIÓN
En todo lo que no esté previsto en estas Normas y Ordenanzas particulares, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en la Normas y Ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias de Pozuelo de Alarcón, de las cuales forma parte.	En todo lo que no esté previsto en estas Normas y Ordenanzas particulares, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en las Normas y Ordenanzas generales del Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón, del cual forma parte.
TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL	TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL
ARTÍCULO 9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO	ARTÍCULO 9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO
Para el desarrollo del presente Plan Parcial, será preciso la elaboración de los correspondientes proyectos de Parcelación y Urbanización complementarios de la Unidad de Ejecución 2, pudiendo tramitarse también una Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito total que resuelva la urbanización de la Unidad de Ejecución 2 con los ajustes que sean oportunos en la U.E. 1. El Proyecto de Urbanización tendrá competencias para hacer los ajustes puntuales de alineaciones y el viario, que sean consecuencias de una mejor solución de las conexiones, o que se justifiquen por una mejor sección viaria. Se redactarán Estudios de Detalle, si fueren necesarios, con algunos de los objetivos establecidos por los mismos en la Ley del Suelo. En concreto se permitirá la redacción de Estudios de Detalle sobre las parcelas de Servicios Complementarios y Especiales, con el fin de redistribuir la edificabilidad (considerándolas como un ámbito discontinuo). Así mismo en la parcela P.P. 3 y en la E.I. de usos mixtos, podrá, mediante Estudio de Detalle, concretarse cada uso en parcelas independientes. El contenido de dichos documentos de Planeamiento, será el establecido en la Normativa del Planeamiento general, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente NNSS.	Para el desarrollo del Plan Parcial SAU-2, se elaboraron los correspondientes proyectos de Parcelación y Urbanización complementarios de la Unidad de Ejecución 2, pudiendo tramitarse también una Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito total que resuelva la urbanización de la Unidad de Ejecución 2 con los ajustes que sean oportunos en la U.E. 1. El Proyecto de Urbanización tendrá competencias para hacer los ajustes puntuales de alineaciones y el viario, que sean consecuencias de una mejor solución de las conexiones, o que se justifiquen por una mejor sección viaria. Se redactarán Estudios de Detalle, si fueren necesarios, con algunos de los objetivos establecidos por los mismos en la Ley del Suelo. En concreto se permitirá la redacción de Estudios de Detalle sobre las parcelas de Servicios Complementarios y Especiales, con el fin de redistribuir la edificabilidad (considerándolas como un ámbito discontinuo). Así mismo en la parcela P.P. 3 y en la E.I. de usos mixtos, podrá mediante Estudio de Detalle, concretarse cada uso en parcelas independientes. El contenido de dichos documentos de Planeamiento, será el establecido en la Normativa del Planeamiento general, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Norma.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
ARTÍCULO 11. CALIFICACIÓN DEL SUELO	ARTÍCULO 11. CALIFICACIÓN DEL SUELO
1. Es la establecida por las Normas Subsidiarias a través del Plano de Calificación y Regulación de usos. 2. A los efectos de lo determinado en el Artículo 78 del TRSL-92 las Normas Subsidiarias establecen la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de: calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad y edificabilidad y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias. 3. Las Normas Subsidiarias realizan la calificación del suelo dividiéndolo en zonas de ordenanza. 4. Las NNSS califican como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del Planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, y de equipamiento y servicios, sean públicos o privados. 5. Las NNSS califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales. 6. Se entiende por “zona” el ámbito, continuo o discontinuo, en que rige una misma ordenanza y que, está sometido a un mismo régimen. 7. El ámbito cubierto por las NNSS se ha dividido en Zonas de Ordenanzas identificadas en los Planos de Proyecto con las siglas que a continuación se expresan: - SERVICIOS COMPLEMENTARIOS - SERVICIOS ESPECIALES - DOTACIONAL – OCIO Instalaciones Audiovisuales: - PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN Equipamientos: - SOCIAL - INTEGRADO - INFRAESTRUCTURAL	1. Es la establecida por la presente Norma, a través del Plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS. 2. A los efectos de lo determinado en el Artículo 78 del TRLS, esta Norma establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de: calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad y edificabilidad y ordenación de volúmenes. La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias. 3. El Plan General realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas de ordenanza. 4. El Plan General califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del Planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, y de equipamiento y servicios, sean públicos o privados. 5. El Plan General califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales. 6. Se entiende por “zona” el ámbito, continuo o discontinuo en que rige una misma ordenanza y que está sometido a un mismo régimen. 7. El ámbito cubierto por la Norma, se ha dividido en Zonas de Ordenanzas identificadas en los Planos de Proyecto con las siglas que a continuación se expresan: ZONA 1 PP: ZONA 2 OC: ZONA 3 SE: TERCIARIO OCIO DOTACIONAL SERVICIOS ESPECIALES

Espacios Libres: - PARQUE URBANO LP - PLAZAS Y AREAS AJARDINADAS LJ - PORTECCIÓN DE VIARIO LV - VIARIO V A partir de esta calificación del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas, los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las Ordenanzas Generales y condiciones particulares.	ZONA 4 SC: SERVICIOS COMPLEMENTARIOS ZONA 5 EL: ESPACIOS LIBRES ZONA 6 EI: EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS ZONA 7 : RED VIARIA A partir de esta calificación del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas, los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las Ordenanzas Generales y condiciones particulares.
ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS	ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS
La totalidad del ámbito del Sector es de titularidad pública de la Comunidad de Madrid. Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento, las superficies de suelo destinadas por las presentes NNSS a Dotaciones de Equipamientos, Espacios Libres y Red Viaria. En cumplimiento con lo que preveía en el Art. 84.3 de la LS-75 y en el Art. 46.3 de su Reglamento de Gestión, se contempla a todos los efectos la cesión del 10% del Aprovechamiento medio de usos lucrativos.	La totalidad del ámbito del Sector es de titularidad pública de la Comunidad de Madrid. Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento, las superficies de suelo destinadas por el presente Plan General a Dotaciones de Equipamientos, Espacios Libres y Red Viaria. En cumplimiento con lo que preveía en el Artículo. 84.3 de la LS y en el Art. 46.3 de su Reglamento de Gestión, se contempla a todos los efectos la cesión del 10% del Aprovechamiento medio de usos lucrativos.
ARTÍCULO 13. EDIFICABILIDAD Y USOS	ARTÍCULO 13. EDIFICABILIDAD Y USOS
1. Las determinaciones de las NNSS recogen los parámetros del anterior planeamiento, el Plan Parcial SAU-2 y los modifican en desarrollo del protocolo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón-Consejería de Política Territorial de 9 de Junio de 1994, en lo que afecta a la “Ciudad de la Imagen”. El cuadro de características que figura en el Art. 43 establece los usos y aprovechamientos lucrativos generales de las diferentes zonas de ordenanza de la “Ciudad de la Imagen”.	1. Las determinaciones de la presente Norma recogen los parámetros del anterior planeamiento, el Plan Parcial SAU-2 y los modifican en desarrollo del protocolo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y de la Consejería de Política Territorial en lo que afecta a la “Ciudad de la Imagen”. El cuadro de características que figura en el Art. 43 establece los usos y aprovechamientos lucrativos generales de las diferentes zonas de ordenanza de la “Ciudad de la Imagen”.

5. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por uso, si las NNSS estableciesen limitación separada por usos.	5. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por uso, si la Norma estableciese limitación separada por usos.
ARTÍCULO 15. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN	ARTÍCULO 15. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN
La Modificación del Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Urbanización complementario tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y Normas particulares de Ciudad de la Imagen de la presentes NNSS. El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle y ajustes de alineaciones que no afecten a determinaciones básicas sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en la NNSS. Podrán definirse fases de construcción que permita un desarrollo gradual de la actuación. Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.	La Modificación del Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Urbanización complementario tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y Normas particulares de Ciudad de la Imagen de la presente Norma. El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle y ajustes de alineaciones que no afecten a determinaciones básicas sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en la Norma. Podrán definirse fases de construcción que permita un desarrollo gradual de la actuación. Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.
ARTÍCULO 17. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN	ARTÍCULO 17. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN
La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz y el resto de las condiciones de las presentes Normas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudio de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente Normativa. Se hace especial mención al cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.	La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz y el resto de las condiciones de la presente Norma, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudio de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente Normativa. Se hace especial mención al cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.
TÍTULO V. CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES AUDIOVISUALES: PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN (PP)	TÍTULO V. CAPÍTULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE TERCIARIO (PP), ANTIGUA ZONA DE INSTALACIONES AUDIOVISUALES: PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN
ARTÍCULO 27. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	ARTÍCULO 27. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.	1. Ámbito de aplicación: la ordenanza Zona 1 PP es de aplicación a las parcelas PP-1, PP-2 y PP-3, delimitadas en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y

3. El uso característico de la zona PP, es el de producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas. En la parcela PP.3 se admiten además los usos de la ordenanza OC hasta un límite máximo del 50% de la edificabilidad.	REGULACIÓN DE USOS, del presente documento. 3. USO CARACTERÍSTICO: Terciario en todas sus clases según el PGOU de Pozuelo de Alarcón. El uso Terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Dichos usos comprenden las clases de: hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y restauración, según lo establecido en el artículo 7.1.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General. Se contemplan como usos compatibles, los usos actuales (denominados Uso Característico, el de producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas. En la parcela PP.3 se admiten además los usos de la ordenanza OC hasta un límite máximo del 50% de la edificabilidad), en régimen de edificio exclusivo.
ARTÍCULO 29. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	ARTÍCULO 29. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN
5. Altura de edificación La altura máxima de cornisa será de 28 metros para las instalaciones que exijan la construcción de platós de rodaje y/o las de dotacional ocio que lo requieran. Para el resto de edificaciones con independencia de su uso, la altura máxima de cornisa será de 12m. (equivalente a un máximo de 3 plantas). 11. Usos compatibles Son usos compatibles los que a continuación se señalan: - Servicios de Oficinas - Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. - Infraestructural	5. Altura de edificación La altura máxima de cornisa será de 28 metros para las instalaciones que exijan la construcción de platós de rodaje y/o las de dotacional ocio que lo requieran, así como para las edificaciones existentes que vayan a ser utilizadas con los nuevos usos actualmente establecidos. 11. Usos Compatibles USO COMPATIBLE: Producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas, incluso en régimen de edificio exclusivo. Platós y servicios complementarios de los platós, incluso en régimen de edificio exclusivo. Servicios de Oficinas. Dotacional, en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Infraestructural.

12. Condiciones complementarias El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso. 13. Condiciones de acceso En la zona de Producción y Postproducción, cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga interrupción de aceras para el paso de vehículos. En la zona dotacional/ocio se permitirán los accesos que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.	12. Condiciones complementarias en el caso de centros comerciales y de ocio. Se atenderá a la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio. 13. Condiciones de acceso Cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga interrupción de aceras para el paso de vehículos. Salvo que por la dimensión de los garajes resulte preciso tener acceso a dos calles. En la zona dotacional/ocio se permitirán los accesos que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.
TÍTULO V. CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALES (SE)	TÍTULO V. CAPÍTULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALES (SE)
ARTÍCULO 30. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	ARTICULO 30. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de usos del suelo. 2. Su uso característico es el de terciario de servicio a las actividades audiovisuales, el de oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general.	1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento. 2. USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) de Comercio, categoría 1 Local comercial y 2 Agrupación comercial, y en su clase C) de Oficinas.
ARTÍCULO 32. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	ARTÍCULO 32. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN
5. Altura de la edificación. La altura máxima de cornisa será de 12 metros y 3 plantas. En las instalaciones de platós de rodaje la altura máxima de cornisa será de 28 m. 11. Usos compatibles Son usos compatibles los que a continuación se señalan:	5. Altura de la edificación La Altura máxima de cornisa será de 12 metros y 3 plantas. En las instalaciones de platós de rodaje la altura máxima de cornisa permitida será de 28m, así como para las edificaciones existentes que vayan a ser utilizadas con los nuevos usos actualmente establecidos. 11. Usos compatibles Son usos compatibles los que a continuación de señalan:

Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Comercial. Complementario del principal hasta un máximo de 30 por 100 de la edificabilidad total de cada parcela. Producción y Postproducción. Infraestructural.	Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Comercial. Complementario del principal hasta un máximo de 30 por 100 de la edificabilidad total de cada parcela. Producción y Postproducción. Infraestructural. Se contemplan como usos compatibles, el de terciario de servicio a las actividades audiovisuales el de oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general, en régimen de edificio exclusivo.
TÍTULO V. CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (SC)	TÍTULO V. CAPÍTULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (SC)
ARTÍCULO 33. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	ARTÍCULO 33. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS
1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de Usos. 3. Su uso característico es el institucional de servicio a las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sede de Organismos públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo.	1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento. 3. USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) Comercio, categoría 1 Local comercial, categoría 2 Agrupación comercial y categoría 3 Grandes superficies comerciales, C) Oficinas y E) Restauración. Dotacional.
ARTÍCULO 35. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	ARTÍCULO 35. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN
11. Los usos compatibles son los que a continuación se señalan: - Hotelero. Residencial colectivo y Hostalero. - Comercial. - Infraestructural.	11. Usos compatibles Los usos compatibles son los que a continuación se señalan: - Hotelero. Residencial colectivo y Hostalero. - Comercial. - Infraestructural. Se contemplan como usos compatibles, el institucional de servicio a las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sedes de Organismos públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo, en régimen de edificio exclusivo.

2.0. ANEJOS A LA MEMORIA

2.1. Anejo a. FICHA DEL AREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO API 4.8-01

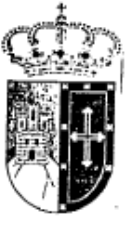
 Textu Refundido. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002 Condición de Alarcón a 25 de abril de 2002 LA SECRETARÍA GENERAL	
AREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO	
DENOMINACION : CIUDAD DE LA IMAGEN	API 4.8-01
Hojas de referencia E: 1/2.000 4-8, 4-9	
1) AMBITO - El delimitado en los planos E: 1/2.000 que coincide con el correspondiente al Area de Reparto nº 8 de las NNSS Art. 130 TRLS92 redactadas por la C.A.M, con la exclusión del APE 4.8-01.	
2) PLANEAMIENTO QUE SE INCORPORA - Normas Subsidiarias de Planeamiento General en diversos ámbitos en el T.M. de Pozuelo de Alarcón aprobada por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 20 de abril de 1.995 (Condiciones de desarrollo de las UE 1 y 2 del AR-8)	
3) DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS - Se tendrá en cuenta la compatibilización del trazado del transporte público en superficie a establecer por los Organismos competentes de la C.A.M. a lo largo de los espacios libres al Sur del ámbito, con el Parque a ejecutar sobre los mismos.	
4) OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO - En todos los aspectos no específicamente regulados por el planeamiento incorporado serán de aplicación subsidiaria las Normas y Ordenanzas Generales del Presente Plan General. - En función de la necesaria mejora de condiciones de uso de la Escuela de Cine de la Comunidad de Madrid se admitirá un aumento de superficie edificable en la parcela SC5A2 de 2.500 m ² . - La contraprestación por dicho aumento de edificabilidad, que en su caso proceda, será objeto de un Convenio Urbanístico a suscribir con el Ayuntamiento	

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
 Madrid 7-6-02
 EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
 JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO NORMATIVO





2.2. Anejo b. Normas urbanísticas vigentes.



**Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón**



**Comunidad de
Madrid**
Consejería de
Política Territorial



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

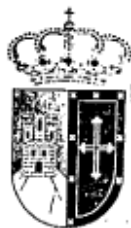
**NORMAS PARTICULARES PARA EL AMBITO DE
ACTUACIÓN Nº 7 "CIUDAD DE LA IMAGEN"**

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
Madrid 6-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
D. D. GARCÍA 8468 D.O.C.M. 8468

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE
28 JUN 1995
EL TÉCNICO INFORMANTE

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TURISMO
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRA PÚBLICA Y
ENTORNO URBANO

21 MAY 2002



Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

INDICE

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- ART. 1. NATURALEZA
- ART. 2. AMBITO
- ART. 3. ALCANCE
- ART. 4. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL
- ART. 5. EFECTOS DEL PLAN PARCIAL
- ART. 6. INTERPRETACION



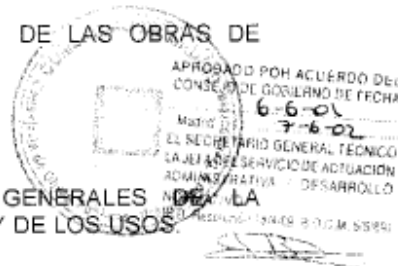
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

- ART. 7. ORGANISMO ACTUANTE
- ART. 8. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO
- ART. 9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO



TITULO III. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

- ART. 10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO
- ART. 11. CALIFICACION DEL SUELO
- ART. 12. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS
- ART. 13. EDIFICABILIDADES Y USOS
- ART. 14. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES
- ART. 15. PROYECTO DE URBANIZACIÓN
- ART. 16. EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACION
- ART. 17. PROYECTO DE EDIFICACIÓN
- ART. 18. PARCELACIONES



TITULO IV. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN Y DE LOS USOS.

CAPITULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

- ART. 19. CONDICIONES GENERALES
- ART. 20. CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN
- ART. 21. CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE

COMUNIDAD DE MADRID
GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y URBANISMO
21 MAY 2002
Documento firmado FAVORABLEMENTE
El Sr. D. [Firma]





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

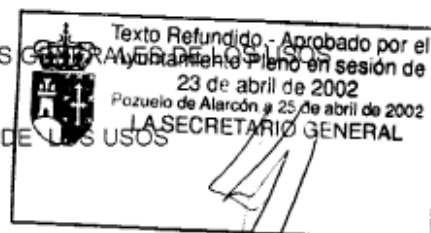
CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

ART. 22. PARCELACIÓN

CAPITULO 3. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

ART. 23. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

ART. 24. APARCAMIENTOS



TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPITULO 1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

ART. 25. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

ART. 26. OBRAS ADMISIBLES

CAPITULO 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES AUDIOVISUALES: PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN (PP)

ART. 27. AMBITO Y CARACTERISTICAS

ART. 28. OBRA ADMISIBLES

ART. 29. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACION

CAPITULO 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALES (SE)

ART. 30. AMBITO Y CARACTERISTICAS

ART. 31. OBRAS ADMISIBLES

ART. 32. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

CAPITULO 4. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (SC)

ART. 33. AMBITO Y CARACTERISTICAS

ART. 34. OBRAS ADMISIBLES

ART. 35. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

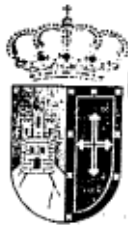


COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE POLÍTICAS,
TRANSACCIONES Y ECONOMÍA
DIRECCIÓN GENERAL DE POLÍTICA Y
COORDINACIÓN TERRITORIAL

21 MAY 2002

Resolución favorablemente





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

CAPITULO 5. CONDICIONES PARTICULARES
DE ESPACIOS LIBRES (L)

ART. 36. AMBITO Y CARACTERISTICAS

CAPITULO 6. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
EQUIPAMIENTOS (E)

ART. 37. AMBITO Y CARACTERISTICAS

ART. 38. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

CAPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE
ORDENANZA DESTINADA A VIARIO

ART. 39. AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL
OCIO (OC)

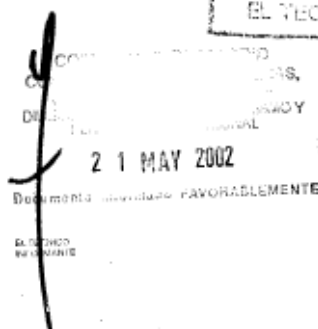
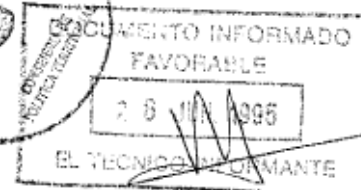
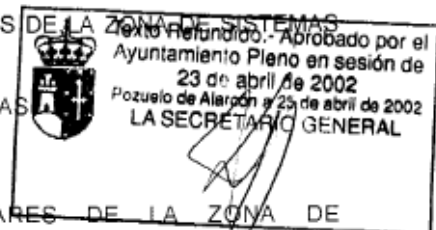
ART. 40. AMBITO Y CARACTERISTICAS

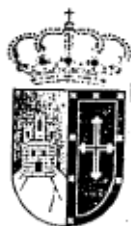
ART. 41. OBRAS ADMISIBLES

ART. 42. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

CAPITULO 9.

ART. 43. CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS DE LA
EDIFICACIÓN





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

CONSEJO DE GOBIERNO DE POZUELO DE ALARCÓN
27 JUN. 1995

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

ART. 1.- NATURALEZA

Las presentes Normas Particulares de Ciudad de la Imagen constituyen el sistema de desarrollo y regulación de los usos pormenorizados e intensidades edificatorias, de acuerdo al Plano de Calificación del Ambito de Actuación nº 7 "CIUDAD DE LA IMAGEN" de las Normas Subsidiarias de Pozuelo de Alarcón.

ART. 2.- AMBITO

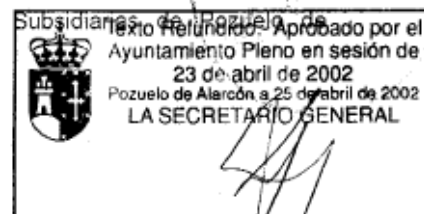
El ámbito de aplicación de las presentes Normas y Ordenanzas es el de las Unidades de Ejecución 1 y 2 (Polígonos 1 y 2) de la Ciudad de la Imagen, definidos en el correspondiente Plano de Delimitación. El ámbito total coincide con el sector denominado SAU-2 en las Normas Complementarias y Subsidiarias de Arroyo Meaques, planeamiento anterior que el presente modifica.

ART. 3.- ALCANCE

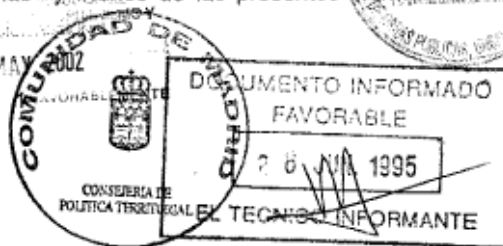
Las presentes Normas y Ordenanzas cumplen con lo establecido en la Ley de Suelo, Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones del planeamiento general que le son de aplicación.

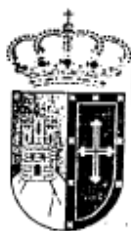
Incorporan y adaptan la anterior Normativa y Ordenanzas del Plan Parcial SAU-2, Ciudad de la Imagen a la nueva clasificación, ordenación y calificación, determinadas en las fichas y Planos de las presentes Normas Subsidiarias.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"



APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE POZUELO DE ALARCÓN
6-6-02
MADRID
6-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
CAJAFEL DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
DIP. SUPLENTE EN LA 2004-05-02





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

ART. 4.- VIGENCIA

El planeamiento determinado en estas Normas entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, o de su inclusión en el Plan General de Pozuelo de Alarcón.



ART. 5.- EFECTOS DEL PLAN PARCIAL

La entrada en vigor de las Normas Subsidiarias le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligación en los términos recogidos en el TRLS.

ART. 6.- INTERPRETACIÓN

En todo lo que no esté previsto en estas Normas y Ordenanzas particulares, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en la Normas y Ordenanzas generales de las Normas Subsidiarias de Pozuelo de Alarcón, de las cuales forma parte.

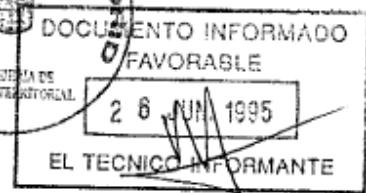
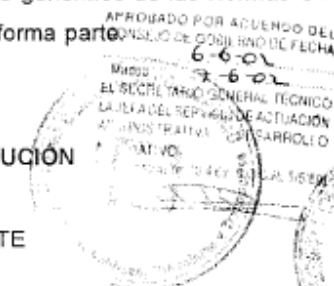
TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

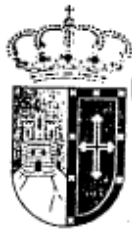
ART. 7.- ORGANISMO ACTUANTE

El desarrollo y la ejecución del planeamiento de la Ciudad de la Imagen corresponde, según lo estipulado en el Planeamiento anterior que dio origen a la actuación a la Comunidad de Madrid.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen" / MAY 2002

Docu
El Técnico
Informante





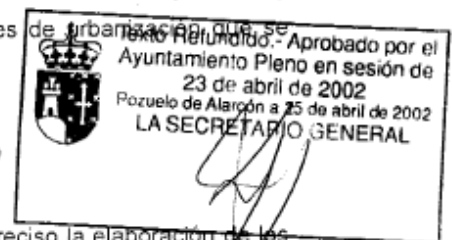
Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

ART. 8.- PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Planeamiento deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados, de acuerdo a las etapas o fases de urbanización que se determinen.



ART. 9.- INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

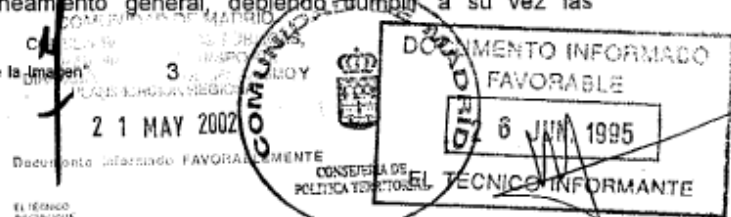
Para el desarrollo del presente Plan Parcial, será preciso la elaboración de los correspondientes proyectos de Parcelación y Urbanización complementarios de la Unidad de Ejecución 2, pudiendo tramitarse también una Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito total que resuelva la urbanización de la Unidad de Ejecución 2 con los ajustes que sean oportunos en la U.E.1.

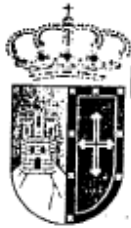
El Proyecto de Urbanización tendrá competencias para hacer los ajustes puntuales de alineaciones y el viario, que sean consecuencia de una mejor solución de las conexiones, o que se justifiquen por una mejor sección viaria.

Se redactarán Estudios de Detalle, si fueren necesarios, con algunos de los objetivos establecidos por los mismo en la Ley del Suelo. En concreto se permitirá la redacción de Estudios de Detalle sobre las parcelas de Servicios Complementarios y Especiales, con el fin de redistribuir la edificabilidad (considerándolas como un ámbito discontinuo). Asimismo en la parcela P.P.3, y en la E.I. de usos mixtos, podrá, mediante Estudio de Detalle, concretarse cada uso en parcelas independientes.

El contenido de dichos documentos de Planeamiento, será el establecido en la Normativa del Planeamiento general, debiendo cumplir a su vez las

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

condiciones establecidas en las presentes NNSS.

TITULO III.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

ART. 10.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente Plan Parcial corresponde a la clasificación de Suelo Urbano.

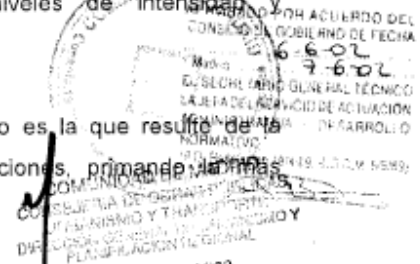
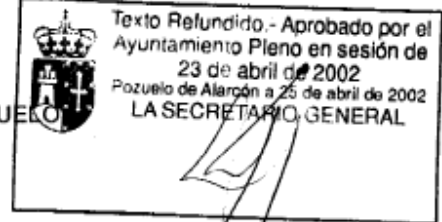
ART. 11.- CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Es la establecida por las Normas Subsidiarias a través del Plano de Calificación y Regulación de usos.
2. A los efectos de lo determinado en el Artículo 78 del TRLS-92 las Normas Subsidiarias establecen la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de: calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad y edificabilidad y ordenación de volúmenes.

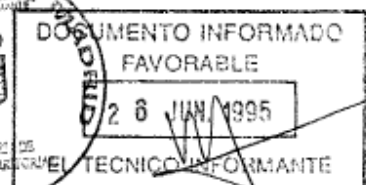
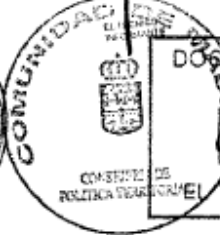
La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulta de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias.

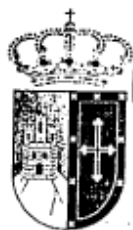
3. Las Normas Subsidiarias realizan la calificación del suelo dividiéndolo en zonas de ordenanza.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"



Documento informado FAVORABLEMENTE





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

4. Las NNSS califican como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del Planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, y de equipamientos y servicios, sean públicos o privados.
5. Las NNSS califican como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.
6. Se entiende por "zona" el ámbito, continuo o discontinuo, en que rige una misma Ordenanza y que, está sometido a un mismo régimen.
7. El ámbito cubierto por las NNSS se ha dividido en Zonas de Ordenanzas identificadas en los Planos de Proyecto con las siglas que a continuación se expresan:

- SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
- SERVICIOS ESPECIALES
- DOTACIONAL - OCIO

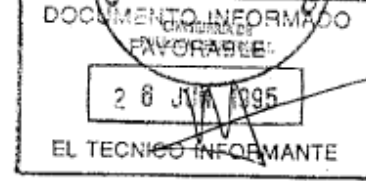
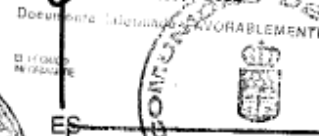
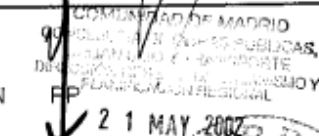
Instalaciones Audiovisuales:

- PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN

Equipamientos:

- SOCIAL

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

- INTEGRADO
- INFRAESTRUCTURAL

Espacios Libres

- PARQUE URBANO
- PLAZAS Y AREAS AJARDINADAS
- PROTECCION DE VIARIO
- VIARIO



LP

LJ

LV

V

A partir de esta calificación del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas, los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las Ordenanzas Generales y condiciones particulares.

ART. 12.- SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS

La totalidad del ámbito del Sector es de titularidad pública, de Comunidad de Madrid.

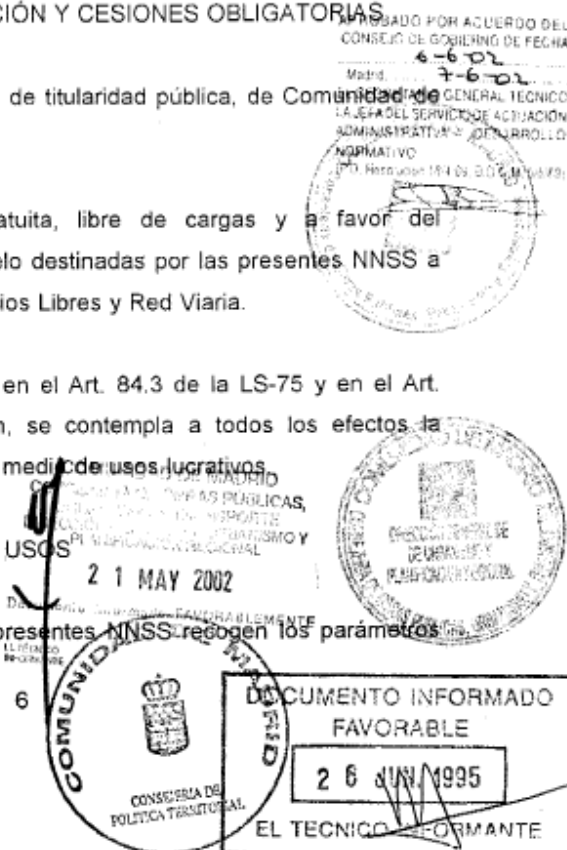
Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento, las superficies de Suelo destinadas por las presentes NNSS a Dotaciones de Equipamientos, Espacios Libres y Red Viaria.

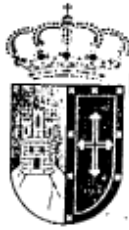
El cumplimiento con lo que preveía en el Art. 84.3 de la LS-75 y en el Art. 46.3 de su Reglamento de Gestión, se contempla a todos los efectos la cesión del 10% del aprovechamiento medio de usos lucrativos.

ART. 13.- EDIFICABILIDADES Y USOS

1. Las determinaciones de las presentes NNSS recogen los parámetros

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

del anterior planeamiento, el Plan Parcial SAU-2 y los modifican en desarrollo del Protocolo Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón-Consejería de Política Territorial de 9 de Junio de 1994, en lo que afecta a Ciudad de la Imagen.

El cuadro de características que figura en el Artículo 43 establece los usos y aprovechamientos lucrativos generales, de las diferentes zonas de ordenanza de la Ciudad de la Imagen.

2. Las condiciones particulares de estas Normas fijan la edificabilidad de un área mediante, según sea el caso:

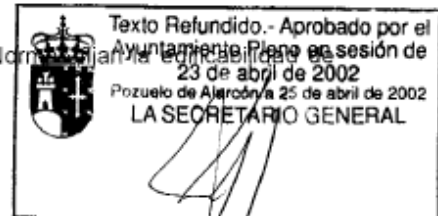
- Valores absolutos.
- Índices de edificabilidad, expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

3. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad máxima de un área será:

- La expresada por el valor correspondiente.
- La resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.

4. Cuando a un área se la asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.

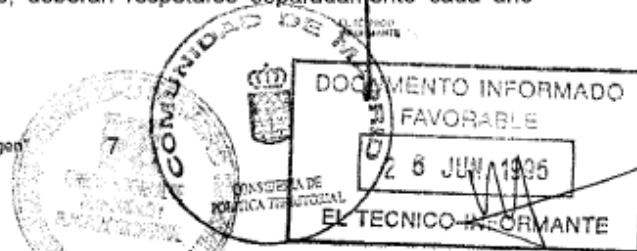
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

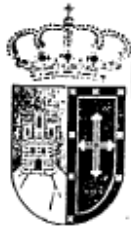


COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
URBANISMO Y TRANSPORTES
BOJUN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANEACIÓN REGIONAL

2-1 MAY 2002

Documento informado FAVORABLEMENTE





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

5. El proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por uso, si las NNSS estableciesen limitación separada por usos.

ART. 14.- CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES

1. Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito de Ciudad de la Imagen son los resultantes de la aplicación de las Normas y Ordenanzas específicas de cada una de ellas.

ART. 15.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La Modificación del Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Urbanización complementario tendrá en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y Normas particulares de Ciudad de la Imagen de las presentes NNSS.

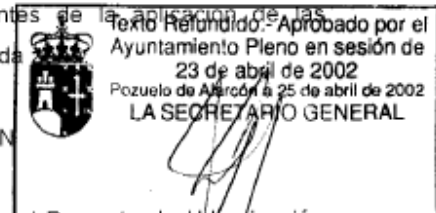
El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle y ajustes de alineaciones que no afecten a determinaciones básicas sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en las NNSS. Podrán definirse fases de construcción que permita un desarrollo gradual de la actuación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.

ART. 16.- EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

8



APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

Madrid 2-6-02

EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN

NORMATIVO Y DESARROLLO

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

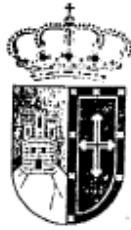
El técnico

21 MAY 2002

Documentado FAVORABLEMENTE

El técnico

21 MAY 2002



Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



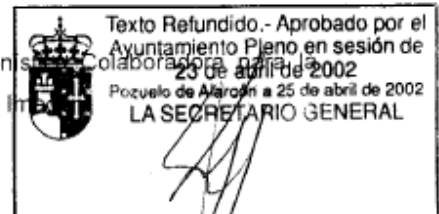
Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

URBANIZACIÓN

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, serán por cuenta de los propietarios de suelo, en cumplimiento de lo establecido en los Arts. 59 y 61 del Reglamento de Gestión.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se constituirá la correspondiente Entidad Urbanística para la conservación de la urbanización de Ciudad de la Imagen.



ART. 17.- PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.

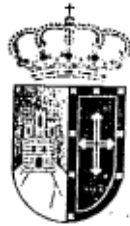
La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz, y el resto de las condiciones de las presentes Normas, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudio de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente Normativa. Se hace especial mención al cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

ART. 18.- PARCELACIONES

Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán de acuerdo a esta Normativa sin que en ningún caso se incumpla las determinaciones de tamaño de parcela mínima, establecida en cada Zona de Ordenanza.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

TITULO IV.- DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN Y DE LOS USOS

CAPITULO 1. DETERMINANTES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ART. 19.- CONDICIONES GENERALES

En el ámbito de Ciudad de la Imagen serán de aplicación plena estas Normas particulares establecidas.



ART. 20.- CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN

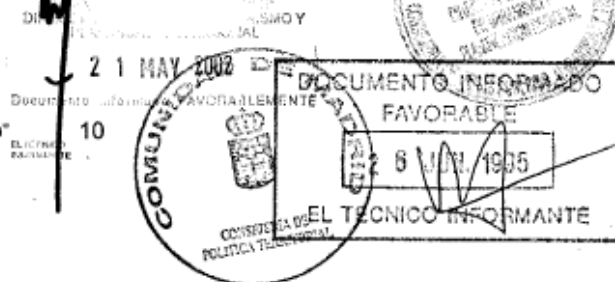
En Ciudad de la Imagen regirán las siguientes condiciones y definiciones:

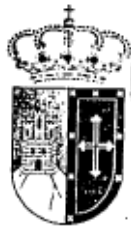
Rasante del terreno

Se entiende por rasante del terreno la cota altimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificación conforme queden definidas en el Proyecto de Edificación de cada parcela. La rasante del terreno deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No estar en ningún punto por encima de más de quince grados sexagesimales (+15) o por debajo de menos de quince grados sexagesimales (-15) respecto a la alineación más próxima que le hiciera frente: a estos efectos, el ángulo a que se sitúa un punto se medirá en el plano vertical perpendicular a la alineación exterior.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





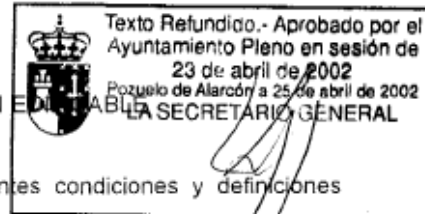
Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid

Consejería de
Política Territorial

ART. 21.- CONDICIONES DEL VOLUMEN EN PLANTA



En Ciudad de la Imagen regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

1 Cómputo de superficie construida (o aprovechamiento lucrativo).

Se excluirá del cómputo de superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 m., así como la superficie destinada exclusivamente a instalaciones de servicio del edificio y preferentemente en planta de sótano.

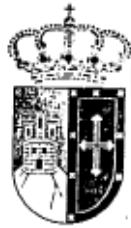
Se excluirán también las superficies en planta sótano destinadas a garaje-aparcamiento y almacenes siempre que se sitúen dentro de los límites del área ocupada por la edificación. Los usos de almacenaje quedarán prohibidos en una segunda planta de sótano, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad e incendios.

Podrá destinarse asimismo a aparcamiento, sin computar su edificabilidad, una superficie bajo rasante exterior al área definida por la edificación siempre que no se supere una ocupación total del 50% de la parcela, excepto indicación expresa de las ordenanzas de zona ("servicios complementarios"). El resto de la misma habrá de destinarse obligatoriamente a espacios libres ajardinados, red viaria interior y aparcamiento.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
JEFATURA DE SERVICIO DE ASISTENCIA ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
21 MAY 2002
Documento firmado FAVORABLEMENTE

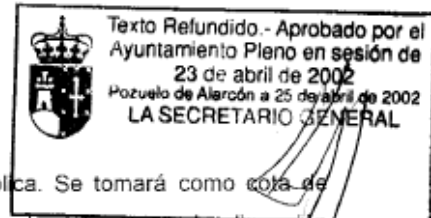




Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial



2 Altura de la edificación

Se entenderá medida desde la vía pública. Se tomará como cota de referencia la del punto medio del segmento definido por la alineación de vía pública en tramos que no superen los 20 m de longitud.

3 Cómputo de altura de la edificación

Se realizará desde la rasante de vía pública hasta la línea de cornisa de la cubierta, o de la cara superior del último forjado.

4 Construcciones por encima de la altura

Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas no podrán sobrepasar una inclinación de veinte grados sexagesimales (20°) respecto a la línea de cornisa de la planta cubierta. Por encima de la altura máxima permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, así como los remates ~~estéticos~~ singulares.

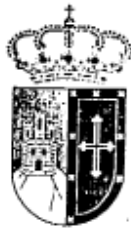
5 Plantas de la edificación

Las definiciones de planta de sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante de la vía pública colindante.

Bajo rasante, se permitirán un máximo de dos plantas destinadas exclusivamente a los usos de garaje-aparcamiento y a los locales de instalaciones técnicas y de almacenaje, según regulación en el apartado 1 del presente artículo. Otros usos admitidos

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

excepcionalmente siempre que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad e incendios computarán edificabilidad.

Excepcionalmente y previo informe vinculante de la Administración actuante se admitirá una planta más, ~~bajo rasante~~, para cubrir la dotación de plazas de aparcamiento de la edificación.

6 Cuerpos volados cerrados

Se permitirán cuerpos volados que ~~sobrepasen los retranqueos~~ mínimos a linderos o, si hubieran sido fijadas, las líneas de edificación vinculantes, en aquellos casos que se determinen expresamente en la Ordenanza.

7 Línea de fachada

Línea correspondiente a la proyección vertical de la superficie de fachada.

8 Línea de edificación vinculante

Cuando las NNSS señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en al menos tres cuartas partes de su longitud.

Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante sólo podrán deberse a: retranqueos parciales, cortes en la edificación y patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros.

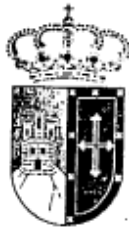
Cuando las NNSS señalan quiebro o terminación en las líneas de

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

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

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
MADRID 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO LA JEFATURA DE SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO NORMATIVO
IPD. Recopilación de 1998 B.O.M. 6580.

DOCUMENTO INFORMADO FAVORABLE
26 JUN 1995
EL TECNICO INFORMANTE



Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

edificación vinculantes, los planos de fachada deben acusarlo con una arista o elemento arquitectónico específico de remate. Se exceptúan de esta norma los quiebros o terminaciones señalados como esquinas singulares reguladas en el siguiente epígrafe:

9 Cortes en la edificación

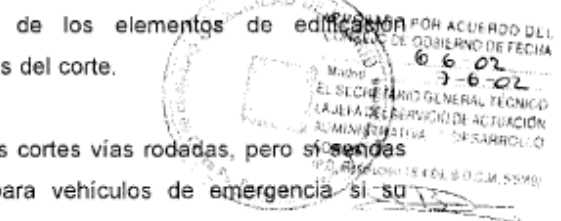
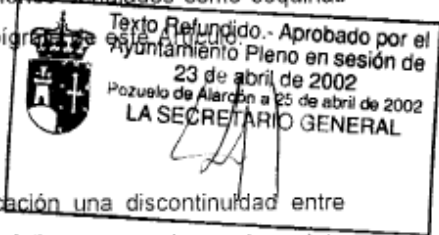
Se considera como corte de la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no pueda quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:

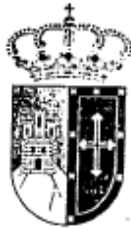
- Sólo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.
- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí ~~señales~~ peatonales, y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

Documento...ado FAVORABLEMENTE

ELIGIENDO...FAVORABLE





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid

Consejería de
Política Territorial



10 Separaciones de las edificaciones

10.1 Pasos en la edificación

Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como mínimo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuviera 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para la iluminación y ventilación será la establecida en el P.G.O.U. para patios considerando que las dimensiones a aplicar fueran:

- Anchura: la del paso
- Longitud: la dimensión del solape de los paramentos enfrentados a ambos lados del corte.
- Altura: el doble de la altura libre del corte

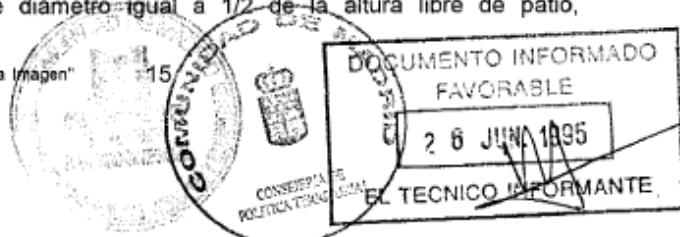
10.2 Separación entre edificios

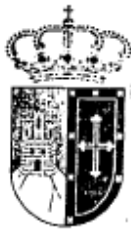
La separación mínima entre edificios será la correspondiente a la mitad de la altura del más elevado, en caso de tener diferente altura, con un mínimo de 3 metros.

10.3 Patios interiores

Las edificaciones podrán contener patios de luces, abiertos o no a fachada, cuya dimensión mínima permita inscribir un círculo de diámetro igual a $1/2$ de la altura libre de patio,

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

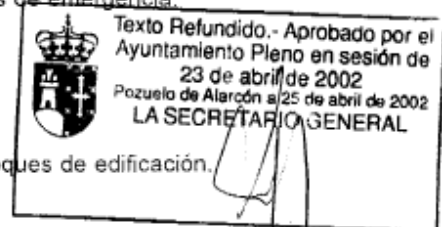
respecto a la edificación más elevada, con un mínimo de 3 m.

11 Conexiones o pasos peatonales

Son elementos que, sin tomar parte del viario público, permiten el cruce o acceso por peatones y vehículos de emergencia.

Pueden materializarse mediante:

- Espacios de separación entre bloques de edificación.
- Cortes en la edificación.
- Pasos en la edificación.



12 Espacios libres privados

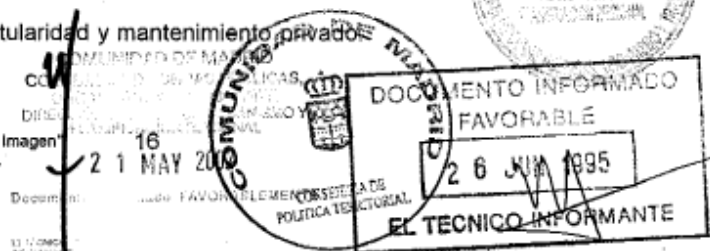
Son espacios libres privados los no ocupados por la edificación dentro de cada zona.

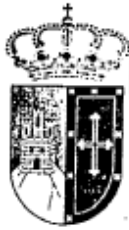
Tendrán esta consideración los espacios no definidos dentro de las áreas de movimiento de la edificación fijada en el Plano P.3.

Los espacios libres privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Tendrán servidumbre de uso de su superficie, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Serán de titularidad y mantenimiento privados.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón

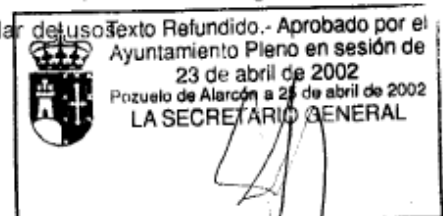


Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

- Podrán ser ocupados bajo rasante, con sujeción en todo caso a los condicionantes que al efecto pudieran haber sido fijados.
- Sólo se podrán destinar a ajardinamiento o accesos a la edificación.
- Se permitirán en ellos las plazas de aparcamiento según se establece en la normativa particular de usos.

13 Espacios libres públicos

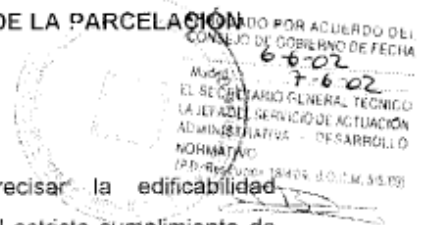
Son los así denominados en el Plano "Calificación y Regulación de Usos".



CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

ART. 22.- PARCELACIÓN

- 1 El Proyecto de Parcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por las NNSS tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.



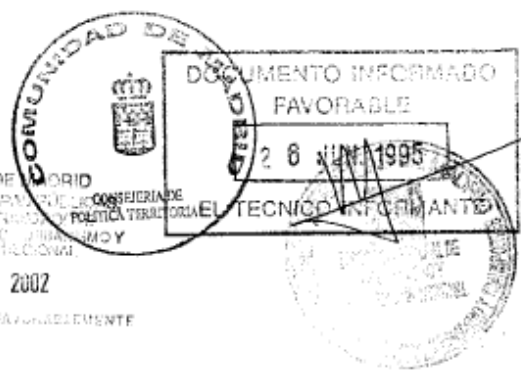
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

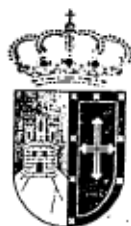
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA - DESARROLLO NORMATIVO
17

21 MAY 2002

De:
3

40 FAVORABLEMENTE





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

CAPITULO 3. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

ART. 23.- CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

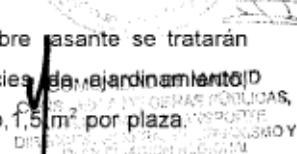
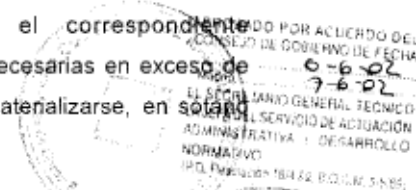
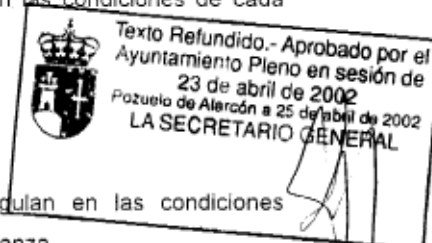
- 1 Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos, compatibles e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de cada Zona de Ordenanzas.

ART. 24.- APARCAMIENTOS

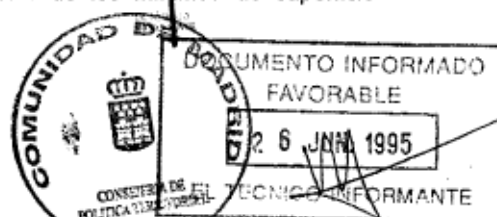
- 1 Las obligaciones de aparcamiento se regulan en las condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenanza.
- 2 Serán en todo caso preferentes las soluciones que minimicen el uso de la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por las presentes Normas, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse, en sótano o semisótano.
- 3 Las superficies destinadas a aparcamiento sobre lasante se tratarán preferentemente con interrupción de superficies de ajardinamiento, alcorques o arbolado, a razón de, como mínimo, 1,5 m² por plaza.

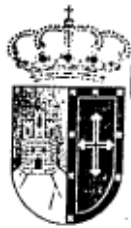
El espacio ocupado por estas interrupciones ajardinadas contabilizará como superficie ajardinada a efectos de los mínimos de superficie

Normas particulares "Ciudad de la Imagen" 18



21 MAY 2002





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

ajardinada que hubieran podido fijarse en cada zona.

- 4 Se fija como dimensión mínima del 50% de las plazas de aparcamiento 2,20 m x 4,50 m y 2,50 m x 5,00 m al 50% restante.

TITULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPITULO 1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

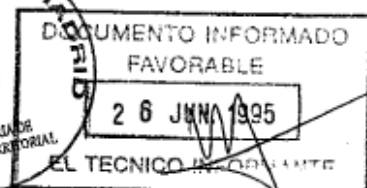
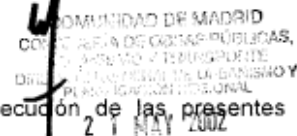
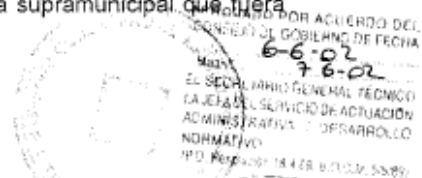
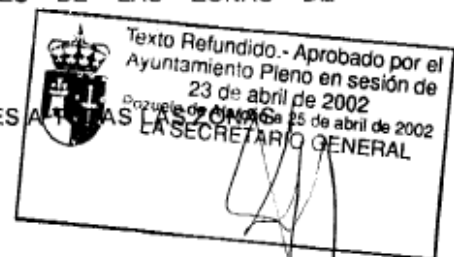
ART. 25.- DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

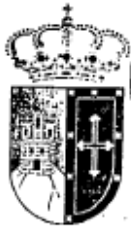
- 1 Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
- 2 En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

ART. 26.- OBRAS ADMISIBLES

- 1 Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición contempladas en el Planeamiento General y las presentes Normas.
- 2 En los edificios que se construyen en ejecución de las presentes Normas, se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

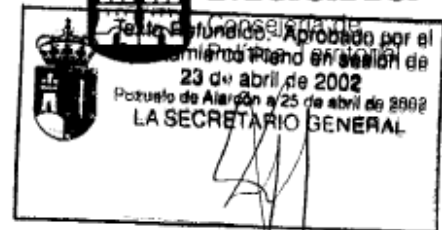




Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid



a los límites aquí establecidos.

- 3 En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y del Planeamiento General.

CAPITULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE INSTALACIONES AUDIOVISUALES : PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN (PP).

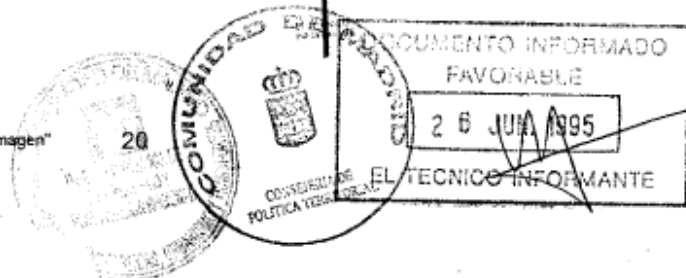
ART. 27.- AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- 1 Pertencen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.
- 2 La tipología edificatoria será de edificación aislada o adosada.
- 3 El uso característico de la zona PP, es el de producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas. En la parcela PP.3 se admiten además los usos de la ordenanza OC hasta un límite máximo del 50% de la edificabilidad.

ART. 28.- OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las determinadas en el artículo 26 de la presente Normativa.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

ART. 29.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

- 1 Parcela mínima: 2.000 m².
- 2 Posición de la edificación

El plano de fachada de la nueva edificación guardará una separación de la alineación exterior de 10 m.; la separación con el resto de linderos (laterales y fondo) será igual a 1/4 de su altura, con un mínimo de 5 m.

- 3 Ocupación

La superficie de ocupación en planta (sobre y bajo rasante) será inferior al 50% de la superficie total de la parcela, situándose en el área delimitada en el párrafo anterior.

- 4 Condiciones de edificabilidad

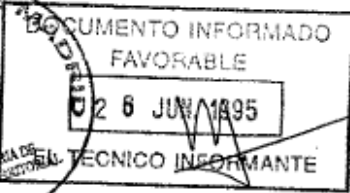
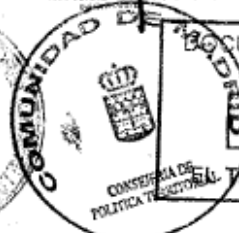
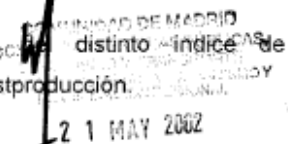
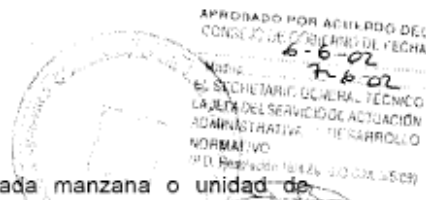
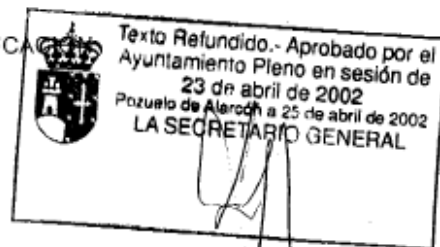
La superficie máxima edificable para cada manzana o unidad de edificación, es la fijada por la presente normativa en su artículo 43: "Cuadro Resumen de Características de las Manzanas", recogido también en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.

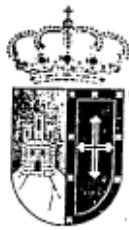
Se establecen dos grados en función de distinto índice de edificabilidad en la zona de producción y postproducción.

Se permiten sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

21





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

bajo rasante de -9 m.

Se admitirán otros usos en sótanos y semisótanos, siempre que cumplan las normas de incendios y computen a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferiores a -4 m. respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad e incendios.

5 Altura de la Edificación

La Altura máxima de cornisa será de 28 metros para las instalaciones que exijan la construcción de platós de rodaje y/o las de dotacional ocio que lo requieran.

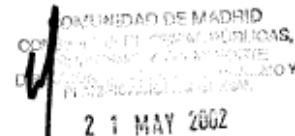
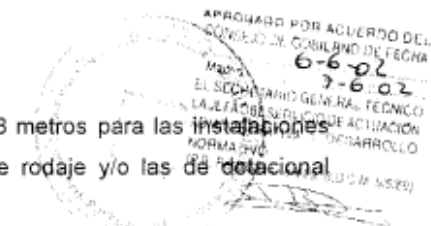
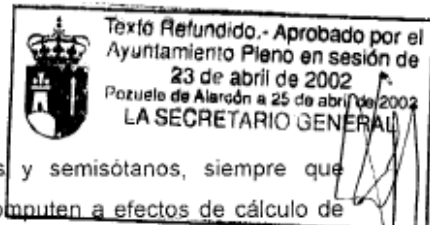
Para el resto de edificaciones con independencia de su uso, la altura máxima de cornisa será de 12 metros (equivalente a un máximo de 3 plantas).

6 Cotas de origen y referencia

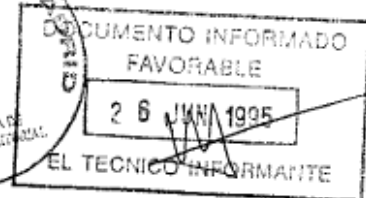
La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

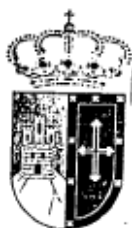
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

22



Documento informado favorablemente





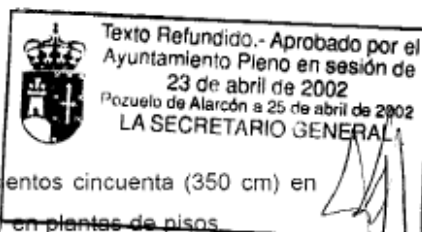
Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

7 **Altura de los pisos**

La altura mínima de pisos será, de trescientos cincuenta (350 cm) en planta baja y de trescientos diez (310 cm) en plantas de pisos.



8 **Seguridad frente a incendios**

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

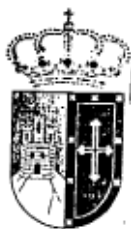
9 **Aparcamientos de vehículos**

La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de una plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario. Se recomienda su situación en sótano o semisótano. Se permitirá el aparcamiento de vehículos especiales en superficie y bajo cubiertas ligeras no computando ésta a efectos de edificabilidad.

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-02
EN SEÑAL DE APROBACIÓN
LA SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFATURA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
D. D. Arceles 16474 D. C. M. 5565

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

10 Condiciones estéticas

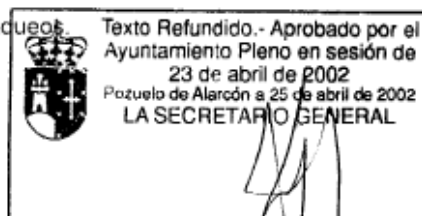
La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela, a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definido por los retransmisiones.

11 Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Servicios de Oficinas.
- Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.
- Infraestructural.



APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-02
9-6-02
MAYOR
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
DEPARTAMENTO DE POLÍTICA TERRITORIAL
Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Y DESARROLLO URBANO
INFORMATIVO
FOLIO 15 DE 15

12 Condiciones complementarias

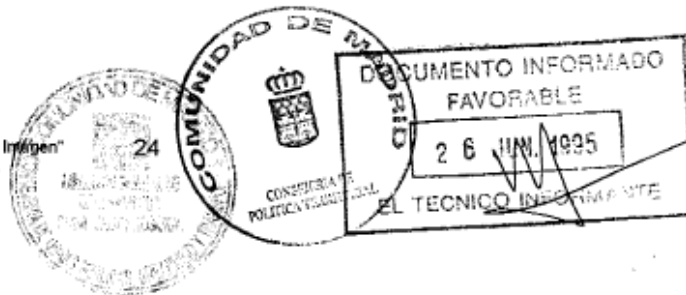
El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a los efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.

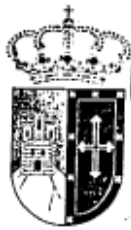
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y ENERGÍA
DEPARTAMENTO DE OBRAS PÚBLICAS Y
TRANSPORTE
FOLIO 16 DE 16

21 MAY 2002

COMUNIDAD DE MADRID

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



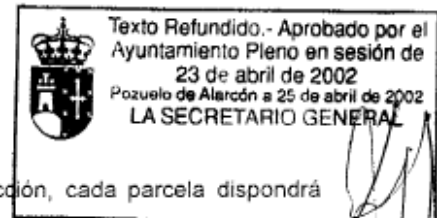
Comunidad de
Madrid

Consejería de
Política Territorial

13 Condiciones de acceso

En la zona de Producción y Postproducción, cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga interrupción de aceras para el paso de vehículos.

En la zona dotacional/ocio se permitirán los accesos que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.



CAPÍTULO 3 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALES (SE).

ART. 30.- AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- 1 Pertencen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de usos del Suelo.
- 2 Su uso característico es el de terciario de servicio a las actividades audiovisuales el de oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general.

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
6-6-02
7-6-02
MADRID
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACION
ADMINISTRATIVA - DESARROLLO
PLANEAMIENTO Y SERVICIO DE ASesorIA

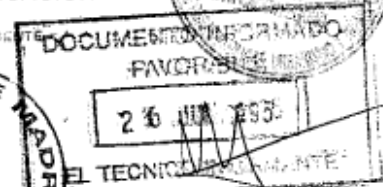
ART. 31.- OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las reguladas en el artículo 26 de la presente Normativa.

ART. 32.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

- 1 Parcela mínima: 4.000 m².

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

2 Posición de la edificación

El Plano de fachada de la nueva edificación guardará la separación a la alineación principal de 10 m., la separación a linderos laterales y de fondo será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 5 m.

3 Ocupación

La superficie de ocupación de la edificación en planta sobre y bajo rasante será inferior al 50% de la superficie total de la parcela.

4 Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable para cada manzana es la fijada por la presente Normativa en su art. 43, "Cuadro Resumen de las Características de las Manzanas", recogido también en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.

Se permitirán sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 metros. Podrán permitirse otros usos siempre que justifiquen el cumplimiento de la normativa de incendios y seguridad, computando a efectos de cálculo de edificabilidad.

Los usos de almacenajes no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferior -4 m respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Incendios.

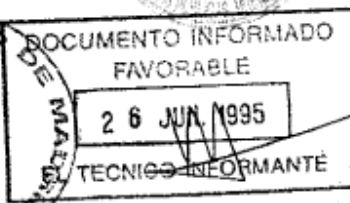
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

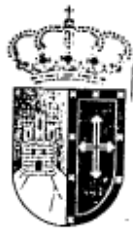
21 MAY 2002

Documento

En el caso de

FAVORABLEMENTE





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



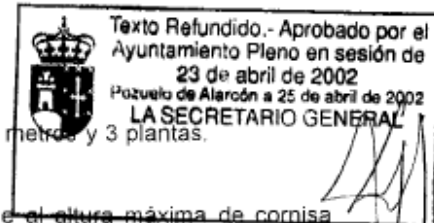
Comunidad de
Madrid

Consejería de
Política Territorial

5 Altura de la edificación

La altura máxima de cornisa será de 12 metros y 3 plantas.

En las instalaciones de platós de rodaje la altura máxima de cornisa permitida será de 28 m.



6 Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

7 Altura de los pisos

La altura máxima de pisos será, de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) en plantas de pisos.

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
MAYO 6-6-02
7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
JALFA DEL SERVICIO DE ASISTENCIA
ADMINISTRATIVA DESARROLLO
NORMATIVA

8 Seguridad frente a incendios

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

COMUNIDAD DE MADRID

SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

DI 11 MAY 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TECNICO RESPONSABLE

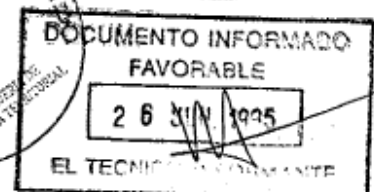
COMUNIDAD DE MADRID

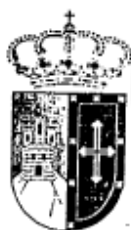
SECRETARÍA DE POLÍTICA TERRITORIAL

DI 11 MAY 2002

Documento Informado FAVORABLEMENTE

EL TECNICO RESPONSABLE



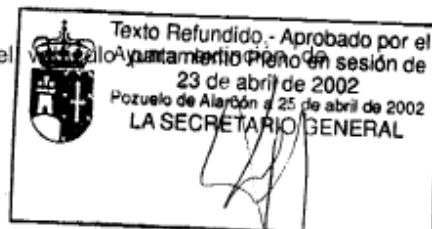


Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

proyectará considerando las cargas del vehículo y los riesgos de incendios.



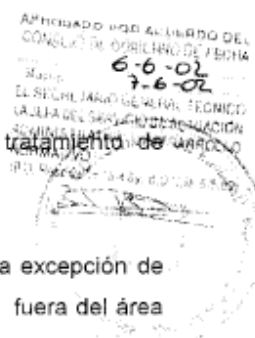
9 Aparcamientos de vehículos

La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de una plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario. Se recomienda su situación en sótano o semisótano.

Se permite el aparcamiento de vehículos especiales en superficie y bajo cubiertas ligeras no computando ésta a efectos de edificabilidad.

10 Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de fachada y diseño son libres en el ámbito de esta zona.



No se permitirán edificaciones auxiliares en la parcela a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área del movimiento definida por los retranqueos.

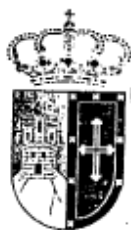
11 Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"



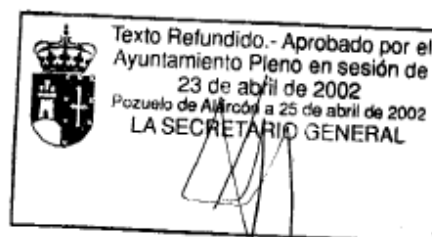


Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

- Comercial. Complementario del principal hasta un máximo de 30 por 100 de la edificabilidad total de cada parcela.
- Producción y Postproducción.
- Infraestructural.



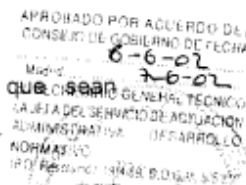
12 Condiciones complementarias

El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento de la parcela a los efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.

13 Condiciones de acceso

En la zona de Producción y Postproducción, cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga interrupción de aceras para el paso de vehículos.

En la zona dotacional/ocio se permitirán los accesos necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.



14 Condiciones de vallado

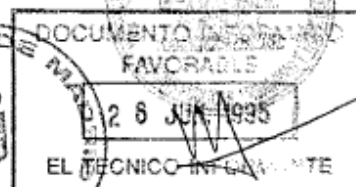
La altura máxima del vallado será de doscientos (200) centímetros recomendándose la utilización de elementos arbustivos o diáfanos desde los ciento cincuenta (150) centímetros de altura.

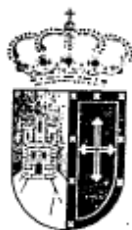
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE CIUDADES PÚBLICAS
DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y TRANSPORTE

21 MAY 2002

29





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

**CAPITULO 4 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS
COMPLEMENTARIOS (SC)**

ART. 33.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- 1 Pertencen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.
- 2 La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada.
- 3 Su uso característico es el institucional de servicio a las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sedes de Organismos públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo.



ART. 34.- OBRAS ADMISIBLES.

Son obras admisibles todas las obras de nueva edificación y las reguladas en el artículo 26 de la presente Normativa.

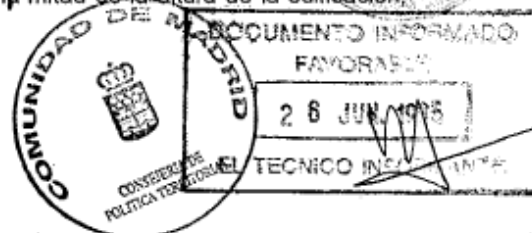
ART. 35.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

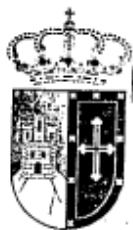
- 1 Parcela mínima: 4.000 m².
- 2 Posición de la edificación.

Los planos de fachada guardarán a linderos laterales con otras parcelas, una separación igual a la mitad de la altura de la edificación.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

30





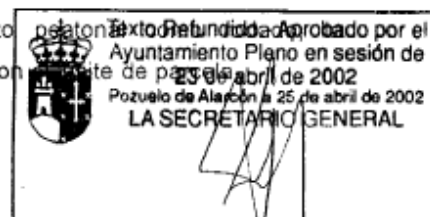
Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

con un mínimo de 5 m.

En linderos con viario público tanto en alineación de fachada podrá coincidir con el alineamiento de la parcela.



3 Ocupación

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre y cuando se justifique debidamente la dotación de aparcamientos en parcelas colindantes o en viario.

4 Condiciones de Edificabilidad

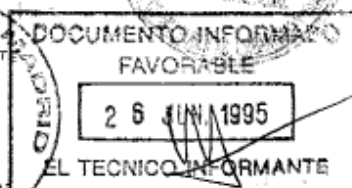
La superficie máxima edificable para cada manzana, es la fijada en el Art. 43 de la presente Normativa a través del "Cuadro Resumen de Características de las Manzanas", recogido también en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.

Mediante la Redacción de Estudios de Detalle, se podrá transferir superficie edificable de una parcela a otra, sin superar el límite absoluto de 1 m²/m² de edificabilidad neta sobre parcela.

Se permitirán sótanos y semisótanos para uso predominante de aparcamientos e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 metros, que no computará a efectos de edificabilidad de los usos lucrativos. Excepcionalmente podrán permitirse otros usos que cumpliendo la Normativa de Seguridad y de Incendios. Computarán a efectos de edificabilidad.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

Documento
31





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



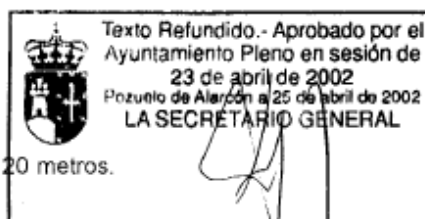
Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso no inferior a -4 metros respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad y evacuación de incendios.

En el uso comercial no computarán las superficies destinadas a galerías y espacios cubiertos circulatorios con iluminación y uso público ni los destinados al almacenamiento en situación de sótano o semisótano.

5 Altura de Edificación

La altura máxima de cornisa será de 20 metros.



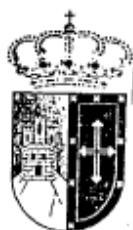
Sobre esta altura máxima se permitirán cuerpos singulares de edificación e instalaciones de platós que por sus características, ya sean técnicas, emblemáticas o compositivas requieran más altura, pudiendo llegar estos cuerpos hasta los 30 metros, en un máximo del 25% de la ocupación total de la edificación.

Las Antenas y Torres de Comunicación, por sus características especiales no tendrán limitación de altura, entendiéndose que esta vendrá determinada por sus requerimientos técnicos.

En usos hosteleros o de residencia colectiva se admitirá una altura máxima de 24 metros ó 6 alturas.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

6 Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

7 Altura de pisos

La altura mínima de pisos será, trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y trescientos diez (310) en plantas de pisos.

8 Seguridad frente a incendios

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

9 Aparcamiento de vehículos

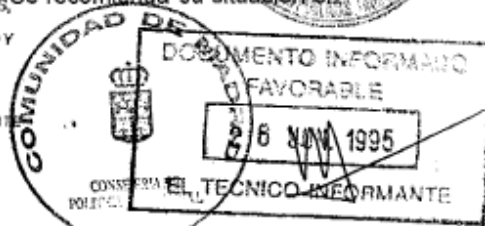
La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de 1 plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario. Se recomienda su situación en:

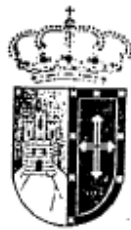
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

Document:
El Técnico
de Urbanismo

AVANCE/LEMENT

33
21 MAY 2002



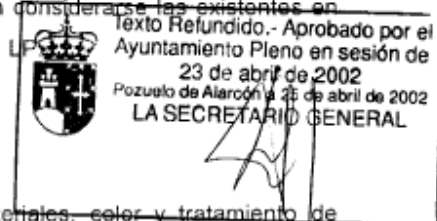


Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

sótano o semisótano. Para el cómputo de las plazas necesarias para cumplir el standard de 1p/50 m² podrán considerarse las existentes en parcelas LV, LJ y Banda Compatible en LPS.



10 Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona. No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definida por los retranqueos.

11 Los usos compatibles son los que a continuación se señalan:

- Hotelero, Residencial colectivo y Hostelería.
- Comercial:
- Infraestructural.



12 Condiciones complementarias

- 1 El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente tratamiento completo de la parcela a los efectos de urbanización ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.
- 2 Se admitirán en instalaciones hoteleras un máximo de 15 villas o edificaciones residenciales individuales, 2 ligadas a la explotación y régimen tenencial a la instalación principal. Las condiciones particulares del uso serán las que determine el

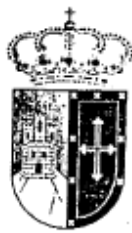
COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
TRANSPORTE Y TRANSITO
DEPARTAMENTO DE URBANISMO Y
DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y
RENOVACIÓN URBANA

21 MAY 2002
Documento: FAVORABLEMENTE

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

34





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

Planteamiento General correspondiente



- 3 Las parcelas SC-6 y SC-1B formarán una única unidad registral.
- 4 Estudios de Detalle recomendados, aunque no obligatorios sobre las parcelas SC-6 y SC-1B ó SC-6, SC-1A y SC-1B.

CAPITULO 5 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (L).

ART. 36.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- 1 Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.
- 2 El uso característico, son los espacios libres destinados a favorecer la estética y composición de conjunto del ámbito, permitir el paseo y estancia de las personas, y también proteger las bandas laterales de la red viaria.

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA
.....
MADRID: 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL, TÉCNICO
CAJERA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
URBANA Y DE DESARROLLO
Nº 1000
1901 Heredia 19-475 000 M. 5658

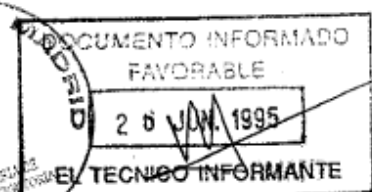
En este sentido, los espacios libres se diferencian en tres categorías:

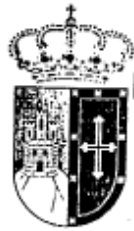
- LP: Parque Urbano Arroyo Meaques.
LJ: Plazas y Areas A jardinadas.
LV: Protección de Vía

- 3 El diseño de los espacios libres se realizará teniendo en cuenta las

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

Documento Informado FAVORABLEMENTE
35
EL TÉCNICO DE INFORMACIÓN



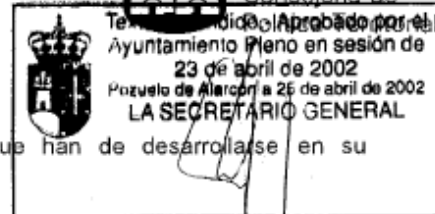


Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid

Consejería de



funciones y usos característicos que han de desarrollarse en su interior.

- 4 La zona LP "Parque Urbano, Arroyo Meaques", tendrá preferentemente un tratamiento de espacio libre arbolado, con urbanización blanda, admitiéndose los usos compatibles de instalaciones de ocio, recreativas y deportivas que podrán ocupar en planta un máximo del 30% de la superficie de esta zona permitiéndose la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a dichos usos, en tipología de Edificación Aislada, cuya altura no será superior a 3,50 metros en una sola planta. Excepcionalmente las instalaciones deportivas en el caso de ser cubiertas o aquellas cuyo uso lo justifique, tendrán una altura máxima de 8,00 metros.

Se permitirá también como uso compatible, el de aparcamiento en superficie, destinado al servicio del propio parque, y de la zona de Servicios Complementarios (SC) para la que se podrá destinar una banda de 20 metros paralela al viario colindante entre ambas zonas.

Se permitirán asimismo instalaciones auxiliares con uso infraestructural.

Se permitirá la creación de pasillos, zonas pavimentadas y/o espacios de maniobra que permitan la aproximación y circulación de vehículos de bomberos para el cumplimiento de la Normativa de Seguridad del propio espacio libre y de las parcelas colindantes.

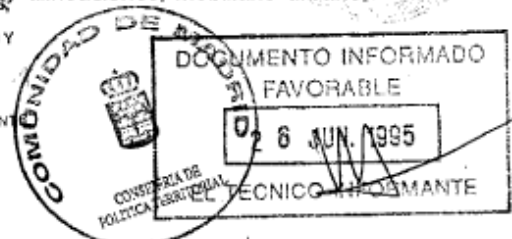
- 5 La zonas LJ "Plazas y Áreas Ajardinadas", tendrá preferentemente un tratamiento de urbanización destinada a usos peatonales, incluyendo ajardinamientos arbolado en masas y alineaciones, mobiliario urbano,

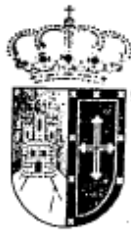
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

21 MAY 2002

Decretado

FAVORABLEMENTE





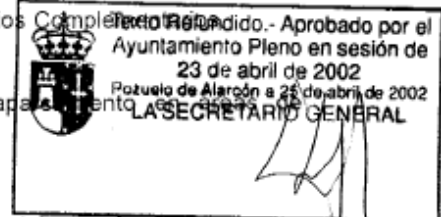
Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

etc, debiendo tener especial cuidado en el diseño de la plaza central
situada en el corazón de la zona de Servicios Completos.

Se permitirá como uso compatible el aparcamiento, respetando la
coexistencia y el uso infraestructural.



- 6 La zona LP "Protección de Viario" tendrán preferentemente un
tratamiento de urbanización, que potencie en unos casos los recorridos
peatonales ((bulevar en eje central, y paseo de borde y penetración al
parque), el uso de aparcamiento de vehículos (área situada al Sur de
la zonas de producción y postproducción P.P.), o simplemente de
protección creadas al efecto (caso de la Carretera de Boadilla).
- 7 Los aparcamientos permitidos en esta zonas, deberán cuidar su
diseño, incorporando arbolado y áreas ajardinadas.
- 8 El vallado de las áreas destinadas a espacios libres en sus diferentes
categorías, se resolverá preferentemente con soluciones que primen el
tratamiento de vegetación sobre los elementos macizos cuya altura no
será superior a los 2,00 metros.

CAPITULO 6 CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)

ART. 37.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- 1 Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de
Calificación y Regulación de Usos.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

COMUNIDAD DE MADRID
DIRECCIÓN GENERAL DE OBRAS PÚBLICAS
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN TERRITORIAL

21 MAY 2002

Documento de carácter FAVORABLE

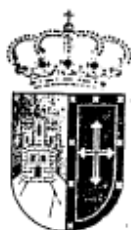
El técnico de Urbanismo

El técnico de Urbanismo

El técnico de Urbanismo

El técnico de Urbanismo





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

- 2 La tipología edificatoria será de edificación aislada ó adosada.
- 3 El uso característico de esta zona, será el dotacional e infraestructural con las siguientes condiciones:
 - Zona ES: Equipamiento Social en general.
 - Zona EI: Equipamiento Integral, (Deportivo, Social, etc.).
 - Zona IS: Infraestructura de Saneamiento.
 - Zona IT: Infraestructura de Telefonía.
 - Zona CT: Infraestructura Eléctrica.

ART. 38.-

CONDICIONES DE LA NUEVA MODIFICACIÓN

1 Parcela mínima

No se establece parcela mínima.

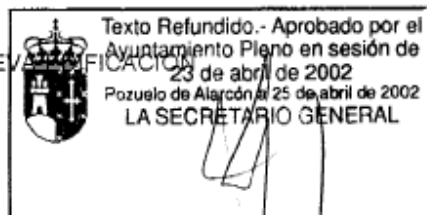
2 Posición de la edificación

No se define debiéndose adecuar a la normativa sectorial de cada equipamiento.

3 Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable para cada parcela o unidad de edificación, es la fijada por la presente Normativa en su artículo 43 "Cuadro Resumen de Características de las Manzanas", recogido igualmente en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"



APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA

6-6-02

7-6-02

EL SECRETARIO GENERAL TECNICO

LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACION

ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO

NORMATIVA

PROYECTO DE ORDENANZA

COMUNIDAD DE MADRID

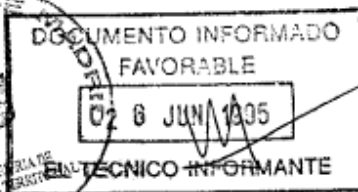
CONSEJO DE OBRAS PUBLICAS,

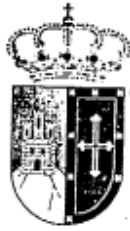
TRANSPORTE Y TRANSITO

DIRECCION GENERAL DE ECONOMIA Y

FINANCIAS

21 MAY 2002





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

Se permiten sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos y servicios e instalaciones de los edificios hasta una rasante máxima de -6 metros.

La edificabilidad para uso de equipamiento no computará a los efectos del aprovechamiento lucrativo establecido por el Plan Parcial

4 **Altura**

La altura máxima de cornisa será de 12 metros y 3 plantas.

5 **Cotas de origen y referencia**

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

6 **Altura de los pisos**

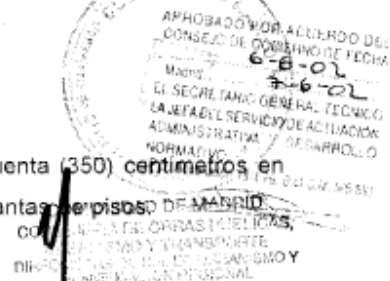
La altura de pisos será, de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) en plantas superiores.

7 **Seguridad frente a incendios**

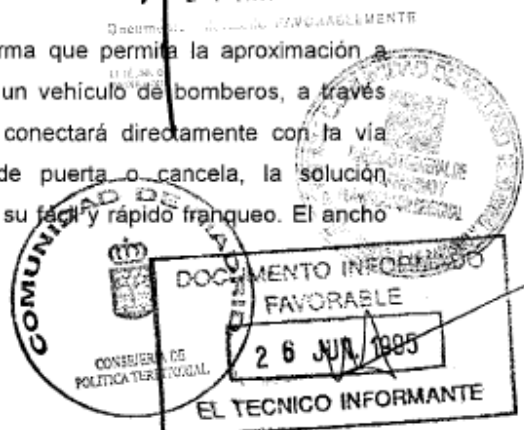
La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho

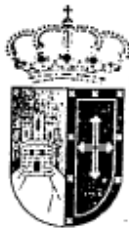
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

39



21 MAY 2002





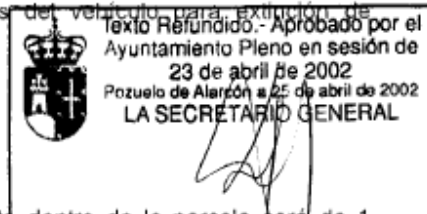
Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.



8 Aparcamiento de vehículos

La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de 1 plaza para vehículo ligero cada 50 m² de edificación. Se recomienda su situación en sótano o semisótano.

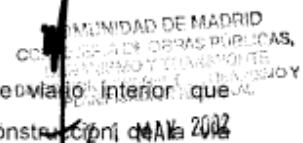
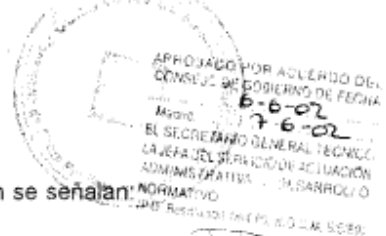
Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

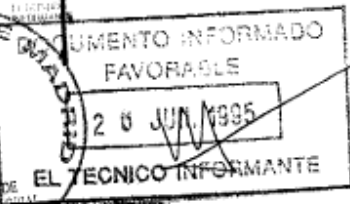
10 Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas su clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.
- Viario: Es compatible la construcción de vía interior que articule la parcela de El así como la construcción de conexión Campamento-Carretera de Boadilla.



Normas particulares "Ciudad de la Imagen" 40





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



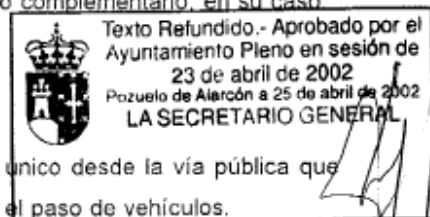
Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

11 Condiciones complementarias

El proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a los efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso

12 Condiciones de acceso

Cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga la interrupción de aceras para el paso de vehículos.



13 Condiciones de vallado

La altura máxima del vallado será de doscientos (200) centímetros recomendándose la utilización de elementos arbustivos y diáfanos desde los ciento cincuenta (150) centímetros de altura.

CAPITULO 7. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DESTINADA A SISTEMA VIARIO

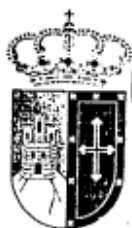
ART. 39.- AMBITO Y CARACTERISTICAS

- 1 Pertencen a esta zona, los suelos a ella adscrita en el Plano de Calificación y Regulación de Usos, destinados a movimientos y transporte de personas y mercancías.
- 2 Sus características geométricas y de uso, son las definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado y se concretarán con la oportuna

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

41





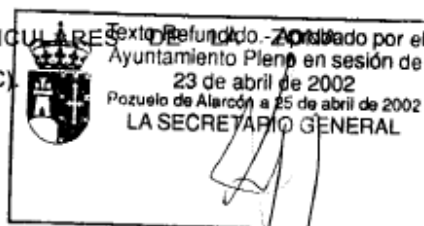
Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

modificación del mismo por el Polígono 2.

**CAPITULO 8. CONDICIONES PARTICULARES
DOTACIONAL OCIO (OC)**

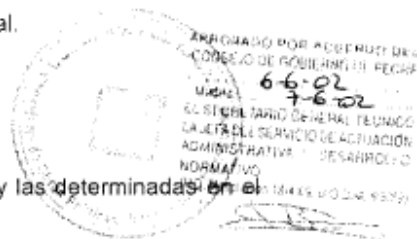


ART. 40.- AMBITO Y CARACTERÍSTICAS

- 1 Pertencen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.
- 2 La tipología edificatoria será de edificación aislada o adosada.
- 3 El uso característico de la zona OC, es el de instalaciones dotacionales de ocio y recreativos y servicios complementarios comerciales y hosteleros ligadas al uso principal.

ART. 41.- OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las determinadas en el artículo 26 de la presente Normativa.



ART. 42.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

- 1 **Parcela mínima:** 2.000 m².
- 2 **Posición de la edificación**

El plano de fachada de la nueva edificación guardará una separación de la alineación exterior de 10 m.; la separación con el resto de...

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

42



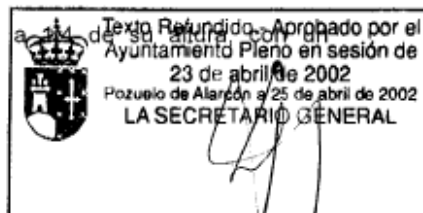


Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

linderos (laterales y fondo) será igual a la de su altura, con un mínimo de 5 m.



3 Ocupación

La superficie de ocupación en planta sobre rasante será inferior al 50% de la superficie total de la parcela, situándose en el área delimitada en el párrafo anterior. La ocupación bajo rasante podrá llegar al 75%.

4 Condiciones de edificabilidad

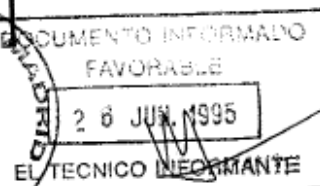
La superficie máxima edificable para cada manzana o unidad de edificación, es la fijada por la presente normativa en su artículo 43: "Cuadro Resumen de Características de las Manzanas", recogido también en el Plano de Calificación y Regulación de Usos.

Se permiten sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 m.

Se admitirán otros usos en sótanos y semisótanos, siempre que cumplan las normas de incendios y computen a efectos de cálculo de la edificabilidad.

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferiores a -4 m. respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad e incendios.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

5 Altura de la Edificación

La Altura máxima de cornisa será de 12 metros. Por encima de esta altura y hasta 28 m. se permitirán cuerpos singulares de edificación justificados técnica o compositivamente.

6 Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

7 Altura de los pisos

La altura mínima de pisos será, de trescientos cincuenta (350 cm) en planta baja y de trescientos diez (310 cm) en plantas de pisos.

8 Seguridad frente a incendios

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

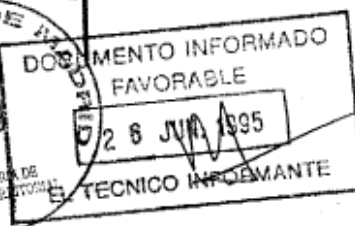
Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

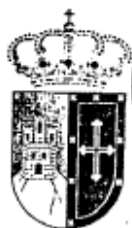
Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

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

APROBADO POR ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
MADRID 1-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO
NORMATIVO
I.P.O. Resolución 144 de 10 de mayo de 2002

21 MAY 2002





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

9 Aparcamientos de vehículos

La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de una plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario. Se recomienda su situación en sótano o semisótano. Se permitirá el aparcamiento de vehículos especiales en superficie y bajo cubiertas ligeras no computando ésta a efectos de edificabilidad.

10 Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela, a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definido por los retranqueos.

11 Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Servicios de Oficinas.
- Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas las clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.
- Infraestructural.

Normas particulares "Ciudad de la Imagen"

Texto Refundido.- Aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 23 de abril de 2002
Pozuelo de Alarcón a 26 de abril de 2002
LA SECRETARÍA GENERAL

APROBADO POR ACUERDO DEL GOBIERNO DE GOBIERNO DE FECHA 6-6-02
Meses 7-6-02
EL SECRETARIO GENERAL TECNICO
LABORAL DEL SERVICIO DE ACTUACION ADMINISTRATIVA DE DESARROLLO
NORMATIVO
F.D. Redacción de 2002 (P.D.)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE USOS PUBLICOS,
TRANSPORTE Y TRANSPORTES
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

27 de mayo de 2002
Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable

Informe favorable



Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

12 Condiciones complementarias

El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a los efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario en su caso.

13 Condiciones de acceso

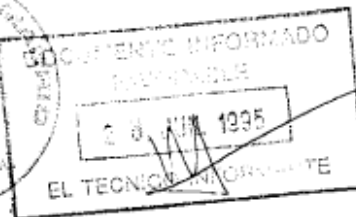
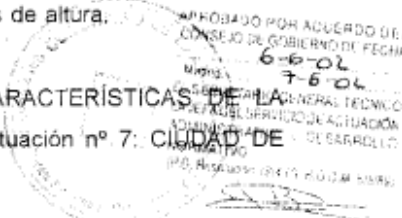
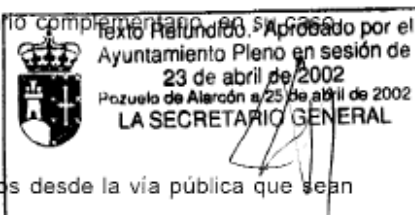
Cada parcela dispondrá de los accesos desde la vía pública que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.

14 Condiciones de vallado

La altura máxima del vallado será de doscientos (200) centímetros recomendándose la utilización de elementos arbustivos o diáfanos desde los ciento cincuenta (150) centímetros de altura.

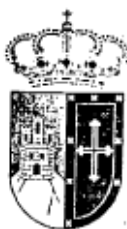
CAPITULO 9.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LA
EDIFICACIÓN. Ambito de Actuación nº 7: CIUDAD DE
LA IMAGEN



Normas particulares "Ciudad de la Imagen"





Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial

ZONIFICACION	USOS	PARCELAS	SUPERFICIE (m ²)	%	EDIFICABILIDAD (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)
						PRIVADO	PUBLICO	
INSTALACIONES AUDIOVISUALES PRODUCCION Y	PLATOS Y SERVICIOS	PP-1 PP-2 PP-3 SUBTOTAL	42.331 50.650 0 48.074		14.352 30.821 14.942 17.106			0.34 0.34 0.35
	COMPLEMENTARIOS DE LOS PLATOS	OC	70.000	ERR	24.500			0.35
	COMPLEMENTARIOS DE CINES Y SERVICIOS	SUBTOTAL	70.000	ERR	24.500			
	COMERCIO Y HOSTELERIA	SE-1	14.644		5.711			0.39
	OFICINA Y COMERCIO	SUBTOTAL	14.644	ERR	5.711			
SERVICIOS ESPECIALES	EN RELACION CON INSTALACIONES AUDIOVISUALES	SC-1 A SC-1 B SC-2 SC-3 SC-4 SC-5 A SC-5 B SUBTOTAL	7.100 18.400 23.200 5.375 8.860 10.170 6.350 21.700		4.000			22.000 2.000 8.000 10.000
	DOTACIONES	SC-6	21.700		21.000			
	AUDITORIO, ESCUELA DE FORMACION PROFESIONAL	SUBTOTAL	101.175	ERR	25.000			42.000
	HOTELERO Y COMERCIAL	ES-1	ERR					3.250
	SOCIAL	ERR						10.300
EQUIPAMENTOS	EQUIPAMIENTO INTEGRAL	SUBTOTAL	ERR	ERR				13.530
	PARQUE URBANO ARROYO MEAQUES	LP	354.670					
	PLAZAS Y AREAS AJARDINADAS	LJ	20.876					
	PROTECCION VARIOS, PASEOS Y APARCAMIENTOS	LV	113.003					
	SUBTOTAL	482.548	ERR					
INFRAESTRUCTURAS	IS	5375						
	CT-1	1148						
	CT-2	49						
	CT-3	60						
	CT-4	50						
VARIOS	CT-5	0						
	SUBTOTAL	6972	ERR					
	MI	94.545	ERR					
	TOTAL PLAN PARCIAL "CIUDAD DE LA IMAGEN"	III		ERR				
					132.472			95.530


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

[Handwritten signature]

APROBADO POR
 EL AYUNTAMIENTO DE
 POZUELO DE ALARCÓN
 EN SU COMISIÓN DE
 PLANIFICACIÓN URBANA
 Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
 EN SU REUNIÓN DEL
 6 DE MAYO DE 2002
 EL SECRETARIO GENERAL
 DALETA DELGADO
 ADMINISTRATIVO
 NORMATIVO
 (Pda. Responsables)


 POZUELO DE ALARCÓN
 AYUNTAMIENTO

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

APROBADO POR ACUERDO DEL
CONSEJO DE GOBIERNO DE LA
66-02
7-6-02
SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA
LA SECRETARÍA DE AGRICULTURA
ADMINISTRATIVA DE FARMACIA
NORMATIVO
Pal. Asesoría-330 Núm. 1, 1.º piso

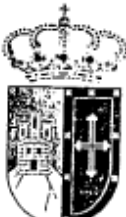


COMUNIDAD DE MADRID
21 MAY 2004
CONSEJO DE POLICIA TERRITORIAL

DOCUMENTO INFORMADO
FAVORABLE

26 JUN 1995

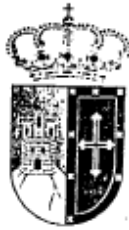
EL TECNICO INFORMANTE


Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón
DOCUMENTO INFORMAL FAVORABLE
Comunidad de Madrid

6 JUN 1995
Consejería de Política Territorial



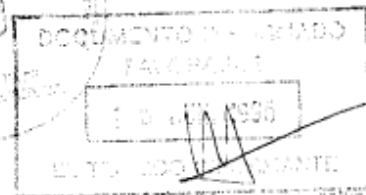
ZONIFICACION	USOS	PARCELAS	POLIGONO	SUPERFICIE		%	EDIFICABILIDAD (m ²)		COEFICIENTE DE EFICACIDAD	
				POLIGONO 1	POLIGONO 2		PRIVADO	PUBLICO	POLIGONO 1	POLIGONO 2
INSTALACIONES AUDIOVISUALES	PRODUCCION Y POSTPRODUCCION	PP-1	2	90.650	42.331		30.821	14.392	0.34	0.34
		PP-2								
		PP-3	2	90.650	48.874		30.821	17.106	0.35	0.35
		SUBTOTAL POR POLIGONOS		90.650	31.704	17.7%		31.498		
Ocio	DOTACIONAL	OC	2							
		SUBTOTAL POR POLIGONOS								
		SUBTOTAL POR POLIGONOS 1 + POLIGONO 2								
		SUBTOTAL POR POLIGONOS 1 + POLIGONO 2								
SERVICIOS ESPECIALES	SERVICIOS	SE-1	2	35.112	14.644	6.6%			0.43	0.39
		SE-2	1							
		SUBTOTAL POR POLIGONOS		35.112	14.644	4.7%				
		SUBTOTAL POR POLIGONOS 1 + POLIGONO 2								
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1 A	1	7.100						
		SC-1 B	1	18.400						
		SC-2	1	23.200						
		SC-3	1	8.880						
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-4	1	8.880						
		SC-5 A	1	10.170						
		SC-5 B	1	6.350						
		SUBTOTAL POR POLIGONOS		21.700		9.6%				
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-6	1	21.700						
		SUBTOTAL POR POLIGONOS		101.175						
		SUBTOTAL POR POLIGONOS 1 + POLIGONO 2								
		SUBTOTAL POR POLIGONOS 1 + POLIGONO 2								
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	LP	2	257.988	59.105					
		LP-1	2	4.726						
		LP-2	1	4.758						
		LP-3	1	11.409						
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	LV-1	1	8.880						
		LV-2 A+LV-2 B	1	10.221						
		LV-3 A+LV-3 B	1	5.700						
		LV-4	1	2.273						
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	LV-5	1	4.838						
		LV-6	1	3.380						
		LV-7	1	38.686						
		SUBTOTAL POR POLIGONOS		14.808		46.3%				
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	LV-8	1	14.808						
		LV-9	1	14.808						
		LV-10	1	14.808						
		SUBTOTAL POR POLIGONOS		44.424		100%				
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	LV-11	1	14.808						
		LV-12	1	14.808						
		LV-13	1	14.808						
		SUBTOTAL POR POLIGONOS		44.424		100%				



Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial



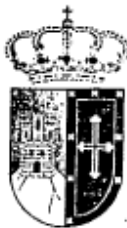
ZONIFICACION	USOS	PARCELAS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD (m ²)		COEFICIENTE EDIFICABILIDAD
					PRIVADO	PUBLICO	
INSTALACIONES AUDIOVISUALES PRODUCCION Y POSTPRODUCCION	PLATOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LOS PLATOS	PP-2	90.556		30.821		0,34
		SUBTOTAL POLIGONO 1	90.556		30.821		
OCIO DOTACIONAL	CINES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE COMERCIO Y HOSTELERIA OFICINA Y COMERCIO EN RELACION CON INSTALACIONES AUDIOVISUALES	SE-2	35.112		14.942		0,43
		SUBTOTAL POLIGONO 1	35.112		14.942		
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	DOTACIONES METEOROLOGICAS TALES COMO ARCHIVO, BIBLIOTECA Y RIVEL, AUDITORIO, ESCUELA DE FORMACION PROFESIONAL HOTELERO Y COMERCIAL	SC-1 A SC-1 B SC-2 SC-3 SC-4 SC-5 A SC-5 B SC-6	7.100 18.400 23.200 5.375 8.880 10.170 6.350		4.000 22.000 2.000 8.000 10.000		
		SUBTOTAL POLIGONO 1	21.700		21.000		
ESPACIOS LIBRES	PARKING URBANO ABRIGO MEAQUES	IP	297.962		25000	42000	
	PLAZAS Y AREAS AJARDINADAS	LJ-1 LJ-2 LJ-3	4.726 4.750 11.400				
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	PROTECCION VIARIO, PASADOS Y APARCAMIENTOS	LV-1 LV-2 A+LV-2 B LV-3 A+LV-3 B LV-4 LV-5 LV-6 LV-7 LV-12	6.850 10.221 5.700 2.273 4.838 380 38.885 14.808				
		SUBTOTAL POLIGONO 1	402.521				
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	ES-1 IS CT-1 CT-2 CT-3 CT-4 CT-5		5.375 180 1.148 49 49 60 50				
		SUBTOTAL POLIGONO 1	8.762				
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	ES-1 IS CT-1 CT-2 CT-3 CT-4 CT-5		5.375 180 1.148 49 49 60 50				
		SUBTOTAL POLIGONO 1	8.762				

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



COMUNIDAD DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE POLÍTICAS,
URBANISMO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
FOLIO 4 DE 4
6-6-02
7-6-02

PROYECTO DE ACUERDO DEL
GOBIERNO DE MADRID
SECRETARÍA GENERAL DE POLÍTICAS,
URBANISMO Y ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO
FOLIO 4 DE 4
6-6-02
7-6-02



Ayuntamiento de
Pozuelo de Alarcón



Comunidad de
Madrid
Consejería de
Política Territorial



ZONIFICACION	USOS	PARCELAS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD (m2) PRIVADO	EDIFICABILIDAD (m2) PUBLICO	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD
INSTALACIONES AUDIOVISUALES Y PRODUCCION POSTPRODUCCION	PLATOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LOS PLATOS	PP-1	42.331	14.392		0,34
		PP-3	48.374	17.100		0,35
		SUBTOTAL POLIGONO 2	91.204	31.499		
GEO DOTACIONAL	CHIES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE COMERCIO Y HOSTELERIA	OC	70.000	24.500		0,35
		SUBTOTAL POLIGONO 2	70.000	24.500		0,35
SERVICIOS ESPECIALES	OFICINA Y COMERCIO EN RELACION CON INSTALACIONES AUDIOVISUALES	SE-1	14.644	5.711		0,39
		SUBTOTAL POLIGONO 2	14.644	5.711		
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	DOTACIONES METROPOLITANAS TALES COMO: ARCHIVO, FILMOTECA Y RIVE, AUDITORIO, ESCUELA DE FORMACION PROFESIONAL, HOTELERO Y COMERCIAL.					
	PARRILLO URBANO	LP	59.105			
	PLAZAS Y AREAS AJARDINADAS					
ESPACIOS LIBRES		V-7	951			
		LV-8	1.361			
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	PROTECCION VARIO, PASOS Y APARCAMIENTOS	LV-9	9.243			
		LV-10	13.127			
		LV-11	2.146			
		SUBTOTAL POLIGONO 2	25.925			
EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL					
	DEPORTIVO	EI	62.300			
	INFRAESTRUCTURAS	CT-6	50			
VARIO	INFRAESTRUCTURAS	CT-7	150			
		CT-8	150			
		SUBTOTAL POLIGONO 2	30.306			


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

CIUDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
CIUDAD DE MADRID
SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y
CONSEJO REGULADOR REGIONAL
21 MAY 2002
Resolución favorablemente

CIUDAD DE LA MAGEN" POLIGONO 2
APPROBADO POR ALCALDE
CONSEJO DE GOBIERNO
6-6-02
9-6-02
EL SECRETARIO GENERAL
LA SECRETARÍA DE OBRAS PÚBLICAS
CONSEJO REGULADOR REGIONAL
NORMATIVO
10-6-02

2.3. Anejo c. Normas urbanísticas modificadas**NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS****NORMAS URBANÍSTICAS MODIFICADAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.****ÍNDICE**

TÍTULO I.	DISPOSICIONES GENERALES	100
Artículo 1.	NATURALEZA	100
Artículo 2.	ÁMBITO.....	100
Artículo 3.	ALCANCE	100
Artículo 4.	VIGENCIA.....	100
Artículo 5.	EFFECTOS DE LA NORMA	100
Artículo 6.	INTERPRETACIÓN	100
TÍTULO II.	DESARROLLO Y EJECUCIÓN	101
Artículo 7.	ORGANISMO ACTUANTE.....	101
Artículo 8.	PRIORIDAD EN EL DESARROLLO	101
Artículo 9.	INSTRUMENTOS DE DESARROLLO.....	101
TÍTULO III.	RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	102
Artículo 10.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO	102
Artículo 11.	CALIFICACIÓN DEL SUELO	102
Artículo 12.	SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS	102
Artículo 13.	EDIFICABILIDADES Y USOS.....	103
Artículo 14.	CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLUMENES	103
Artículo 15.	PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	103
Artículo 16.	EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	103
Artículo 17.	PROYECTOS DE EDIFICACIÓN.....	104
Artículo 18.	PARCELACIONES.....	104
TÍTULO IV.	DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN Y DE LOS USOS.	105
CAPÍTULO 1.	DETERMINACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN	105
Artículo 19.	CONDICIONES GENERALES	105
Artículo 20.	CONDICIONES DE ORDENACIÓN	105
Artículo 21.	CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE.....	105
CAPÍTULO 2.	CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN	108
Artículo 22.	PARCELACIÓN	108
CAPÍTULO 3.	CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO	108
Artículo 23.	CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS	108
Artículo 24.	APARCAMIENTOS	108
TÍTULO V.	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA	109
CAPÍTULO 1.	CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.....	109
Artículo 25.	DEFINICIÓN Y APLICACIÓN	109
Artículo 26.	OBRAS ADMISIBLES	109
CAPÍTULO 2.-	CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE Terciario (PP)	109

Artículo. 27. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS.....	109
Artículo. 28. OBRAS ADMISIBLES	109
Artículo. 29. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN	109
CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALES (SE).....	111
Artículo. 30.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	111
Artículo. 31.- OBRAS ADMISIBLES	111
Artículo. 32.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	111
CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (SC)	114
Artículo. 33.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	114
Artículo. 34.- OBRAS ADMISIBLES	114
Artículo. 35.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	114
CAPÍTULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (L) ..	116
Artículo. 36.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	114
CAPÍTULO 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (E).....	117
Artículo. 37.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	114
Artículo. 38.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	114
CAPÍTULO 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DESTINADA A VIARIO ..	119
Artículo. 39.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	114
CAPÍTULO 8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE OCIO (OC)	119
Artículo. 40.- ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS	120
Artículo. 41.- OBRAS ADMISIBLES	120
Artículo. 42.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.....	120
CAPÍTULO 9.- CUADRO RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD	121

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. NATURALEZA

Las presentes Normas Particulares de Ciudad de la Imagen constituyen el sistema de desarrollo y regulación de los usos pormenorizados e intensidades edificatorias, de acuerdo al Plano de Calificación del Ámbito de Actuación nº7 “CIUDAD DE LA IMAGEN”, de las Normas Subsidiarias de Pozuelo de Alarcón, coincidente con el API 4.8-01 del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Artículo 2. ÁMBITO

El ámbito de la presente ordenación es de aplicación exclusiva sobre el suelo urbano del Área de Planeamiento Incorporado API 4.8-01, del Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón. delimitado por el mismo como una única Unidad de Ejecución, y cuyo ámbito queda definido gráficamente en los correspondientes planos de información, que integran la documentación de este documento, planos de información: Plano I-01 SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO, I-02 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO DE PGOU, I-03 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DEL SUELO DE PGOU.

Artículo 3. ALCANCE

Las presentes Normas y Ordenanzas cumplen con lo establecido en la Ley del Suelo, Reglamentos que la desarrollan, así como las determinaciones del planeamiento general que le son de aplicación.

Artículo 4. VIGENCIA

El planeamiento determinado en esta Norma entra en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva; su vigencia será indefinida, sin perjuicio de sus eventuales modificaciones, o de su incorporación al Plan General de Pozuelo de Alarcón.

Artículo 5. EFECTOS DE LA NORMA

La entrada en vigor de esta Norma le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligación en los términos recogidos en el TRLS.

Artículo 6. INTERPRETACIÓN

En todo lo que no esté previsto en estas Normas y Ordenanzas particulares, relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado en las Normas y Ordenanzas generales del Plan General de Ordenación de Pozuelo de Alarcón, del cual forma parte.

TITULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo. 7. ORGANISMO ACTUANTE

El desarrollo y la ejecución del planeamiento de la “Ciudad de la Imagen” corresponden, según lo estipulado en el Planeamiento anterior que dio origen a la actuación a la Comunidad de Madrid.

Artículo. 8. PRIORIDAD EN EL DESARROLLO

Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Planeamiento deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados, de acuerdo a las etapas o fases de urbanización que se determinen.

Artículo. 9. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Para el desarrollo del Plan Parcial SAU-2, se elaboraron los correspondientes proyectos de Parcelación y Urbanización complementarios de la Unidad de Ejecución 2, pudiendo tramitarse también una Modificación del Proyecto de Urbanización del ámbito total que resuelva la urbanización de la Unidad de Ejecución 2 con los ajustes que sean oportunos en la U.E. 1.

El Proyecto de Urbanización tendrá competencias para hacer los ajustes puntuales de alineaciones y el viario, que sean consecuencias de una mejor solución de las conexiones, o que se justifiquen por una mejor sección viaria.

Se redactarán Estudios de Detalle, si fueren necesarios, con algunos de los objetivos establecidos por los mismos en la Ley del Suelo. En concreto se permitirá la redacción de Estudios de Detalle sobre las parcelas de Servicios Complementarios y Especiales, con el fin de redistribuir la edificabilidad (considerándolas como un ámbito discontinuo). Así mismo en la parcela P.P. 3 y en la E.I. de usos mixtos, podrá mediante Estudio de Detalle, concretarse cada uso en parcelas independientes.

El contenido de dichos documentos de Planeamiento, será el establecido en la Normativa del Planeamiento general, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en la presente Norma.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**Artículo. 10. CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

A todos los efectos, el suelo ordenado por la presente Norma corresponde a la clasificación de Suelo Urbano.

Artículo. 11. CALIFICACIÓN DEL SUELO

1. Es la establecida por la presente Norma, a través del Plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS.
2. A los efectos de lo determinado en el Artículo 78 del TRLS, esta Norma establece la asignación de los usos pormenorizados y sus niveles de intensidad mediante la técnica de: calificación del suelo, asignación de niveles de intensidad y edificabilidad y ordenación de volúmenes.
La ordenación pormenorizada de un terreno es la que resulte de la aplicación simultánea de estas tres condiciones, primando la más restrictiva de ellas en caso de diferencias.
3. El Plan General realiza la calificación del suelo dividiéndolo en zonas de ordenanza.
4. El Plan General califica como zonas para usos dotacionales aquellos suelos de interés general que permiten conseguir los objetivos del Planeamiento en materia de vialidad y espacios libres, y de equipamiento y servicios, sean públicos o privados.
5. El Plan General califica como zonas para usos no dotacionales los demás suelos en los que los particulares, de acuerdo con las respectivas especificaciones para el proceso de urbanización y edificación y tras desglosar las superficies dotacionales, pueden ejercer sus facultades dominicales.
6. Se entiende por “zona” el ámbito, continuo o discontinuo en que rige una misma ordenanza y que está sometido a un mismo régimen.
7. El ámbito cubierto por la Norma, se ha dividido en Zonas de Ordenanzas identificadas en los Planos de Proyecto con las siglas que a continuación se expresan:

ZONA 1 PP:	TERCIARIO
ZONA 2 OC:	OCIO DOTACIONAL
ZONA 3 SE:	SERVICIOS ESPECIALES
ZONA 4 SC:	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS
ZONA 5 EL:	ESPACIOS LIBRES
ZONA 6 EI:	EQUIPAMIENTO E INFRAESTRUCTURAS
ZONA 7 :	RED VIARIA

A partir de esta calificación del suelo se establecen en las presentes Ordenanzas, los usos y aprovechamientos para las distintas zonas, especificadas en las Ordenanzas Generales y condiciones particulares.

Artículo. 12. SISTEMA DE ACTUACIÓN Y CESIONES OBLIGATORIAS

La totalidad del ámbito del Sector es de titularidad pública de la Comunidad de Madrid.

Serán de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y a favor del Ayuntamiento, las superficies de suelo destinadas por el presente Plan General a Dotaciones de Equipamientos, Espacios Libres y Red Viaria.

En cumplimiento con lo que preveía en el Artículo. 84.3 de la LS y en el Art. 46.3 de su Reglamento de Gestión, se contempla a todos los efectos la cesión del 10% del Aprovechamiento medio de usos lucrativos.

Artículo. 13. EDIFICABILIDADES Y USOS

1. Las determinaciones de la presente Norma recogen los parámetros del anterior planeamiento, el Plan Parcial SAU-2 y los modifican en desarrollo del protocolo del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y de la Consejería de Política Territorial en lo que afecta a la “Ciudad de la Imagen”.
El cuadro de características que figura en el Art. 43 establece los usos y aprovechamientos lucrativos generales de las diferentes zonas de ordenanza de la “Ciudad de la Imagen”.
2. Las condiciones particulares de esta Norma fijan la edificabilidad de un área mediante, según sea el caso:
 - Valores absolutos
 - Índices de edificabilidad, expresados en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.
3. Conforme a la forma en que se haya definido, la edificabilidad máxima de un área será:
 - La expresada por el valor correspondiente
 - La resultante de multiplicar su superficie por el índice correspondiente.
4. Cuando a un área se la asignen valores o límites de edificabilidad diferenciados por uso, deberán respetarse separadamente cada uno de esos límites.
5. El Proyecto de Parcelación deberá especificar la edificabilidad conferida a cada parcela expresándola en metros cuadrados construidos totales y por uso, si la Norma estableciese limitación separada por usos.

Artículo. 14. CONDICIONANTES DE ORDENACIÓN DE VOLÚMENES

Los condicionantes de ordenación de volúmenes en el ámbito de la Ciudad de la Imagen son los resultantes de la aplicación de la Normas y Ordenanzas específicas de cada zona.

Artículo. 15 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

La Modificación del Proyecto de Urbanización o el Proyecto de Urbanización complementario tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y Normas particulares de Ciudad de la Imagen de la presente Norma.

El Proyecto de Urbanización podrá proceder a adaptaciones de detalle y ajustes de alineaciones que no afecten a determinaciones básicas sobre ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Podrán modificarse las previsiones y esquema de trazado de las distintas infraestructuras básicas previstas en la Norma. Podrán definirse fases de construcción que permita un desarrollo gradual de la actuación.

Las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del saneamiento así lo requieren.

Artículo. 16. EJECUCIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La red viaria y peatonal, las infraestructuras básicas y los espacios libres, serán por cuenta de los propietarios de suelo, en cumplimiento de lo establecido en los Arts. 59 y 61 del Reglamento de Gestión.

El coste de las infraestructuras comprende la redacción del Proyecto de Urbanización correspondiente.

Se constituirá la correspondiente Entidad Urbanística Colaboradora para la conservación de la Urbanización de Ciudad de la Imagen.

Artículo. 17. PROYECTOS DE EDIFICACIÓN

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones sobre sólido capaz y el resto de las condiciones de la presente Norma, no requiriéndose por tanto la redacción de Estudio de Detalle, salvo en las circunstancias contempladas en la presente Normativa. Se hace especial mención al cumplimiento de la normativa sobre supresión de barreras arquitectónicas.

Artículo. 18. PARCELACIONES

Los Proyectos de Parcelación, cuyo objeto es la subdivisión de la actuación en parcelas para su edificación, o con destino para los fines específicos derivados de la ordenación, se redactarán de acuerdo a esta Normativa sin que en ningún caso se incumpla las determinaciones de tamaño de parcela mínima, establecida en cada Zona de Ordenanza.

TÍTULO IV. DEFINICIONES Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN DE LA PARCELACIÓN Y DE LOS USOS.

CAPÍTULO 1. DETERMINACIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo. 19. CONDICIONES GENERALES

En el ámbito de Ciudad de la Imagen serán de aplicación plena estas Normas particulares establecidas.

Artículo. 20. CONDICIONES DE ORDENACIÓN

En Ciudad de la Imagen regirán las siguientes condiciones y definiciones:

Rasante del terreno

Se entiende por rasante del terreno la cota alimétrica de terminación de las superficies no ocupadas por edificación conforme queden definidas en el Proyecto de Edificación de cada parcela. La rasante del terreno deberá cumplir las siguientes condiciones:

- No estar en ningún punto por encima de más de quince grados sexagesimales (+15) o por debajo de menos de quince grados sexagesimales (-15) respecto a la alineación más próxima que le hiciera frente: a estos efectos el ángulo a que se sitúa un punto se medirá en el plano vertical perpendicular a la alineación exterior.

Artículo. 21. CONDICIONES DEL VOLUMEN EDIFICABLE

En Ciudad de la Imagen regirán las siguientes condiciones y definiciones adicionales:

1. Cómputo de superficie construida (o aprovechamiento lucrativo)

Se excluirá del cómputo de superficie bajo cubierta siempre que tenga una altura menor a 1,50 m., así como la superficie destinada exclusivamente a instalaciones de servicio del edificio y preferentemente en planta de sótano.

Se excluirán también las superficies en planta sótano, destinadas a garaje-aparcamiento y almacenes siempre que se sitúen dentro de los límites del área ocupada por la edificación. Los usos de almacenaje quedarán prohibidos en una segunda planta de sótano, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad e incendios.

Podrá destinarse asimismo a aparcamiento, sin computar su edificabilidad, una superficie bajo rasante exterior al área definida por la edificación siempre que no se supere una ocupación total del 50% de la parcela, excepto indicación expresa de las ordenanzas de zona ("servicios complementarios"). El resto de la misma habrá de destinarse obligatoriamente a espacios libres ajardinados, red viaria interior y aparcamiento.

2. Altura de la edificación

Se entenderá medida desde la vía pública. Se tomará como cota de referencia la del punto medio del segmento definido por la alineación de vía pública en tramos que no superen los 20 m. de longitud.

3. Cómputo de altura de la edificación

Se realizará desde la rasante de vía pública hasta la línea de cornisa de la cubierta o de la cara superior del último forjado.

4. Construcciones por encima de la altura

Con carácter general la inclinación de las vertientes de cubiertas, no podrán sobrepasar una inclinación de veinte grados sexagesimales (20º) respecto a la línea de cornisa de la planta de cubierta. Por encima de la altura máxima permitida, se podrán situar las instalaciones técnicas de las edificaciones, así como los remates estéticos singulares.

5. Plantas de la edificación

Las definiciones de planta de sótano, semisótano y baja se entenderán referidas a la rasante de la vía pública colindante.

Bajo rasante, se permitirán un máximo de dos plantas destinadas exclusivamente a los usos de garaje-aparcamiento y a los locales de instalaciones técnicas y de almacenaje, según regulación en el apartado 1 del presente artículo. Otros usos admitidos excepcionalmente siempre que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad e incendios computarán edificabilidad.

Excepcionalmente y previo informe vinculante de la Administración actuante se admitirá una planta más bajo rasante para cubrir la dotación de plazas de aparcamiento de la edificación.

6. Cuerpos volados cerrados

Se permitirán cuerpos volados que sobrepasen los retranqueos mínimos a linderos o si hubieran sido fijadas las líneas de edificación vinculantes, en aquellos casos que se determinen expresamente en la Ordenanza.

7. Línea de fachada

Línea correspondiente a la proyección vertical de la superficie de fachada.

8. Línea de edificación vinculante

Cuando las NNSS señalan línea de edificación vinculante, el plano de fachada debe situarse en al menos tres cuartas partes de su longitud.

Las diferencias entre plano de fachada y línea de edificación vinculante solo podrán deberse a: retranqueos parciales, cortes en la edificación y patios abiertos a fachada cuyo fondo no exceda a seis metros.

Cuando las NNSS señalan quiebro o terminación en las líneas de edificación vinculantes, los planos de fachada deben acusarlo con una arista o elemento arquitectónico específico de remate. Se exceptúan de esta norma los quiebros o terminaciones señaladas como esquinas singulares reguladas en el siguiente epígrafe de este Artículo.

9. Cortes en la edificación

Se considera como corte de la edificación una discontinuidad entre cuerpos edificados que por sus características no pueda quedar sujeta a las reglas de separación de bloques, sino al régimen de patios. Estarán sujetas al siguiente régimen:

- Solo podrán darse cortes cuando los cuerpos de edificación situados a cada lado correspondan a un mismo proyecto.
- Podrán empezar a nivel del terreno o a nivel de cualquiera de los pisos.
- La longitud o segunda dimensión en planta se medirá por la dimensión del solape de los elementos de edificación enfrentados a ambos lados del corte.
- No podrán ubicarse en los cortes vías rodadas, pero sí sendas peatonales y accesos para vehículos de emergencia si su anchura es igual o superior a cinco metros.

10. Separaciones en las edificaciones

10.1 Pasos en la edificación

Se podrá interrumpir la edificación con pasos que afecten como mínimo a la planta baja y primera, pero sin alcanzar a la totalidad de la altura. Su anchura no podrá ser inferior a 3 metros. Si tuviera 5 o más metros de anchura podrán servir para permitir el acceso de vehículos de emergencia. La posibilidad de utilización de los pasos para la iluminación y ventilación será la establecida en el PGOU para patios considerando que las dimensiones a aplicar fueran:

- Anchura: la del paso
- Longitud: la dimensión del solape de los parámetros enfrentados a ambos lados del corte.
- Altura: el doble de la altura libre del corte.

10.2 Separación entre edificios

La separación mínima entre edificios será la correspondiente a la mitad de la altura del más elevado, en caso de tener diferente altura con un mínimo de 3 m.

10.3 Patios interiores

Las edificaciones podrán contener patios de luces, abiertos o no a fachada, cuya dimensión mínima permita inscribir un círculo de diámetro igual a $\frac{1}{2}$ de la altura libre de patio, respecto a la edificación más elevada, con un mínimo de 3m.

11 Conexiones o pasos peatonales

Son elementos que, sin tomar parte del viario público, permiten el cruce o acceso por peatones y vehículos de emergencia.

Pueden materializarse mediante:

- Espacios de separación entre bloques de edificación
- Cortes en la edificación
- Pasos en la edificación

12 Espacios libres privados

Son espacios libres privados los no ocupados por la edificación dentro de cada zona. Tendrán esta consideración los espacios no definidos dentro de las áreas de movimiento de la edificación fijada en el Plano P.3.

Los espacios libres privados estarán sujetos a las siguientes condiciones:

- Tendrán servidumbre de uso de su superficie, debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad.
- Serán de titularidad y mantenimiento privado
- Podrán ser ocupados bajo rasante, con sujeción en todo caso a los condicionantes que al efecto pudieran haber sido fijados.
- Solo se podrán destinar a ajardinamiento o accesos a la edificación
- Se permitirán en ellos las plazas de aparcamiento según se establece en la normativa particular de usos.

13 Espacios libres públicos

Son los así denominados en el Plano “Calificación y Regulación de Usos”

CAPÍTULO 2. CONDICIONES GENERALES DE LA PARCELACIÓN

Artículo. 22. PARCELACIÓN

1. EL Proyecto de Parcelación deberá precisar la edificabilidad correspondiente a cada parcela y asegurar el estricto cumplimiento de los límites de edificabilidad fijados por las NNSS tanto en lo referente a la edificabilidad total como a la correspondiente al señalamiento del aprovechamiento.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES Y DEFINICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

Artículo. 23. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS

1. Por su adecuación a cada zona y según los objetivos de la Ordenación, los usos se dividen en característicos, compatibles e incompatibles. Se consideran incompatibles y por tanto no permitidos, los usos no expresamente referenciados en las condiciones de cada Zona de Ordenanzas.

Artículo. 24. APARCAMIENTOS

1. Las obligaciones de aparcamiento se regulan en las condiciones particulares de las distintas Zonas de Ordenanza.
2. Serán, en todos los casos preferentes las soluciones que minimicen el uso de la posibilidad de aparcamiento en superficie conferida por las presentes Normas, sustituyéndola por el correspondiente ajardinamiento. Las plazas que pudieran ser necesarias en exceso de las que tienen cabida en superficie deberán materializarse en sótano o semisótano.
3. Las superficies destinadas a aparcamiento sobre rasante se tratarán preferentemente con interrupción de superficie de ajardinamiento, alcorques o arbolado, a razón de, como mínimo 1,5 m² por plaza.
4. El espacio ocupado por estas interrupciones ajardinadas contabilizará como superficie ajardinada a efectos de los mínimos de superficie ajardinada que hubieran podido fijarse en cada zona.
5. Se fija como dimensión mínima del 50% de las plazas de aparcamiento 2,20 m X 4,50 m y 2,50 m X 5,00 m al 50% restante.

TÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS ZONAS DE ORDENANZA

CAPÍTULO 1. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS

Artículo.25. DEFINICIÓN Y APLICACIÓN

1. Las condiciones particulares de cada zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada zona.
2. En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo.26. OBRAS ADMISIBLES

1. Serán admisibles en todas las zonas las obras de urbanización y las de nueva edificación y demolición contempladas en el Planeamiento General y las presentes Normas.
2. En los edificios que se construyen en ejecución de las presentes Normas, se admitirán las obras en los edificios (remodelación, renovación, mantenimiento y ampliación de la edificación) con sujeción a los límites aquí establecidos.
3. En todo caso las obras cumplirán las condiciones específicas de Zona que les fueran de aplicación, así como las condiciones generales de estas Normas y del Planeamiento General.

CAPÍTULO 2.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE Terciario (PP)

Artículo. 27. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Ámbito de aplicación: la ordenanza Zona 1 PP es de aplicación a las parcelas PP-1, PP-2 y PP-3, delimitadas en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento.
2. La tipología edificatoria será aislada o adosada.
3. USO CARACTERÍSTICO: Terciario en todas sus clases según el PGOU de Pozuelo de Alarcón. El uso Terciario es el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos, las empresas u organismos, tales como los servicios de alojamiento temporal, comercio al por menor en sus distintas formas, información administrativa, gestión, actividades de intermediación financiera u otras, seguros, etc. Dichos usos comprenden las clases de: hospedaje, comercio, oficinas, salas de reunión y restauración, según lo establecido en el artículo 7.1.1. de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Artículo. 28. OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las determinadas en el Art. 26 de la presente Normativa.

Artículo. 29. CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima: 2.000 m²
2. Posición de la edificación:

El plano de fachada de la nueva edificación guardará una separación de la alineación exterior de 10m.; la separación con el resto de linderos (laterales y fondo) será igual a $\frac{1}{4}$ de su altura con un mínimo de 5m.

3. Ocupación:

La superficie de ocupación en planta (sobre y bajo rasante) será del 50% de la superficie total de la parcela, situándose en el área delimitada en el párrafo anterior.

4. Condiciones de Edificabilidad:

La superficie máxima edificable para cada manzana o unidad de edificación, es la fijada por la presente Normativa en su Art. 43 "Cuadro de Usos, Superficies y Edificabilidad".

Se establecen dos grados en función del distinto índice de edificabilidad en la zona de producción y postproducción.

Se permiten sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamiento e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 metros.

Se admitirán otros usos en sótanos y semisótanos, siempre que cumplan las normas de incendios y computen a efectos del cálculo de la edificabilidad.

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferiores a -4 m. respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la normativa de seguridad e incendios.

5. Altura de la Edificación:

La altura máxima de cornisa será de 28 metros para las instalaciones que exijan la construcción de platós de rodaje y/o las de dotacional ocio que lo requieran, así como para las edificaciones existentes que vayan a ser utilizadas con los nuevos usos actualmente establecidos.

Para el resto de edificaciones con independencia de su uso, la altura máxima de cornisa será de 12 metros (equivalente a un máximo de 3 plantas).

6. Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

7. Altura de los pisos

La altura mínima de pisos será, de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) centímetros en planta de pisos.

8. Seguridad frente a incendios

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

9. Aparcamientos de vehículos:

La dotación mínima de aparcamiento dentro de la parcela será de una plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario. Se recomienda su situación en sótano semisótano. Se permitirá el aparcamiento a vehículos especiales en superficie y bajo cubiertas ligeras no computando ésta a efectos de edificabilidad.

10. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela, a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definido por los retranqueos.

11. Usos Compatibles

USO COMPATIBLE: Producción y servicios relacionados con técnicas audiovisuales, en concreto platós y oficinas anejas, incluso en régimen de edificio exclusivo. Platós y servicios complementarios de los platós, incluso en régimen de edificio exclusivo. Servicios de Oficinas. Dotacional, en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo. Infraestructural.

12. Condiciones complementarias en el caso de centros comerciales y de ocio.

Se atenderá a la Orden de 27 de septiembre de 2001, de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes, por la que se dictan instrucciones técnicas sobre los criterios a seguir por el planeamiento urbanístico en la regulación de Centros Comerciales y/o de Ocio.

13. Condiciones de acceso

Cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga interrupción de aceras para el paso de vehículos. Salvo que por la dimensión de los garajes resulte preciso tener acceso a dos calles.

En la zona dotacional/ocio se permitirán los accesos que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.

CAPÍTULO 3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS ESPECIALES (SE)

Artículo. 30. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento.
2. USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) de Comercio, categoría 1 Local comercial y 2 Agrupación comercial, y en su clase C) de Oficinas.

Artículo. 31.- OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las reguladas en el Art. 26 de la presente Normativa.

Artículo. 32.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima: 4.000 m²

2. Posición de la edificación

El plano de fachada de la nueva edificación guardará una separación a la alineación principal de 10 metros, la separación a linderos laterales y de fondo será como mínimo igual a la mitad de la altura de la edificación con un mínimo de 5m.

3. Ocupación

La superficie de ocupación de la edificación en planta sobre y bajo rasante será inferior al 50% de la superficie total de la parcela.

4. Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable para cada manzana es la fijada por la presente Normativa en su Art. 43 “Cuadro de Usos, Superficies y Edificabilidad”.

Se permitirán sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 metros. Podrán permitirse otros usos siempre que justifiquen el cumplimiento de la normativa de incendios y seguridad, computando a efectos de cálculo de edificabilidad.

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferior -4 m respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Incendios.

5. Altura de la edificación

La Altura máxima de cornisa será de 12 metros y 3 plantas.

En las instalaciones de platós de rodaje la altura máxima de cornisa permitida será de 28m, así como para las edificaciones existentes que vayan a ser utilizadas con los nuevos usos actualmente establecidos.

6. Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

7. Altura de los pisos

La altura máxima de pisos será, de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) en plantas de pisos.

8. Seguridad frente a incendios.

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo de extinción de incendios.

9. Aparcamiento de vehículos

La dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela será de una plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario. Se recomienda su situación en sótano o semisótano.

Se permite el aparcamiento de vehículos especiales en superficie y bajo cubiertas ligeras no computando ésta a efectos de edificabilidad.

10. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela, a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definida por los retranqueos.

11. Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación de señalas:

- Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.
- Comercial. Complementario del principal hasta un máximo de 30 por 100 de la edificabilidad total de cada parcela.
- Producción y Postproducción.
- Infraestructural.
- Se contemplan como usos compatibles, el de terciario de servicio a las actividades audiovisuales el de oficinas, almacenes, despachos de mercancías y administración en general, en régimen de edificio exclusivo.

12. Condiciones complementarias

El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.

13. Condiciones de acceso

En la zona de Producción y Postproducción, cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga interrupción de aceras para el paso de vehículos.

En la zona dotacional/ocio se permitirán los accesos que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.

14. Condiciones de vallado

La altura máxima del vallado será de doscientos (200) centímetros recomendándose la utilización de elementos arbustivos o diáfanos desde los ciento cincuenta (150) centímetros de altura.

*CAPÍTULO 4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (SC)***Artículo. 33. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS**

1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento.
2. La tipología edificatoria corresponde a edificación aislada.
3. USO CARACTERÍSTICO: Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) Comercio, categoría 1 Local comercial, categoría 2 Agrupación comercial y categoría 3 Grandes superficies comerciales, C) Oficinas y E) Restauración. Dotacional.

Artículo. 34.- OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las reguladas en el Art. 26 de la presente Normativa.

Artículo. 35.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima: 4.000 m²
2. Posición de la edificación

Los planos de fachada guardarán a linderos laterales con otras parcelas, una separación igual a la mitad de la altura de la edificación, con un mínimo de 5m.

En linderos con viario público tanto peatonal como rodado la alineación de fachada podrá coincidir con el límite de parcela.
3. Ocupación

La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, siempre y cuando se justifique debidamente la dotación de aparcamientos en parcelas colindantes o en viario.
4. Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable para cada manzana, es la fijada en el Art. 43 de la presente Normativa a través del “Cuadro de Usos, Superficies y Edificabilidad”.

Mediante la redacción de Estudios de Detalle, se podrá transferir superficie edificable de una parcela a otra, sin superar el límite absoluto de 1m²/m² de edificabilidad neta sobre parcela.

Se permitirán sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 metros, que no computarán a efectos de edificabilidad de los usos lucrativos. Excepcionalmente podrán permitirse otros usos siempre que cumplan la Normativa de Seguridad y de Incendios. Computarán a efectos de edificabilidad.

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferior -4 m respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la Normativa de seguridad y evacuación de Incendios.

En el uso comercial no computarán las superficies destinadas a galerías y espacios cubiertos circulatorios con iluminación y uso público ni los destinados al almacenamiento en situación de sótano o semisótano.

5. Altura de la edificación

La altura máxima de cornisa será de 20 m.

Sobre esta altura máxima se permitirán cuerpos singulares de edificación e instalaciones de platós, que por sus características, ya sean técnicas, emblemáticas o compositivas requieran más altura, pudiendo llegar estos cuerpos hasta 30 metros, en un máximo del 25% de la ocupación total de la edificación.

Las Antenas y Torres de Comunicación, por sus especiales características no tendrán limitación de altura, entendiéndose que ésta vendrá determinada por sus requerimientos técnicos.

En usos hosteleros o de residencia colectiva se admitirá una altura máxima de 24 metros o 6 alturas.

6. Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

7. Altura de los pisos

La altura máxima de pisos será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) en plantas de pisos.

8. Seguridad frente a incendios.

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo de extinción de incendios.

9. Aparcamiento de vehículos

La dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela será de una plaza de 1 plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario.

Se recomienda su situación en sótano o semisótano.

Para el cómputo de las plazas necesarias para cumplir el standard de 1p/50m² podrán considerarse las existentes en parcelas LV, LJ y Banda Compatible en LP.

10. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela, a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definido por los retranqueos.

11. Usos compatibles

Los usos compatibles son los que a continuación se señalan:

- Hotelero. Residencial colectivo y Hostelero.
- Comercial.
- Infraestructural.
- Se contemplan como usos compatibles, el institucional de servicio a las actividades audiovisuales en su vertiente de formación, experimentación, exhibición y archivo de elementos relacionados con esta actividad, así como sedes de Organismos públicos y privados vinculados con el mundo audiovisual y terciario de apoyo, en régimen de edificio exclusivo.

12. Condiciones complementarias

1. El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente tratamiento completo de la parcela a efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.
2. Se admitirán en instalaciones hoteleras un máximo de 15 villas o edificaciones residenciales individuales ligadas en explotación y régimen tenencial a la instalación principal. Las condiciones particulares del uso serán las que determine el Planteamiento General correspondiente.
3. Las parcelas SC-6 y SC-1B formarán una única unidad registral.
4. Estudios de Detalle recomendados, aunque no obligatorios sobre las parcelas SC-6 y SC-1B ó SC-6, SC-1A y SC-1B

CAPÍTULO 5.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES (L)

Artículo. 36. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el plano ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento.
2. El uso característico, son los espacios libres destinados a favorecer la estética y composición de conjunto del ámbito, permitir el paseo y estancia de las personas, y también proteger las bandas laterales de la red viaria.

En este sentido, los espacios libres se diferencian en tres categorías:

LP: Parque Urbano Arroyo Meaques.

LJ: Plazas y Áreas Ajardinadas

LV: Protección de Viario

3. El diseño de los espacios libres se realizará teniendo en cuenta las funciones y usos característicos que han de desarrollarse en su interior.
4. La zona LP “Parque Urbano, Arroyo Meaques”, tendrá preferentemente un tratamiento de espacio libre arbolado, con urbanización blanda admitiéndose los usos compatibles de instalaciones de ocio, recreativas y deportivas que podrán ocupar en planta un máximo del 30% de la superficie de esta zona permitiéndose la construcción de edificaciones auxiliares destinadas a dichos usos, en tipología de Edificación Aislada, cuya altura no será superior a 3,50 metros en una sola planta. Excepcionalmente las instalaciones deportivas en el caso de ser cubiertas o aquellas cuyo uso lo justifique, tendrán una altura máxima de 8,00 metros.

Se permitirá también como uso compatible, el de aparcamiento en superficie, destinado al ser vicio del propio parque, y de la zona de Servicios Complementarios (SC) para la que se podrá destinar una banda de 20 metros paralela al viario colindante entre ambas zonas. Se permitirán asimismo instalaciones auxiliares con uso infraestructural.

Se permitirá la creación de pasillos, zonas pavimentadas y/o espacios de maniobra que permitan la aproximación y circulación de vehículos de bomberos para el cumplimiento de la Normativa de Seguridad del propio espacio libre y de las parcelas colindantes.

5. Las zonas LJ “Plazas y Áreas Ajardinadas”, tendrán preferentemente un tratamiento de urbanización destinada a usos peatonales, incluyendo ajardinamientos, arbolado en masas y alineaciones, mobiliario urbano, etc, debiendo tener especial cuidado en el diseño de la plaza central situada en el corazón de la zona de Servicios Complementarios.
Se permitirá como uso compatible el aparcamiento en áreas de coexistencia y el uso infraestructural.
6. La zona LP “Protección de Viario” tendrán preferentemente un tratamiento de urbanización, que potencie en unos casos los recorridos peatonales (bulevar en eje central, y paseo de borde y penetración al parque), el uso de aparcamiento de vehículos (área situada al Sur de las zonas de producción y postproducción PP), o simplemente de protección creadas al efecto (caso de la Carretera de Boadilla)
7. Los aparcamientos permitidos en estas zonas, deberán cuidar su diseño, incorporando arbolado y áreas ajardinadas.
8. El vallado de las áreas destinadas a espacios libres en sus diferentes categorías, se resolverá preferentemente con soluciones que primen el tratamiento de vegetación sobre los elementos macizos cuya altura no será superior a los 2,00 metros

CAPÍTULO 6.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE EQUIPAMIENTO (E)

Artículo. 37. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento.
2. La tipología edificatoria seña de edificación aislada o adosada.
3. El uso característico de esta zona, será el dotacional e infraestructural con las siguientes condiciones:

- Zona ES: Equipamiento Social en general.
- Zona EI: Equipamiento Integral, (Deportivo, Social, etc.).
- Zona IS: Infraestructura de Saneamiento.
- Zona IT: Infraestructura de Telefonía.
- Zona CT: Infraestructura Eléctrica.

Artículo. 38.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima:

No se establece parcela mínima.

2. Posición de la edificación

No se define debiéndose adecuar a la normativa sectorial de cada equipamiento.

3. Condiciones de edificabilidad

La superficie máxima edificable para cada parcela o unidad de edificación, es la fijada por la presente Normativa en su Art. 43 “Cuadro de Usos, Superficies y Edificabilidad”.

Se permiten sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos y servicios e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -6 metros.

La edificabilidad para uso de equipamiento no computará a los efectos del aprovechamiento lucrativo establecido por el Plan Parcial.

4. Altura de la edificación

La altura máxima de cornisa será de 12 metros y 3 plantas.

5. Cotas de origen y referencia

La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

6. Altura de los pisos

La altura máxima de pisos será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) en plantas de pisos.

7. Seguridad frente a incendios.

La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo de extinción de incendios.

8. Aparcamiento de vehículos

La dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela será de 1 plaza para vehículo ligero cada 50 m² de edificación. Se recomienda su situación en sótano o semisótano.

9. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

10. Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Dotacional: El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.
- Viario: Es compatible la construcción de viario interior que articule la parcela de El, así como la construcción de la vía de conexión Campamento-Carretera de Boadilla.

11. Condiciones complementarias

El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.

12. Condiciones de acceso

Cada parcela dispondrá de un acceso único desde la vía pública que suponga la interrupción de aceras para el paso de vehículos.

13. Condiciones de vallado

La altura máxima del vallado será de doscientos (200) centímetros recomendándose la utilización de elementos arbustivos o diáfanos desde los ciento cincuenta (150) centímetros de altura.

CAPÍTULO 7.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DE ORDENANZA DESTINADA A VIARIO

Artículo. 39. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a esta zona los suelos a ella adscrita en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento.
2. Sus características geométricas y de uso, son las definidas en el Proyecto de Urbanización aprobado y se concretarán con la oportuna modificación del mismo por el Polígono 2.

CAPÍTULO 8.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA DOTACIONAL DE OCIO (OC)

Artículo. 40. ÁMBITO Y CARACTERÍSTICAS

1. Pertenecen a estas zonas las áreas a ellas adscritas en el plano de ordenación, O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS, del presente documento.
2. La tipología edificatoria será de edificación aislada o adosada.

3. El uso característico de la zona OC, es el de instalaciones dotacionales de ocio y recreativos y servicios complementarios comerciales y hosteleros ligadas al uso principal.

Artículo. 41.- OBRAS ADMISIBLES

Son obras admisibles todas las de nueva edificación y las determinadas en el Art. 26 de la presente Normativa.

Artículo. 42.- CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN

1. Parcela mínima: 2.000 m²
2. Posición de la edificación
El plano de fachada de la nueva edificación guardará una separación de la alineación exterior de 10 m., la separación con el resto de linderos (laterales y fondo) será igual a $\frac{1}{4}$ de su anchura, con un mínimo de 5m.
3. Ocupación
La superficie de ocupación de la edificación en planta sobre rasante será inferior al 50% de la superficie total de la parcela, situándose en el área delimitada en el párrafo anterior. La ocupación bajo rasante podrá llegar al 75%.
4. Condiciones de edificabilidad
La superficie máxima edificable para cada manzana o unidad de edificación, es la fijada por la presente Normativa en su Art. 43 “Cuadro de Usos, Superficies y Edificabilidad”.

Se permiten sótanos y semisótanos para uso exclusivo de aparcamientos e instalaciones de los edificios hasta una cota máxima bajo rasante de -9 metros.

Se admitirán otros usos en sótanos y semisótanos, siempre que cumplan las normas de incendios y computen a efectos de cálculo de edificabilidad.

Los usos de almacenaje no podrán situarse en cota inferior al primer sótano y en su caso, no inferior -4 m respecto a la rasante de la vía pública, excepto en aquellos casos excepcionales en que se justifique el cumplimiento de la Normativa de Seguridad e Incendios.
5. Altura de la edificación
La Altura máxima de cornisa será de 12 metros. Por encima de esta altura y hasta 28 m. se permitirán cuerpos singulares de edificación justificados técnica y compositivamente.
6. Cotas de origen y referencia
La cota de referencia de la planta baja no se situará a más de ciento cincuenta (150) centímetros sobre rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.
7. Altura de los pisos
La altura mínima de pisos será de trescientos cincuenta (350) centímetros en planta baja y de trescientos diez (310) en plantas de pisos.
8. Seguridad frente a incendios.
La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a cuatro (4) metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo de extinción de incendios.

9. Aparcamiento de vehículos

La dotación mínima de aparcamientos dentro de la parcela será de una plaza para vehículo ligero cada 100 m² si no hay concurrencia de público y cada 50 m² en caso contrario. Se recomienda su situación en sótano o semisótano. Se permitirá el aparcamiento de vehículos especiales en superficie y bajo cubiertas ligeras no computando ésta a efectos de edificabilidad.

10. Condiciones estéticas

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

No se permiten edificaciones auxiliares en la parcela, a excepción de las de control de entrada y recepción, que se permitirán fuera del área de movimiento definido por los retranqueos.

11. Usos compatibles

Son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- Servicios de Oficinas.
- Dotacional. El uso dotacional es compatible en todas sus clases, incluso en régimen de edificio exclusivo.
- Infraestructural

12. Condiciones complementarias

El Proyecto de nueva planta de la edificación llevará parejo el correspondiente al tratamiento completo de la parcela a efectos de urbanización, ajardinamiento y mobiliario complementario, en su caso.

13. Condiciones de acceso

Cada parcela dispondrá de los accesos desde la vía pública que sean necesarios para el buen funcionamiento de las instalaciones.

14. Condiciones de vallado

La altura máxima del vallado será de doscientos (200) centímetros recomendándose la utilización de elementos arbustivos o diáfanos desde los ciento cincuenta (150) centímetros de altura.

CAPÍTULO 9.- CUADRO RESUMEN DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD

Artículo. 43. “CUADRO DE USOS, SUPERFICIES Y EDIFICABILIDAD”.

MODIFICACIÓN Nº 5 DEL PGOU DE POZUELO DE ALARCÓN, API 4.8-01 -- CUADRO DE USOS, SUPERFICIES, EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO --												
ZONIFICACIÓN	USOS ACTUALES	USOS MODIFICADOS	PARCELAS	POLÍGONO	SUPERFICIES		%	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD ACTUALES		EDIFICABILIDAD (m²)		
					POLÍGONO 1	POLÍGONO 2		POLÍGONO 1	POLÍGONO 2	PRIVADO	PÚBLICO	
1	TERCIARIO	INSTALACIONES AUDIOVISUALES	PLATOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LOS PLATOS	2	PP-1							
					PP-2	1	90650	42331	0,34	30821	14392	
					PP-3	2		48874	0,35		17106	
					SUBTOTAL POR POLIGONOS		90650	91.204		30821	31497	
2	OCIO DOTACIONAL	CINES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE COMERCIO Y HOSTELERIA	Terciario: En todas sus clases según el PGOU de Pozuelo de Alarcón	2	SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		18,5		62319			
					OC							
					SUBTOTAL POR POLIGONOS			70000		24500		
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		70.000	0,35	24500			
3	SERVICIOS ESPECIALES	OFICINA Y COMERCIO EN RELACIÓN CON INSTALACIONES AUDIOVISUALES	OCIO DOTACIONAL: Instalaciones dotacionales de ocio y recreativas y servicios complementarios comerciales y hosteleros, ligados al uso principal. Cines y servicios Complementarios de Comercio y Hostelería.	2	SE-1					5711		
					SE-2	1	35112		0,43	14942		
					SUBTOTAL POR POLIGONOS		35112	14644		14942		
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		49.756	5,1	20653			
4	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	DOTACIONES METROPOLITANAS TALES COMO ARCHIVO FILMOTECA Y RTVE. AUDITORIO ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL HOTELERO Y COMERCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	SC-1 A	1	7100			4000		
					SC-1 B	1	18400					
					SC-2	1	23200					
					SC-3	1	5375			22000		
5	ESPACIOS LIBRES	PROTECCION VIARIO PASEOS Y APARCAMIENTOS	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Terciario en su clase A) Hospedaje B) Comercio, categoría 1 Local Comercial, categoría 2 Agrupación Comercial y categoría 3 Grandes Superficies Comerciales; en su clase C) Oficinas y E) Restauración. Dotacional.	2	SC-4	1	8880			2000		
					SC-5 A	1	10170			8000		
					SC-5 B	1	6350			10000		
					SC-6	1	21700					
6	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	SUBTOTAL POR POLIGONOS			0		42000		
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		101.175	10,3	25000	42000		
					LP	1	297988					
					LP	2		59105				
7	VIARIO	INFRAESTRUCTURAS	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	LI-1	1	4726					
					LI-2	1	4750					
					LI-3	1	11400					
					LI-4	1	6850					
8	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	LV-1	1	10221					
					LV-2 A + LV-2 B	1	5700					
					LV-3 A + LV-3 B	1	2273					
					LV-4	1	4838					
9	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	LV-5	1	380					
					LV-6	1	38686					
					LV-7	1	951					
					LV-8	2	1361					
10	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	LV-9	2	9240					
					LV-10	2	13127					
					LV-11	1	14808					
					LV-12	1	40620	83.784	49,6			
11	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	SUBTOTAL POR POLIGONOS			0				
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		486.404					
					ES-1	1	5375					
					IT	1	180			3230		
12	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	IS	1	1148					
					CT-1	1	49					
					CT-2	1	49					
					CT-3	1	60					
13	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	CT-4	1	50					
					CT-5	1	61					
					CT-6	1	50					
					CT-7	2	6972	50		3230		
14	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	SUBTOTAL POR POLIGONOS			0,72				
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		7.022			3.230		
					SUBTOTAL POR POLIGONOS		57409	27840				
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		85.249	9	pág. - 58 -			
15	EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS	SOCIAL	SERVICIOS ESPECIALES: Terciario en su clase A) Hospedaje; en su clase B) Comercio ; categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial; y en su clase C) de Oficinas.	2	SUBTOTAL POR POLIGONOS			100				
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		693938	287.522	70763	61709		
					SUBTOTAL POR POLIGONOS		981.460			45230		
					SUBTOTAL POLIGONOS 1 + POLIGONO 2		981.460			45.230		

2.4 Anejo d. Resumen ejecutivo

1 OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA

1.1 SITUACIÓN QUE SE REGULA

El ámbito “Ciudad de la Imagen” nació en el 1995 con la idea de establecer un uso principal para sus parcelas, denominado Instalaciones Audiovisuales. Incluyendo todo lo relativo a la Producción y Postproducción Audiovisual, Servicios Especiales y Complementarios relacionados con la actividad audiovisual.

Dado el transcurso del tiempo, desde la creación del ámbito hasta ahora, la diversidad de actividades en las empresas y usuarios de las diferentes parcelas del ámbito, obliga a actualizar y modernizar los usos de las mismas sin la limitación impuesta por el mencionado uso tan restringido.

Si además se entiende que la propia actividad audiovisual ha sufrido un cambio sustancial en las instalaciones necesarias para desarrollar su trabajo, reduciéndose de espacio las necesidades para determinadas actividades y variando sus programas debido a la profunda transformación de las técnicas y procesos actuales de las nuevas tecnologías.

Ahora se trata de dotar a todas las parcelas del ámbito de la “Ciudad de la Imagen” de mayor flexibilidad en los usos asignados tanto principales como compatibles para que puedan aceptar otros usos terciarios de carácter genérico y no estar limitados por el uso de Instalaciones Audiovisuales.

1.2 OBJETIVOS QUE SE PERSIGUEN

- Dotar a todas las parcelas del ámbito de la “Ciudad de la Imagen” de un nuevo uso, que conviva con el uso actual y que no represente un uso limitativo sino flexible.
- Asignar a cada una de las parcelas de un sistema de transformación de sus aprovechamientos acorde con las valoraciones actuales de los nuevos usos propuestos.
- Establecer los coeficientes de homogeneización dentro de esta pieza de suelo urbano denominada API 4.8-01, dado que el PGOU sólo contempla los coeficientes de homogeneización en suelo urbanizable, y resulta fundamental para la consecución de los dos primeros objetivos.

2. USOS Y PARCELAS

2.1 Usos actuales y modificados

CUADRO COMPARATIVO DE USOS, MODIFICACIÓN 5ª					
API 4.8-01 ACTUAL			MODIFICACIÓN 5 API 4.8-01		
ZONA	ZONIFICACIÓN	USOS ACTUALES	PARCELAS	ZONIF.	USOS MODIFICADOS
1	INSTALACIONES AUDIOVISUALES	PLATOS Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS DE LOS PLATOS	PP-1	1 PP	TERCIARIO. En todas sus clases según el PGOU de Pozuelo de Alarcón
	PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN		PP-2		
			PP-3		
2	SERVICIOS ESPECIALES	OFICINA Y COMERCIO EN RELACIÓN CON INSTALACIONES AUDIOVISUALES	SE-1	3 SE	SERVICIO ESPECIALES. Terciario en su clase A) Hospedaje, en su clase B) Comercio, categoría 1 Local Comercial y categoría 2 Agrupación Comercial, y en su clase C) Oficinas
			SE-2		
3	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	DOTACIONES METROPOLITANAS TALES COMO ARCHIVO FILMOTECA Y RTVE AUDITORIO ESCUELA DE FORMACIÓN PROFESIONAL HOTELERO Y COMERCIAL	SC-1A	4 SC	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS. Terciario en sus clases: A) Hospedaje, B) Comercio, categoría 1 Local Comercial, categoría 2 Agrupación Comercial y categoría 3 Grandes superficies comerciales, C) Oficinas y E) Restauración. Dotacional
			SC-1B		
			SC-2		
			SC-3		
			SC-4		
			SC-5A		
			SC-5B		
			SC-6		

2.2 Parcelas afectadas por la modificación nº5 del PGOU

ZONIFICACIÓN	PARCELA	SUPERFICIE (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP-1	42.331	14.392
	PP-2	90.650	30.821
	PP-3	48.874	17.106
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	14.644	5.711
	SE-2	35.112	14.942
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	7.100	4.000
	SC-1B	18.400	
	SC-2	23.200	22.000
	SC-3	5.375	2.000
	SC-4	8.880	8.000
	SC-5A	10.170	10.000
	SC-5B	6.350	
	SC-6	21.700	21.000
TOTALES	332.786		149.972

2.5 Anejo e. Estudio Económico Financiero y Memoria de Viabilidad Económica

A. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

1. Capacidad económica de los promotores.

Los propietarios de cada parcela que quieran acogerse a esta Modificación nº5 del PGOU correrán con la parte proporcional de gastos por las cesiones al Ayuntamiento que les corresponda. Es decir, cuando soliciten la correspondiente Licencia de Cambio de Uso, bien sea por Licencia Municipal de Obras con su ICIO correspondiente o Licencia de Actividad, deberán abonar su cesión por el 10% de incremento del aprovechamiento y por la compensación de redes locales respecto al aprovechamiento.

Se justifica la capacidad económica de los promotores para afrontar los gastos que conlleva la Modificación nº5 del PGOU: esto es la cesión por el 10% de incremento del aprovechamiento y por la compensación de redes locales respecto al aprovechamiento.

Este estudio incluye el coste de las medidas correctoras o preventivas en materia de ruido, y las medidas ambientales a establecer en materia del arbolado a proteger, talar o trasplantar dentro del ámbito en su caso.

2. Evaluación de Ingresos y Costes producto de esta Modificación nº5 del PGOU

Con este Estudio Económico Financiero se integran en la Modificación nº5 del PGOU la estimación económica de la actuación, según establece el artículo 63 del Reglamento de Planeamiento.

Este Estudio Económico-Financiero de la Modificación nº5 del PGOU expone que ya se encuentran realizadas las obras de urbanización y de implantación de los servicios de acuerdo con las especificaciones contenidas en el art. 55 del Reglamento de Planeamiento.

No procede por tanto en esta Modificación nº5 del PGOU evaluar el coste de las obras de urbanización ni de otras cargas urbanísticas.

En el presente documento se cumple esta exigencia normativa y se complementa con cálculos y datos relativos a la viabilidad económica y financiera de la presente Modificación nº5 del PGOU.

Las obras realizadas en su día comprendieron todas las del sistema viario e implantación de servicios que resolvieron y fueron imprescindibles para garantizar la accesibilidad y la dotación de servicios de la totalidad de las parcelas edificables, incluidas las obras de acceso a las infraestructuras exteriores de la actuación.

3. Ingresos y Costes de la actuación.

Podemos considerar que, mediante esta actuación urbanística, se derivarán dos tipos de ingresos económicos para los agentes intervinientes, unos serán los ingresos lucrativos privados y otros los ingresos para la Administración Pública.

3.1. Ingresos lucrativos privados.

Serán los que resulten para los propietarios de aquellas parcelas de este ámbito, que tras la modificación de los usos del suelo y habiéndose acogido a esta Modificación nº5 del PGOU se vean beneficiados por su mayor flexibilidad urbanística, permitiendo así la implantación de un mayor número de negocios en sus parcelas y por lo tanto se incremente el valor del suelo de aquellas parcelas.

Se hace inevitable una consideración previa que se relaciona con los principios que aconsejaron la redacción de esta Modificación nº5 del PGOU, esto es garantizar la libertad derivada del mercado para los propietarios de parcelas a la hora de elegir un cambio de uso conforme a la Normas Urbanísticas modificadas o la continuidad con las Normas Urbanísticas actuales vigentes. Para lo cual los usos actuales son compatibles con los usos modificados.

Los precios de suelo urbano razonables tanto de un terciario con uso audiovisual como un terciario genérico experimentarán un ajuste según las variaciones del mercado.

Las fluctuaciones del valor inmobiliario del suelo Terciario con uso de oficinas y/o comercial presentan variaciones dentro de un ciclo alcista o un ciclo descendente, de naturaleza diferente. El uso Terciario presenta repuntes de diferente intensidad a la alza y puede admitir, cuando las condiciones económicas generales son adversas, inclinaciones a la baja según la coyuntura económico social del momento.

Los precios de los productos inmobiliarios que se deriven de aquellas parcelas que se acojan a esta Modificación nº5 del PGOU posteriormente a la aprobación definitiva, estarán determinados por sus costes de suelo urbano y por el precio final que puedan alcanzar las edificaciones a cuyo precio se incorporan.

3.2. Costes para los promotores.

Serán costes para los promotores o ingresos para la Administración pública, aquellos que resulten por la monetización de la cesión urbanística del 10% del incremento del aprovechamiento urbanístico por las Unidades de Aprovechamiento UAs incrementadas y por la compensación de los estándares de las redes públicas locales respecto del aprovechamiento. Así como otras Tasas e Impuestos Municipales referidos a continuación.

ESTIMACIÓN DE INGRESOS PREVISIBLEMENTE OBTENIBLES POR LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA DERIVADOS DE ESTA MODIFICACIÓN Nº5 DEL PGOU

La estimación de ingresos corrientes para la Hacienda Pública Municipal, será la derivada de la monetización por las cesiones del 10% de incremento del aprovechamiento conforme a esta Modificación nº5 del PGOU y por la cesión de mantenimiento de los estándares de redes públicas locales respecto al aprovechamiento.

CÁLCULO DE CESIONES.

Cálculo de todas las cesiones de las parcelas PP, SE y SC afectadas por esta modificación de usos: CESIÓN A + CESIÓN B.

A. CESIÓN A: La derivada del 10% del incremento de Aprovechamiento.

B. CESIÓN B: La derivada del mantenimiento de los estándares de mantenimiento de las redes públicas locales.

CESIÓN A: La derivada del 10% del incremento de Aprovechamiento.

ZONIFICACIÓN	PARCELA	EDIFICABILIDAD	10% INCREMENTO	CESION	TOTAL EUROS
		m2	APROVECHAMIENTO UAs	€/m2	
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP-1	14.392,00	316,62	801,17	253.666,45
	PP-2	30.821,00	678,06	801,17	543.241,33
	PP-3	17.106,00	376,33	801,17	301.504,31
TOTALES		62.319,00			1.098.412,09

ZONIFICACIÓN	PARCELA	EDIFICABILIDAD	10% INCREMENTO	CESION	TOTAL EUROS
		m2	APROVECHAMIENTO UAs	€/m2	
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00	114,22	801,17	91.509,64
	SE-2	14.942,00	298,84	801,17	239.421,64
TOTALES		20.653,00			330.931,28

ZONIFICACIÓN	PARCELA	EDIFICABILIDAD		10% INCREMENTO		CESION	TOTAL EUROS
		m2		APROVECHAMIENTO UAs		€/m2	
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		124,00		801,17	99.345,08
	SC-2		22.000,00		682,00	801,17	546.397,94
	SC-3		2.000,00		62,00	801,17	49.672,54
	SC-4		8.000,00		248,00	801,17	198.690,16
	SC-5A	10.000,00			310,00	801,17	248.362,70
	SC-6	21.000,00			651,00	801,17	521.561,67
	TOTALES		67.000,00				1.664.030,09

Parcelas PP: 1.098.412,09 €

Parcelas SE: 330.931,28 €

Parcelas SC: 1.664.030,09 €

TOTAL: 3.093.373,46 €

TOTAL de CESIÓN A: 3.093.373,46 €

CESIÓN B: La derivada del mantenimiento de los estándares de las redes públicas locales.

CUADRO de VALOR DEL SUELO

CÁLCULO DE UAS CONSUMIDAS EN MOD PGOU Nº5						VALOR REP USO PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN €/UA PP	VALOR SUELO
ZONIFICACIÓN	PARCELAS	EDIFICABILIDAD		COEF. DE POND	UAS ACTUALES (m2e de PP)		
		PRIVADO	PÚBLICO				
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP1	14.392,00		1,00	14.392,00	801,17	11.530.438,64
	PP-2	30.821,00			30.821,00	801,17	24.692.860,57
	PP-3	17.106,00			17.106,00	801,17	13.704.814,02
TOTAL PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN		62.319,00			62.319,00		49.928.113,23
OCIO DOTACIONAL	OC	24.500,00		0,69	16.905,00	801,17	13.543.778,85
TOTAL OCIO DOTACIONAL		24.500,00			16.905,00		13.543.778,85
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00		0,79	4.511,69	801,17	3.614.630,68
	SE-2	14.942,00			11.804,18	801,17	9.457.154,89
TOTAL SERVICIOS ESPECIALES		20.653,00			16.315,87		13.071.785,57
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		0,79	3.160,00	801,17	2.531.697,20
	SC-2		22.000,00		17.380,00	801,17	13.924.334,60
	SC-3		2.000,00		1.580,00	801,17	1.265.848,60
	SC-4		8.000,00		6.320,00	801,17	5.063.394,40
	SC-5A		10.000,00		7.900,00	801,17	6.329.243,00
	SC-6	21.000,00			16.590,00	801,17	13.291.410,30
TOTAL SERVICIOS COMPLEMENT.		67.000,00			52.930,00		42.405.928,10
TOTAL EDIFICABILIDAD		174.472,00		TOTAL UAS	148.469,87		118.949.605,70

Valor estimado de la superficie TOTAL de suelo de 981.460 m2 es de: 118.949.605,70 €

Por lo que el Valor unitario por m2 de suelo es de: 121,19 €/m2

RATIO REDES LOCALES	SUPERFICIE	RATIO ACTUAL	RATIO MODIFICACIÓN	DIFERENCIA	COMPENSACIÓN	VALOR	VALOR A MONETIZAR
		RL/UAS ACTUALES	RL/UAS MOD	M2s/UA	m2s	€/m2s	€
ESPACIOS LIBRES	54.727,00	0,37	0,29	0,08	2.937,32	121,19	355.976,16
EQUIPAMIENTOS	5.375,00	0,04	0,03	0,01	288,49	121,19	34.962,33
INFRAESTRUCTURAS	86.896,00	0,59	0,46	0,12	4.663,91	121,19	565.222,99
TOTAL	146.998,00	0,99	0,79	0,20	7.889,72		956.161,48

El ajuste total de la cesión B se debe al redondeo de decimales.

TOTAL MONETIZACIÓN DE CESIÓN DE MANTENIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES DE REDES PÚBLICAS LOCALES.: 956.161,48 €

CESIÓN B: 956.161,48 €

CESIÓN A: La derivada del 10% del incremento de Aprovechamiento.

CESIÓN B: La derivada del mantenimiento de los estándares de las redes públicas locales.

La estimación del total de Ingresos previsiblemente obtenidos por la Administración Pública, según el número de parcelas que opten por acogerse a esta Modificación nº5 del PGOU, podrá alcanzar hasta la cifra de:

CESIÓN A	10% del INCREMENTO de APROVECHAMIENTO	A	3.093.373,46
CESIÓN B	MANTENIMIENTO de ESTÁNDARES de REDES LOCALES	B	956.161,48
TOTAL CESIONES	A+B		4.049.534,94

CESIÓN A: 3.093.373,46 €

CESIÓN B: 956.161,48 €

TOTAL CESIONES: CESIÓN A + CESIÓN B: 4.049.534, 94 €

Esta cuantía de Compensación a la Administración como cesión del 10% del incremento de aprovechamiento y de mantenimiento de estándar de redes públicas locales respecto al aprovechamiento, con los cuadros de las compensaciones por manzanas objeto de licencias, se indica que las compensaciones se materializarán en el momento de solicitud de licencia, advirtiendo que dichos valores tienen una validez de 6 meses desde la aprobación definitiva de esta Modificación nº5 del PGOU. La valoración será la que determine este documento y se actualizará conforme a la variación del IPC en el momento de solicitud de la licencia municipal que suponga el cambio de uso. Indicando que, transcurrido este plazo de 6 meses, se deberán actualizar en el momento de solicitud de licencia, de forma que el promotor deberá adjuntar la

valoración actualizada referida a su parcela junto con la documentación que acompañe a la solicitud de licencia, que deberá ser validada por los técnicos municipales.

CUADRO DE CESIONES TOTALES AL AYUNTAMIENTO POR PARCELAS PP, SE y SC

Por cada m2 de edificabilidad:

CESIÓN A PARCELAS PP: $\frac{1.098.412,09 \text{ €}}{62.319,00 \text{ m}^2} = 17,6256 \text{ €/m}^2$

CESIÓN A PARCELAS SE: $\frac{330.931,28 \text{ €}}{20.653,00 \text{ m}^2} = 16,0234 \text{ €/m}^2$

CESIÓN A PARCELAS SC: $\frac{1.664.030,09 \text{ €}}{67.000,00 \text{ m}^2} = 24,8363 \text{ €/m}^2$

CESIÓN B TODAS LAS PARCELAS: $\frac{956.155,16 \text{ €}}{149.972,00 \text{ m}^2} = 6,3756 \text{ €/m}^2$

ZONIFICACIÓN	PARCELAS	EDIFICABILIDAD		CESIÓN A	CESIÓN B	TOTAL CESIONES (A+B)
		PRIVADO	PÚBLICO	€	€	€
PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN	PP-1	14.392,00		253.666,45	91.757,64	345.424,09
	PP-2	30.821,00		543.241,33	196.502,37	739.743,70
	PP-3	17.106,00		301.504,31	109.061,01	410.565,32
TOTAL PRODUCCIÓN Y POSTPRODUCCIÓN		62.319,00		1.098.412,09	397.321,02	1.495.733,11
SERVICIOS ESPECIALES	SE-1	5.711,00		91.509,64	36.411,05	127.920,69
	SE-2	14.942,00		239.421,64	95.264,22	334.685,86
TOTAL SERVICIOS ESPECIALES		20.653,00		330.931,28	131.675,27	462.606,55
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	SC-1A	4.000,00		99.345,08	25.502,40	124.847,48
	SC-2		22.000,00	546.397,94	140.263,20	686.661,14
	SC-3		2.000,00	49.672,54	12.751,20	62.423,74
	SC-4		8.000,00	198.690,16	51.004,80	249.694,96
	SC-5A		10.000,00	248.362,70	63.756,00	312.118,70
	SC-6	21.000,00		521.561,67	133.887,60	655.449,27
TOTAL SERVICIOS COMPLEMENTARIOS			67.000,00	1.664.030,09	427.165,20	2.091.195,29
TOTAL			149.972,00	3.093.373,46	956.161,48	4.049.534,94

Aquellas Cesiones que deban producirse por solicitud de algún propietario de suelo en relación al Cambio de Uso derivado de la aplicación de esta Modificación nº5 del PGOU y que se produzcan en sub-parcelas o trozos de parcelas con uso PP, SE o SC, se calcularán en función de los metros cuadrados edificables para los que se solicite dicho Cambio de Uso mediante el siguiente Cuadro de Cesiones por metros cuadrados edificables (m2e):

CUADRO DE CESIONES AL AYUNTAMIENTO POR METROS CUADRADOS EDIFICABLES (m2e)

PARCELAS	EDIFICABILIDAD	CESIÓN A	CESIÓN B	TOTAL CESIONES A+B
	m2e	€/ m2e	€/ m2e	€/ m2e
PP-1	14.392,00	17,63	6,3756	24,0012
PP-2	30.821,00	17,63	6,3756	24,0012
PP-3	17.106,00	17,63	6,3756	24,0012
SE-1	5.711,00	16,02	6,3756	22,3990
SE-2	14.942,00	16,02	6,3756	22,3990
SC-1A	4.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-2	22.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-3	2.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-4	8.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-5ª	10.000,00	24,84	6,3756	31,2119
SC-6	21.000,00	24,84	6,3756	31,2119

Es decir, cada parcela que solicite este cambio de uso, adaptándose a esta Modificación nº5 del PGOU, deberá ceder:

Parcelas PP: 24,0012 € por cada m2 de edificabilidad.

Parcelas SE: 22,3990 € por cada m2 de edificabilidad.

Parcelas SC: 31,2119 € por cada m2 de edificabilidad.

4. Costes de la Actuación

Por costes de la actuación se entienden la totalidad de los pagos a los que será preciso hacer frente para transformar la actual situación física, jurídica y económica en la prevista por el planeamiento.

Podemos señalar los siguientes apartados:

- Costes de Suelo: No procede
- Coste de Redacción de la Modificación nº5 del PGOU y otra documentación urbanística:

Se estiman unos gastos en pago de Honorarios profesionales al Equipo Técnico de redacción y Empresas colaboradoras de 90.000 €

Se precisan los servicios profesionales de Equipos Técnicos Municipales y Privados de Urbanismo e Ingeniería y Empresas Tasadoras. Estos costes se repartirán entre la iniciativa pública del Ayuntamiento de Pozuelo y la iniciativa privada de la Asociación de Propietarios de la Ciudad de la Imagen, en una colaboración mixta Pública Privada a determinar en sus cuantías.

- Coste de Urbanización: No procede
- Coste de indemnizaciones: No procede

B. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA PARA LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.

Según detalla el artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

“ 4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

5. Estimación de ingresos municipales

Se estiman a continuación los ingresos Municipales debidos al acogimiento a esta Modificación nº5 del PGOU por parte de un número de parcelas aún impreciso a determinar en el tiempo.

La decisión a acogerse a esta Modificación nº5 del PGOU por parte de un número de propietarios de parcelas aun impreciso, supone realizar estimaciones económicas por el momento imposibles de determinar con exactitud.

El presente estudio se centra en la repercusión del desarrollo en las finanzas municipales a partir de los datos de la liquidación del último presupuesto oficial, centrándose en el análisis de los ingresos y gastos corrientes, que, con las matizaciones realizadas anteriormente sobre las parcelas afectadas, serán los que se van a ver realizados por el desarrollo de esta Modificación nº5 del PGOU y sobre los que se asumen las siguientes estimaciones razonables.

A continuación, se estima la repercusión del desarrollo de la Modificación nº5 del PGOU sobre la “Ciudad de la Imagen”. En los ingresos futuros del municipio, podrán intervenir otras fuentes de ingresos. Las estimaciones efectuadas en este apartado se efectúan de forma global, referidas al importe anual una vez hayan solicitado diferentes parcelas la correspondientes Licencias Municipales de cambio de uso, suponiendo que lo hagan de forma escalonada y con el importe total a lo largo de todo el periodo.

Las diferentes fuentes de ingreso para las arcas municipales consistirán principalmente en:

5.1 MONETIZACIÓN DE LAS CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

La correspondiente al 10% sobre el incremento de Aprovechamiento y la correspondiente al Mantenimiento de estándares de redes públicas locales respecto al Aprovechamiento.

El cálculo de la cesión se refleja en el anterior Anejo e. Estudio Económico Financiero, pudiendo alcanzar la cifra total de: 4.049.534,94 €

Esta monetización de las cesiones que le corresponderá a cada parcela, se calculará en función de los m2 de edificabilidad que se deseen acoger a esta Modificación nº5 del PGOU y se abonarán al solicitar el Cambio de Uso.

5.2 IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (IBI)

El IBI, regulado en los arts. 60 a 77 del TRLHL, es un tributo directo de carácter real, que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en la Ley. Constituye el hecho imponible del impuesto la titularidad, sobre los bienes inmuebles del derecho de propiedad y otros derechos reales. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre bienes inmuebles del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

5.3 IMPUESTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (IAE)

El IAE, regulado en los arts. 78 a 91 del TRLHL, es un tributo municipal de carácter directo y real, cuyo hecho imponible está constituido por el mero ejercicio en territorio nacional de actividades empresariales, profesionales o artísticas. El Real Decreto Legislativo 1175/1990 aprueba las tarifas y la instrucción del IAE, regulación que en el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón se completa con la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto sobre Actividades Económicas.

5.4 IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS (ICIO)

El hecho imponible consiste en la realización de estas actividades, dentro del término municipal, siempre que exijan obtención de licencia de obras o urbanística y sea competente para su concesión el Ayuntamiento. Para su cálculo se aplican las normas establecidas en la Ordenanza reguladora del impuesto sobre construcción, instalación y obras del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

5.5 TASAS Y OTROS INGRESOS PATRIMONIALES

La mayoría de las tasas tienen una relación directa con los habitantes del municipio. En suelos de uso terciario los ingresos por estos conceptos suponen una proporción con los negocios implantados de nuevas. Aplicando estos datos al número de negocios nuevos estimados para el nuevo uso de esta Modificación nº5 del PGOU se podrá considerar que se obtienen ingresos adicionales.

6. Estimación del incremento de gastos corrientes municipales

Queda demostrado que no hay gastos para la Administración pública derivados de esta Modificación nº5 del PGOU. Debido al desarrollo de la Modificación nº5 del PGOU en el ámbito de la Ciudad de la Imagen, se estima que el impacto sobre la Hacienda Local será NULO.

Al ser una modificación de usos de determinadas parcelas del ámbito exclusivamente, no se prevén gastos corrientes municipales debidos al desarrollo de la Modificación nº5 del PGOU en el ámbito de la “Ciudad de la Imagen”.

Cuando los propietarios de determinadas parcelas decidan acogerse a la Modificación nº5 del PGOU solicitando un cambio de uso, con las consecuentes solicitudes de Licencias Municipales, se producirán las circunstancias descritas anteriormente en cuanto a los ingresos económicos para el Ayuntamiento, como son el pago de la monetización de las cesiones por el 10% de incremento del aprovechamiento y mantenimiento de estándares de redes locales y otras licencias o permisos municipales así como los impuestos y tasas derivados de esta operación.

7. Conclusión

La actuación propuesta es sostenible y económicamente viable:

Tanto para el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, ya que se prevén unos ingresos económicos sensibles para la Administración Pública. Siendo todos los que van a suponer la materialización de la presente Modificación nº5 del PGOU.

Como para la Asociación de Propietarios de la Ciudad de la Imagen, que pretende la modificación del planeamiento general con esta Modificación nº5 del PGOU, en cuanto a la modificación de usos de determinadas parcelas lucrativas, entendiendo que no se modifican las edificabilidades, ni las ocupaciones, ni ningún otro parámetro urbanístico principal. Permaneciendo la actual ordenación pormenorizada, sin variar la urbanización existente.

Se concluye que el incremento del valor de las parcelas de los Propietarios será superior al coste que les suponga la materialización de esta Modificación nº5 del PGOU. Es decir los ingresos económicos de los propietarios serán beneficiosos para sus intereses y superiores a los gastos derivados de esta modificación nº5 del PGOU. Considerando así una justa equidistribución de cargas y beneficios.

El presente Informe de Sostenibilidad Económica contiene una estimación de los ingresos y gastos corrientes que se prevé se producirán en el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón derivados del desarrollo de la Modificación nº5 del PGOU, entre las diferentes parcelas del ámbito objeto de la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana para la “Ciudad de la Imagen”, así como un resumen del Impacto global estimado para los años sucesivos durante dos cuatrienios.

Se deduce de estas estimaciones un efecto positivo acumulado hasta 2029 o posterior, según el número de propietarios que se vayan adhiriendo a esta Modificación nº5 del PGOU, de 4.049.534,94 €, sin incluir los derivados de otros Impuestos y Tasas.

Siendo el monto de ingresos generados en la Hacienda municipal superior al de los gastos corrientes previstos consecuencia de esta Modificación nº5 del PGOU.

6.1 Anejo f. Memoria de Impacto Normativo

MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO.

ÍNDICE

MEMORIA

1. Introducción
2. Oportunidad de la propuesta
 - 2.1. Motivación
 - 2.2. Objetivos
3. Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación
 - 3.1. Contenido
 - 3.2. Análisis jurídico
 - 3.3. Descripción de la tramitación
4. Análisis de impactos
 - 4.1. Impacto económico y presupuestario
 - 4.2. Impacto por razón de género
 - 4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género
 - 4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia
 - 4.5. Impacto en la unidad de mercado
 - 4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad
5. Otras consideraciones
6. Resumen ejecutivo

1. Introducción

El presente Anexo recoge la memoria del análisis de impacto normativo de la Modificación nº5 del PGOU de Pozuelo de Alarcón “Ciudad de la Imagen”, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y en el Real Decreto 1083/2009 de 3 de julio por el que se regula la memoria del análisis de impacto normativo, así como su guía metodológica, aprobada por acuerdo del Consejo de Ministros de 11 de diciembre de 2009.

2. Oportunidad de la propuesta

2.1 Motivación

La propuesta de Modificación nº5 del PGOU “Ciudad de la Imagen” surge de la necesidad de modificar la normativa de determinadas parcelas en cuanto a su uso de producción y postproducción audiovisual que pasarán a tener uso terciario genérico. Antiguo API 4.8-01 “Ciudad de la Imagen” clasificado por el Plan General de Pozuelo de Alarcón como un Sector de Suelo Urbano.

2.2 Objetivos

El objetivo de la presente Modificación nº5 del PGOU es establecer la modificación de las Normas Urbanísticas del Sector “Ciudad de la Imagen” API 4.8-01 del Suelo Urbano del Plan General de Pozuelo de Alarcón, cuya aprobación definitiva se produjo por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el de junio de 2002 (BOCM de junio de 2002).

Se trata de una modificación del PGOU de Iniciativa Privada.

3 Contenido, análisis jurídico y descripción de la tramitación

3.1 Contenido

La documentación integrante de la Modificación nº5 del PGOU, dado su carácter y objetivo, de conformidad con lo establecido en los artículos 48 y 49 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid LSCM, está constituida por:

1.0 MEMORIA

1.1 Antecedentes urbanísticos del Ámbito

1.2 Promotor y Equipo Técnico

1.3 Objeto y necesidad de la modificación

1.4 Justificación legal y régimen jurídico

1.4.1 Justificación legal de que se trata de una actuación de dotación

1.4.2 Justificación de la no exigencia de la tramitación de avance

1.4.3 Justificación de que la actuación no conlleva, por si misma o en unión de las aprobadas en los últimos dos años, un incremento superior al 20% de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

1.4.4 Justificación de la potestad administrativa de modificar o revisar el planeamiento de ordenación urbanística.

1.5 Documentación que integra la modificación propuesta

1.6 Modificación propuesta

1.6.1 Ámbito de la modificación

1.6.2 Parcelas afectadas por la modificación

1.6.3 Alcance de la modificación

1.6.4 Justificación del no incremento de la población.

1.6.5 Cálculo de los valores de repercusión

1.6.6 Cálculo del incremento de aprovechamiento del ámbito

1.6.7 Cálculo de los estándares actuales de redes públicas generales y locales

1.6.8 Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión del 10% del incremento de aprovechamiento al Ayuntamiento

1.6.9 Justificación de la necesidad de monetización y cálculo de la cesión de redes locales para el mantenimiento del estándar existente

1.6.10 Artículos de las Normas Urbanísticas que se modifican

2. ANEJOS A LA MEMORIA

2.0 Anejo a. Ficha del API 4.8-01 “Ciudad de la Imagen” del PGOU

2.1 Anejo b. Normas urbanísticas vigentes

2.2 Anejo c. Normas urbanísticas modificadas

2.3 Anejo d. Resumen ejecutivo

2.4 Anejo e. Estudio Económico Financiero y Memoria de Viabilidad Económica

2.5 Anejo f. Memoria de Análisis de Impacto Normativo

2.6 Anejo g. Informe de valoración

2.7 Anejo h. Fichas catastrales

3. PLANOS

a. Planos de Información

I-01	Situación y Delimitación del Ámbito
I-02-1	Calificación y Regulación del Suelo. PGOU
I-02-2	Calificación y Regulación del Suelo. PGOU
I-03	Calificación y Regulación de Usos, NNSS.

b. Planos de Proyecto (Ordenación)

O-01	Calificación y Regulación de Usos. Usos propuestos
O-02	Calificación y Regulación de Usos. Cuadros Comparativos
O-03	Calificación y Regulación de Usos. Fincas Catastrales
O-04	Calificación y Regulación de Usos. Redes Generales y Locales

c. Fichas Individuales de Parcelas

PP-1
PP-2
PP-3
OC
SE-1
SE-2
SC-1 A
SC-1 B
SC-2
SC-3
SC-4
SC-5 A
SC-5 B
SC-6

4.0. DOCUMENTOS SECTORIALES

4.1. ANEJO A. Documento Ambiental Estratégico

4.2. ANEJO B. Justificación del cumplimiento del artículo 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid

4.3. ANEJO C. Estudio de Evaluación Acústica

4.4. ANEJO D. Situación del Suelo

4.5. ANEJO E. Estudio de tráfico

4.6. ANEJO F. Estudio Hidrológico-Hidráulico de Inundabilidad del Arroyo Meaques a su paso por la Ciudad de la Imagen

3.2 Análisis jurídico.

Esta Modificación nº5 del PGOU de Cambio de Uso compete a parcelas de suelo urbano. Afecta, en concreto a todas aquellas calificadas de Zonas PP, SE y SC situadas en el API 4.8-01 Ciudad de la Imagen, grafiadas en el plano O-01 CALIFICACIÓN Y REGULACIÓN DE USOS. USOS PROPUESTOS, con el uso PP TERCARIO, SE SERVICIOS ESPECIALES y SC SERVICIOS COMPLEMENTARIOS.

El ámbito tiene una superficie total de 981.460 m².

Para determinar jurídicamente cuál es el instrumento de planeamiento adecuado para resolver la problemática analizada, realizaremos previamente una reflexión detallada acerca de las Determinaciones Estructurantes y Pormenorizadas del planeamiento urbanístico.

La Ley del suelo de la Comunidad de Madrid regula en sus artículos 33 a 40 las determinaciones de la ordenación urbanística. En la ley se definen y diferencian claramente las condiciones aplicables a las determinaciones o elementos de la ordenación estructurante (propias del Planeamiento General) de aquellas otras de la pormenorizada (correspondientes al Planeamiento de Desarrollo). En el artículo 34. LSCM 9/2001 se establecen estos dos tipos de determinaciones existentes en la ordenación urbanística:

“las determinaciones de la ordenación urbanística municipal (...) son estructurantes o pormenorizadas. Las determinaciones estructurantes son las establecidas y alteradas por los instrumentos de planeamiento general. Las determinaciones pormenorizadas habrán de desarrollar, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan”.

Las definiciones de ordenación estructurante y ordenación pormenorizada las encontramos en el artículo 35 LSCM 9/2001, que expresamente señala:

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

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

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

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

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

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

Parece claro que las innovaciones, alteraciones o modificaciones de la ordenación urbanística estructurante o de cualquiera de sus elementos, deben ser sustanciadas mediante una modificación puntual del Plan General.

En conclusión, el instrumento adecuado para realizar la alteración de la ordenación urbanística pretendida es una modificación puntual de Plan General. La base legal fundamental en materia urbanística se sustenta en la estructura básica que configuran: el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con sus sucesivas modificaciones; el Real Decreto 2159/1978, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento Urbanístico y el Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, estos últimos aplicables en todo lo no regulado por la LSCM 9/2001 y que no sea contradictorio con la misma y con el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

Junto a ello, la modificación se atiene al resto de la legislación vigente, específica y sectorial, que le es de aplicación.

La aprobación de esta modificación no afecta al cuerpo normativo del Plan General. Su efecto se limita a los usos TERCIARIO de las Zonas PP, SE y SC, del API 4.8-01.

3.3 Descripción de la tramitación

La tramitación por la Administración Municipal y Autonómica de esta Modificación nº5 del PGOU, será de:

1. Aprobación Inicial
2. Aprobación Provisional
3. Aprobación Definitiva

Su tramitación se regirá por lo establecido en el artículo 57 de la LSCM 9/2001, el cual dispone:

“El procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus modificaciones y revisiones se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

a) El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, de oficio y a iniciativa propia o en virtud de moción deducida por cualquier otra Administración pública territorial.

El acuerdo de aprobación inicial deberá expresar la adecuación o no de la documentación del Plan al avance previamente aprobado, indicando, en su caso y con precisión, las variaciones introducidas.

b) La aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación del Plan General 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 o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios. 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 deberán ser emitidos en el mismo plazo de la información al público.

c) A la vista del resultado de los trámites previstos en la letra anterior, el Pleno del Ayuntamiento resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes. Si tales correcciones supusieran cambios sustantivos en la ordenación, el nuevo documento volverá a ser sometido a los trámites de información pública y requerimiento de informes, tal como se regula en la letra anterior.

d) Una vez superados los trámites anteriores, el Pleno del Ayuntamiento remitirá el documento técnico del Plan General a la Consejería competente en materia de medio ambiente, a efectos de que por la misma se emita en el plazo de dos meses el informe definitivo de análisis ambiental.

e) Aprobado provisionalmente el Plan General, el expediente completo derivado de la instrucción del procedimiento en fase municipal será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente.”

ANÁLISIS SOBRE LA ADECUACIÓN DE LA NORMA PROPUESTA AL ORDEN DE DISTRIBUCIÓN DE COMPETENCIAS.

La competencia para la formulación de la presente modificación recae en el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, en función de lo dispuesto en los artículos 56 y 67 de la LSCM 9/2001:

Artículo 56. Formación y avances del planeamiento.

1. El planeamiento urbanístico podrá ser formulado por las Administraciones Públicas y por los particulares, salvo los Planes Generales, que sólo podrán serlo por las primeras.

Artículo 67. Disposiciones comunes a cualquier alteración de los Planes de Ordenación Urbanística.

1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f)

4 Análisis de impactos

4.1. Impacto económico y presupuestario

Según se expone en la Memoria, al no tratarse de una actuación de transformación urbanística, ni afectar a los límites del deber legal de conservación, ni suponer mayor carga para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y según se expone en la Memoria de Sostenibilidad y Viabilidad Económica que hace referencia al texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana y ya que al no ser necesaria la implantación y el mantenimiento de nuevas infraestructuras o la prestación de nuevos servicios, no existe impacto negativo en la Hacienda Pública Local.

En tal caso, podría llegar a tener un impacto positivo en la medida en que se establece un potencial de aumentar los ingresos puntuales a percibir por el Ayuntamiento como resultado del desarrollo de lo previsto en la modificación, derivados de las cesiones urbanísticas descritas, de las tasas por tramitación de licencias urbanísticas, del Impuesto de Construcciones Instalaciones y Obras (ICIO) o de otras tasas e impuestos.

Tal y como se expone y justifica en el Anejo g e. Estudio Económico Financiero y Memoria de Viabilidad Económica, el desarrollo de la presente Modificación nº5 del PGOU no sólo es sostenible económicamente para el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, sino que tiene un impacto positivo en la hacienda pública municipal, al incrementarse los ingresos a percibir por el Ayuntamiento frente a los gastos.

4.2. Impacto por razón de género entre hombres y mujeres.

No existiendo desigualdades previas ni factores que puedan dificultar la equilibrada aplicación de la Modificación nº5 del PGOU a hombres y mujeres, la norma proyectada no tendrá repercusión de género alguna, teniendo por tanto un impacto NULO.

4.3. Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

No conteniendo la Modificación nº5 del PGOU disposiciones referidas a la población LGTBI, no pueden producirse situaciones de discriminación, respetándose, por tanto, las disposiciones normativas de carácter autonómico en materia LGTBI, contenidas en la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid, y en la Ley 3/2016 de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.

Por consiguiente, la norma proyectada no tendrá repercusión alguna sobre la población LGTBI, teniendo, por tanto, un impacto nulo. En consecuencia, no existe impacto en materia de orientación sexual, identidad o expresión de género.

4.4. Impacto sobre la infancia y la adolescencia.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 22 de la Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, se considera que la presente Modificación nº5 del PGOU supone un impacto POSITIVO en la infancia y en la adolescencia, por los siguientes motivos:

- A. Existen un total de 486.404 m²s de espacios libres de parque urbano, plazas y áreas ajardinadas, protección de viario, paseos, aparcamientos y zonas verdes para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- B. Existen un total de 5.375 m²s de equipamientos públicos para el uso y disfrute de la infancia y la adolescencia.
- C. Existe un total de 24.500 m² de edificabilidad con uso dotacional en la zona Ocio Dotacional.
- D. La Modificación nº5 del PGOU establece en su Normativa Urbanística como usos permitidos y compatibles en todas las parcelas, dentro de la zona PP, SE y SC, el uso dotacional (cultural y docente).

Por otro lado, en la Normativa de la presente Modificación nº5 del PGOU no se establece ningún precepto por el que pueda producirse un impacto negativo en la infancia y en la adolescencia.

4.5. Impacto en la unidad de mercado

La presente Modificación nº5 del PGOU tiene un impacto neutro en la unidad de mercado, por cuanto no obstaculiza la libre circulación y establecimiento de operaciones económicas, la libre circulación de bienes y servicios y la igualdad en las condiciones básicas de ejercicio de la actividad económica.

4.6. Impacto en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad.

La presente Modificación nº5 del PGOU, por su alcance y contenido, tiene un impacto nulo en materia de igualdad de oportunidades y no discriminación.

Por otro lado, la presente Modificación nº5 del PGOU tiene un impacto positivo en materia de accesibilidad universal, pues garantiza la accesibilidad y respeta lo establecido en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, y concretamente:

- A. Todas las zonas verdes y equipamientos públicos se encuentran conectados por itinerarios peatonales accesibles.
- B. La anchura mínima de los itinerarios peatonales es de 2,75 metros y la pendiente máxima transversal es del 1%.
- C. La pendiente longitudinal máxima de los itinerarios peatonales es del 6%.
- D. Se establece la obligación de reservarse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento para discapacitados por cada 50 unidades o fracción, respecto las plazas de aparcamiento existentes en viario público.
- E. Se establece la obligación del cumplimiento de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid para el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de edificación.

5. Otras consideraciones

No hay otros impactos ni consideraciones.

6. Resumen ejecutivo de la Memoria de Análisis de Impacto Normativo

Ministerio/Órgano proponente	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	Fecha	NOVIEMBRE 2021
Título de la norma	MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº5 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE POZUELO DE ALARCÓN, API 4.8-01. "CIUDAD DE LA IMAGEN"		
Tipo de Memoria	Normal ☐ Abreviada ☒		
OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA			
Situación que se regula	El ámbito "Ciudad de la Imagen" nació en el 1995 con la idea de establecer un uso principal para sus parcelas, denominado Instalaciones Audiovisuales. Incluyendo todo lo relativo a la Producción y Postproducción Audiovisual, Servicios Especiales y Complementarios relacionados con la actividad audiovisual. Dado el transcurso del tiempo, desde la creación del ámbito hasta ahora, la diversidad de actividades en las empresas y usuarios de las diferentes parcelas del ámbito, obliga a actualizar y modernizar los usos de las mismas sin la limitación impuesta por el mencionado uso tan restringido. Si además se entiende que la propia actividad audiovisual ha sufrido un cambio sustancial en las instalaciones necesarias para desarrollar su trabajo, reduciéndose de espacio las necesidades para determinadas actividades y variando sus programas debido a la profunda transformación de las técnicas y procesos actuales de las nuevas tecnologías. Ahora se trata de dotar a todas las parcelas del ámbito de la "Ciudad de la Imagen" de mayor flexibilidad en los usos asignados tanto principales como compatibles para que puedan aceptar otros usos terciarios de carácter genérico y no estar limitados por el uso de Instalaciones Audiovisuales.		
Objetivos que se persiguen	- Dotar a todas las parcelas del ámbito de la "Ciudad de la Imagen" de un nuevo uso, que conviva con el uso actual y que no represente un uso limitativo sino flexible. - Asignar a cada una de las parcelas de un sistema de transformación de sus aprovechamientos acorde con las valoraciones actuales de los nuevos usos propuestos. - Establecer los coeficientes de homogeneización dentro de esta pieza de suelo urbano denominada API 4.8-01, dado que el PGOU sólo contempla los coeficientes de homogeneización en suelo urbanizable, y resulta fundamental para la consecución de los dos primeros objetivos.		

Principales alternativas		
Consideradas	- No se han considerado otras alternativas.	
CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO		
Tipo de norma	MODIFICACIÓN PUNTUAL DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA	
Estructura de la norma	La Modificación Puntual se estructura en dos documentos, con un apartado final de anejos	
Informes recabados	Informes Recabados: - Informe de Valoración. Tasación. - Justificación del Cumplimiento del Art. 7 del Decreto 170/1998, de 1 de octubre sobre la Gestión de las Infraestructuras de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid - Documento Ambiental Estratégico - Estudio de Evaluación Acústica - Situación del Suelo - Estudio de Tráfico - Estudio Hidrológico-Hidráulico	
Trámite de audiencia	Con posterioridad a la aprobación inicial se realiza la información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el trámite del análisis ambiental se produce una nueva información pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.	
ANÁLISIS DE IMPACTOS		
Adecuación al orden de competencias	El procedimiento se iniciará mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, que realizará igualmente luego su aprobación provisional. La aprobación definitiva es competencia del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid	
Impacto socioeconómico y presupuestario	Efectos sobre la economía en general	No tiene efectos adecuación normativa
	En relación con la competencia	X la norma no tiene efectos significativos la norma tiene efectos positivos sobre la competencia la norma tiene efectos negativos sobre la competencia

	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	☐ supone una reducción de cargas administrativas Cuantificación Estimada: _____ ☐ incorpora nuevas cargas administrativas ☒ no afecta a las cargas administrativas
	Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma ☐ Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado. ☐ Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales	☐ Implica un gasto. ☒ Implica un ingreso.
Impacto de género	La norma tiene un impacto de género	Negativo ☐ Nulo ☒ Positivo ☐
Otros impactos considerados	No se han considerado otros impactos (Familia e Infancia, accesibilidad y Colectivo LGTBI), en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y mantener las condiciones de accesibilidad.	
Otras consideraciones		

En Pozuelo de Alarcón, diciembre de 2021.



Fdo.: Antonio Arrechea Fúster
 Arquitecto Col. COAM 4865
 ARQUIVIR ARQUITECTOS