

# **PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL APR 3.5-01 "ZONA DE SERVICIOS M-503" DEL PGOU DE POZUELO DE ALARCÓN.**



**SEPTIEMBRE 2023  
POZUELO DE ALARCÓN (MADRID)**

**REDACTOR  
AGUSTÍN SÁNCHEZ GUIADO  
INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS  
COLEGIADO N°17203**

## INDICE GENERAL

I - MEMORIA.....	4
1. OBJETO.....	5
2. PROMOTOR.....	5
3. REDACTOR DEL PLAN PARCIAL.....	5
4. PLANEAMIENTO GENERAL.....	5
5. REGIMEN LEGAL URBANÍSTICO APLICABLE.....	6
6. DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	7
5.1 DISPOSICIONES TRANSITORIAS.....	7
5.2 DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y PORMENORIZADAS.....	7
5.3 FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	9
5.4 CONTENIDO SUSTANTIVO.....	9
5.5 DOCUMENTACIÓN.....	10
5.6 CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO.....	11
5.7 TRAMITACIÓN.....	11
7. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	14
8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.....	15
7.1 LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	15
7.2 SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO TOTAL GENERADO.....	18
7.3 TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.....	18
7.4 CLIMATOLOGÍA.....	19
7.5 ACCESIBILIDAD.....	19
7.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.....	21
7.7 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.....	22
7.8 ARBOLADO EXISTENTE.....	23
7.9 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	25
9. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL QUE INCIDEN EN EL DESARROLLO DEL ÁMBITO.....	26
10. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.....	28
9.1 CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO.....	28
9.2 CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA AFECCIÓN ACÚSTICA.....	29
9.3 ZONIFICACIÓN.....	32
9.4 SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.....	34
9.5 REDES PÚBLICAS.....	36
11. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.....	37
12. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.....	39
13. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	41
12.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	41
12.2 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.....	41
12.3 PLAZOS DE EJECUCIÓN.....	41
12.4 NIVELES MÍNIMOS QUE DEBEN ALCANZAR LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.....	42
12.5 ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.....	44
14. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.....	45
13.1 INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.....	45
13.2 ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.....	45
13.3 EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO. COSTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.....	46

13.4 CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS. ....	47
13.5 EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES. ....	48
13.6 GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN. ....	48
15. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA. ....	49
II.- NORMAS URBANÍSTICAS. ....	54
1. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL. ....	55
2. TERMINOLOGÍA. ....	58
3. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO. ....	58
4. DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. ....	60
5. DETERMINACIONES DE ORGANISMOS AFECTADOS Y CONDICIONES AMBIENTALES PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR. ....	62
6. NORMAS DE URBANIZACIÓN. ....	72
7. NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE LOS USOS. ....	73
8. ORDENANZAS PARTICULARES DE CADA ZONA. ....	73
ANEXO I. – FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U. ....	85
ANEXO II. – RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL. ....	89
ANEXO III. – MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO. ....	91
ANEXO IV. – MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD. ....	100
ANEXO V. – RESUMEN EJECUTIVO. ....	113
REDES PÚBLICAS. ....	123
ANEXO VI. – INFORMES DE VIABILIDAD DE LAS COMPAÑÍAS. ....	125
III - PLANOS. ....	126

## I - MEMORIA

## **1. OBJETO.**

El presente Plan Parcial constituye una propuesta de Ordenación de los terrenos que el vigente P.G.O.U de Pozuelo de Alarcón delimita como una Unidad de Ejecución en suelo urbano (Área de Planeamiento Remitido) denominado APR 3.5-01 "ZONA DE SERVICIOS M-503".

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

- Creación de una zona de dotaciones terciarias privadas con posible implantación de una estación de servicio complementaria con la existente en la dirección opuesta de la M-503.
- Obtención de suelo para facilitar los movimientos de tráfico desde y hacia el Valle de las Cañas y el UZ 2.4-03 (ARPO).

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

## **2. PROMOTOR.**

El Plan Parcial se formula a iniciativa de la Comisión Gestora del ámbito APR 3.5-01 "Zona de servicios M503", integrada por prácticamente la totalidad de los propietarios de los terrenos delimitados (en total el 78,65%).

Por tanto, la citada comisión gestora actúa en nombre y representación de los propietarios de más del 50 por 100 de los terrenos de titularidad privada que conforman el APR, lo cual le permite formalizar la iniciativa de planeamiento en los momentos actuales, a través del Sistema de Ejecución de Compensación [Art. 104 y 106 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (L.S.C.M.)]. La Iniciativa de Planeamiento fue estimada por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2022.

## **3. REDACTOR DEL PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial ha sido redactado por el ingeniero de caminos, canales y puertos, **Agustín Sánchez Guisado**, colegiado nº17203, en representación de la mercantil Proinciv Consultores S.L., con CIF B851696597 y domicilio en la Calle Orense nº18, 6º-3 (28020-Madrid).

## **4. PLANEAMIENTO GENERAL.**

El Planeamiento de rango superior, que da soporte legal al planeamiento de desarrollo (P.P.O.) que nos ocupa, lo constituye el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002. (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

En sus planos de ordenación y ficha de condiciones para el desarrollo del Ámbito (que se incluye como Anexo) se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo el presente Plan Parcial.

## **5. REGIMEN LEGAL URBANÍSTICO APLICABLE.**

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel **nacional**, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel **autonómico**, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley:
  - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
  - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
  - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de junio de 2004)
  - Ley 2/2005, de 12 de abril, de modificación de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 13 de abril de 2005)
  - Ley 4/2006, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 29 de diciembre de 2006)
  - Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 30.07.07)
  - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)
  - Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
  - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009)
  - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010)
  - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011)
  - Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 30 de diciembre de 2013)
  - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28 de diciembre de 2015)
  - Ley 2/2018, de 4 de mayo, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 18 de mayo de 2018)
  - Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad Urbanística. (BOCM 15/10/2020)
  - Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid. (BOCM 22/12/2022)
- A nivel **municipal** el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002 (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

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

### **5.1 DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

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

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

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

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

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

La aplicación de las anteriores Disposiciones Transitorias al ámbito objeto de planeamiento parcial significa, en resumen, que independientemente de lo expresado en la ficha de condiciones del PGOU, la ordenación ha de incluir redes locales de superficie no menor a 30 m2 suelo / 100 m2 edificables (50% destinado a espacios libres arbolados), que es patrimonializable por los promotores solo el 90% del aprovechamiento y que las determinaciones de pormenorización han de cumplir las indicaciones de la L.S.C.M.

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

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

Un resumen de lo indicado en dichos artículos, en lo que pueda afectar al suelo urbano no consolidado, es el siguiente:

Art. 33:

La potestad de planeamiento se ejercerá:

- Operando de acuerdo con la información suficiente de la realidad actual y su evolución previsible.
- Ponderando todos los intereses y necesidades públicos y privados.
- Tomando decisiones adecuadas a los objetivos perseguidos.
- Diferenciando el carácter estructurante o pormenorizado de las respectivas determinaciones correspondientes al planeamiento general y de desarrollo.

Art.34:

Las determinaciones pormenorizadas desarrollarán, sin contradecirlas, las estructurantes que correspondan.

Art. 35:

Son determinaciones estructurantes:

- La clase de suelo (y en su caso su categoría)
- La definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas.
- La división del suelo en Áreas Homogéneas (suelo urbano consolidado), Ámbitos de Actuación (suelo urbano no consolidado) y el señalamiento de: usos globales, áreas de reparto, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos.

Son determinaciones pormenorizadas:

- Alineaciones y rasantes.
- Condiciones para la ejecución material de las parcelas.
- Regulación de obras admisibles y condiciones que deben cumplir las edificaciones y la urbanización.
- Régimen normativo de los usos.
- La definición de las redes locales.
- La delimitación de unidades de ejecución y la asignación del sistema de ejecución.
- Las que el PGOU no califique como estructurantes.

Art. 36:

Determinaciones sobre Redes Públicas.

Las Redes Locales tienen el carácter de determinaciones pormenorizadas, aunque serán estructurantes las Instrucciones que el PGOU pueda indicar respecto a localización y características de las mismas.

Las Redes Locales (Infraestructuras y/o Equipamientos y/o Servicios) tendrán una superficie mínima de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos. De esta superficie la mitad se destinará a espacios libres públicos arbolados.

La obligación de destinar al menos el 50% de su superficie a espacios libres arbolados no será de aplicación cuando se trate de vivienda que cuente con zonas verdes o espacios libres privados al menos en la misma cuantía que la cesión a la que estaría obligada.

La dotación mínima de aparcamientos será de 1,5 plazas cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Art. 37:

Los Ámbitos de Actuación podrán ser continuos o discontinuos.

La división del suelo se complementará obligatoriamente con las determinaciones estructurantes siguientes:

- Señalando el uso global y coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario.
- Estableciendo criterios y objetivos respecto a la ordenación interior del Ámbito.

Art. 38:

La ordenación pormenorizada de los usos comprende dos grupos de determinaciones:

- La regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los usos pormenorizados.
- El establecimiento de los coeficientes de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados.

En el desarrollo de la pormenorización de usos se justificará:

- Que todos los usos admisibles sean compatibles entre sí y en especial con los correspondientes pormenorizados del uso global.
- Que la asignación de los coeficientes de ponderación no suponga, en la práctica, un cambio del uso global.

Art. 39:

La superficie edificable de cada Ámbito de Actuación será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.

Art. 40:

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

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

### **5.3 FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

Art. 47:

El Plan Parcial debe establecer la ordenación pormenorizada de Ámbitos completos. Podrá modificar, para su mejora, las determinaciones de ordenación pormenorizada indicadas por el PGOU.

### **5.4 CONTENIDO SUSTANTIVO.**

Art. 48:

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

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

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

Indica este artículo en su apartado e) que el Plan Parcial delimitará, en su caso, las unidades de ejecución que se juzguen convenientes para la mejor gestión de la ejecución, señalando a cada una el sistema de ejecución correspondiente.

## **5.5 DOCUMENTACIÓN.**

Art. 49:

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

## **5.6 CESIÓN AL AYUNTAMIENTO DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR EL PLANEAMIENTO.**

### Art. 96:

Se habrán de ceder al Ayuntamiento terrenos urbanizados aptos para poder ser materializado el 10% del aprovechamiento lucrativo total en los términos fijados por el sistema de ejecución.

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

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

## **5.7 TRAMITACIÓN.**

### Art. 56:

El Avance de Planeamiento no es obligado sino facultativo.

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

### Art. 59/4:

Una vez presentada la documentación y solicitud de tramitación en el Registro del Ayuntamiento, el Alcalde, motivadamente y dentro de los treinta días siguientes, adoptará la que proceda de entre las siguientes resoluciones:

1º- Admisión de la solicitud a trámite, con aprobación inicial del proyecto de Plan<sup>1</sup>.

2º- Admisión de la solicitud a trámite, con simultáneo requerimiento al solicitante para que subsane y, en su caso, mejore la documentación presentada en el plazo que se señale. Este requerimiento, que no podrá repetirse, suspenderá el transcurso del plazo máximo para resolver. Cumplimentado en forma el requerimiento, el Alcalde adoptará alguna de las resoluciones a que se refieren los apartados 1 y 3.

3º- Inadmisión a trámite por razones de legalidad, incluidas las de ordenación territorial y urbanística. De esta resolución deberá darse cuenta al Pleno del Ayuntamiento en la primera sesión que celebre.

La aprobación inicial del Plan Parcial implicará el sometimiento de la documentación del mismo a información pública por plazo no inferior a un mes y simultáneamente el

---

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

requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos por esta Ley o la legislación sectorial.

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

Art. 57:

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

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

Art. 62:

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

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

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

Art. 63:

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

Art. 66:

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

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

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

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

El Artículo 56 del Reglamento de Planeamiento, que desarrollaba la Ley del Suelo de 1.975, establecía que las Memorias de los Planes Parciales debían justificar la procedencia de su formulación en relación con el Programa del PGOU.

Sustituida la Ley del Suelo de 1.975 por la vigente LSCM, esta Ley intenta programar no la ejecución, sino la gestión del planeamiento.

En todo caso, su Artículo 104 a) establece que la iniciativa privada podrá ejercerse por los titulares de suelo, que representen, al menos, el 50% de los terrenos delimitados durante el año siguiente a la publicación del Acuerdo de aprobación definitiva del P.G.O.U.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 27 de octubre de 2022, acordó estimar la iniciativa de Planeamiento, formulada por propietarios del ámbito que representan el 78,65% del ámbito. Por tanto, nada impide la formulación del presente Plan Parcial.

## 8. INFORMACIÓN URBANÍSTICA – ESTADO ACTUAL.

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

El ámbito se localiza en la zona oeste del término municipal, junto a la carretera M-503, entre las carreteras M-502 y M-513.

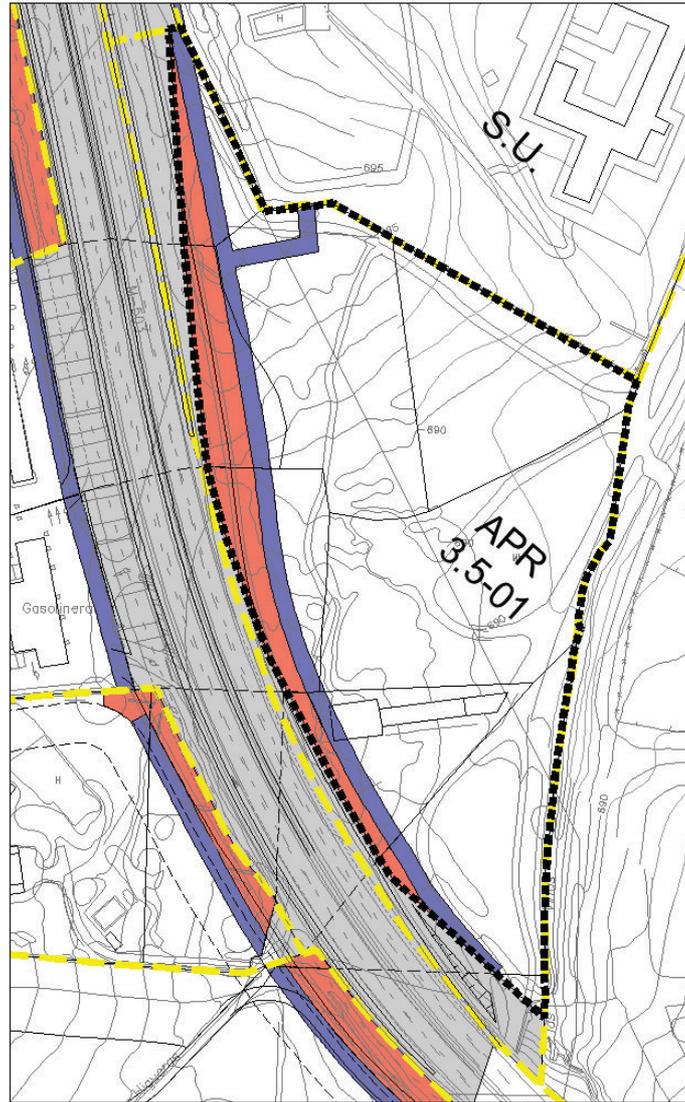


Se trata de un ámbito con forma sensiblemente triangular, que linda al oeste con la carretera M-503, por el este con el arroyo de las Viñas y el ámbito de suelo urbano APR-3.5-03 "Viña del Niño" y por el norte con la Residencia Maravillas (Suelo Urbano Consolidado).

Recientemente, con objeto de la ejecución de las obras de remodelación del enlace de las carreteras M-513 y M-503 (actualmente en ejecución), se suscribieron actas de ocupación anticipada por los propietarios afectados por dichas obras, entre los que se encuentran los titulares del presente ámbito.

En dicho proyecto se concretó, de acuerdo con los informes emitidos por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el límite actual del dominio Público de la carretera M.503 previo a la ejecución del nuevo enlace, basándose en los planos y actas de los proyectos de expropiación de los años 1985, 1986 y 1991.

En la imagen siguiente, obtenida del Proyecto de Expropiación Forzosa de los terrenos para la ejecución de la remodelación del enlace entre las carreteras M503 y M513, se observa en color gris el dominio público actual de la carretera, en color rojo la zona de ocupación definitiva del nuevo trazado de la M503 (futuro dominio público, objeto de cesión anticipada) y en color azul la zona de servidumbre para el desvío de las infraestructuras afectadas por la obra.



Como se puede comprobar, de acuerdo con los planos del Plan General, la delimitación del ámbito (en color amarillo) incluye parte del dominio público actual de la carretera (en color gris).

Queda incluido por tanto el suelo correspondiente a la ocupación definitiva (en color rojo), que supondrá el nuevo dominio público de la carretera una vez finalizadas las obras de remodelación del enlace y que en la ordenación se calificará como red pública de cesión.

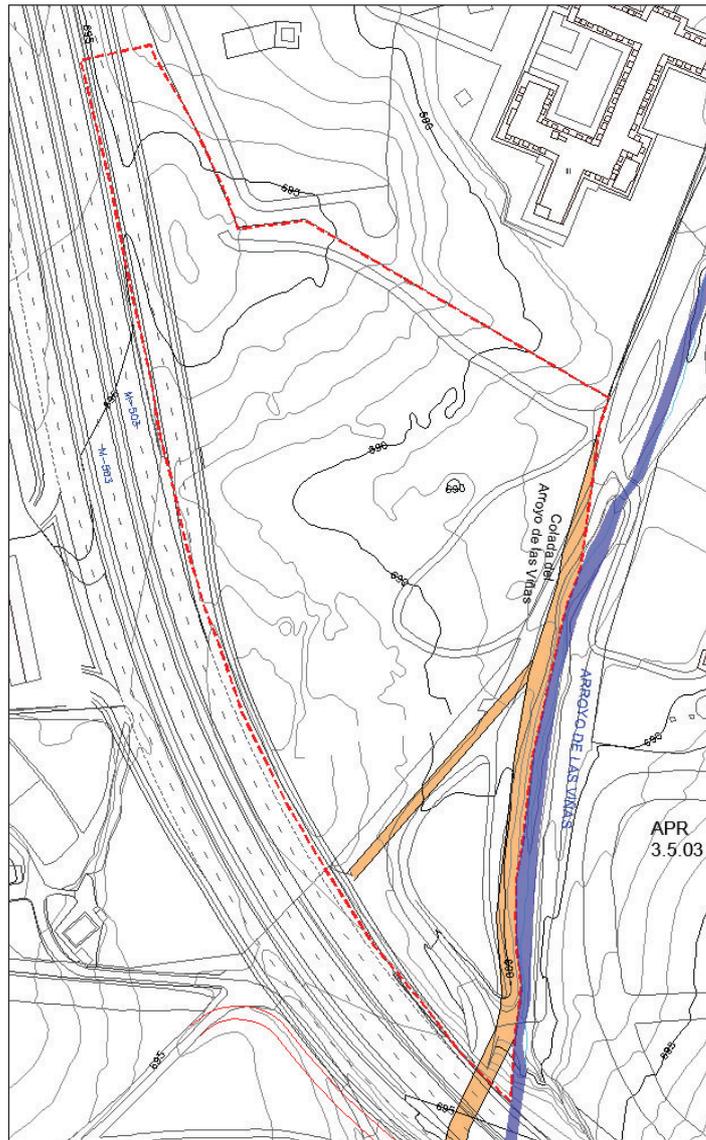
El Proyecto de Expropiación forzosa de la obra en ejecución derivó finalmente en la firma de unas actas de cesión anticipada de suelo, con reconocimiento del aprovechamiento generado por este suelo a favor de los propietarios, en el interior del ámbito. Este suelo se obtendrá, mediante el desarrollo del ámbito, por la Comunidad de Madrid, como cesión de Red supramunicipal de infraestructuras (de forma por tanto gratuita).

Por el este, el ámbito se delimita por el dominio Público del Arroyo de las Viñas, evitando, incluir dentro del ámbito suelos de titularidad pública.

Por el norte, el límite se ha ajustado a la situación real del cerramiento de la parcela donde se localiza la residencia de mayores, de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado al efecto.

Por la parte este, con un trazado casi paralelo al arroyo, discurre por el interior del ámbito la Colada del Arroyo de las Viñas, clasificada el 3 de marzo de 1969 (BOP 21/4/1969) y con una anchura legal de entre 4 y 8 metros.

A falta de un criterio definido por parte del Área de Vías Pecuarias, se propone una anchura de 6 metros a lo largo de todo el tramo interior al ámbito, lo que supone una superficie "inicial" de 981,75 m<sup>2</sup>.



## 7.2 SUPERFICIE Y APROVECHAMIENTO TOTAL GENERADO.

La ficha de condiciones de desarrollo del ámbito, incluida en el P.G.O.U (Anexo I), indica una superficie inicial de 21.720 m<sup>2</sup>, figurando dos notas a pié de página.

La primera de las notas prevé que levantamientos topográficos precisos y específicos, a realizar para la redacción de figuras de desarrollo, puedan dar lugar a diferencias y ajustes de la superficie inicialmente estimada.

La segunda nota específica que el denominado Aprovechamiento Tipo (0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) ha de aplicarse a la superficie de suelo del ámbito, excluyendo las dotaciones públicas (generales o locales) ya existentes.

Tal y como se ha explicado en el apartado anterior, por el este el ámbito se ha delimitado excluyendo los suelos de titularidad pública (dominio público del arroyo) resultando una superficie ligeramente mayor, en total 22.450,12 m<sup>2</sup>.

Esta diferencia de superficie no tiene ningún efecto respecto a las previsiones del Plan General para el ámbito ni impide el desarrollo del ámbito.

El suelo incluido en el ámbito queda por tanto dividido en suelo público (no generador de aprovechamiento) y suelo privado, según el cuadro siguiente:

Superficie total del ámbito	<b>22.450,12</b>
Colada del Arroyo de las Viñas	981,75
Camino de las Higueras	255,02
Dominio público M-503	2.507,03
Suelo que genera aprovechamiento	<b>18.706,32</b>
Aprovechamiento (uas/m <sup>2</sup> )	0,3500
Total aprovechamiento (uas)	<b>6.547,21</b>

## 7.3 TOPOGRAFÍA Y GEOTECNIA.

El terreno presenta una ligera pendiente (aproximadamente un 4%) desde la carretera M503 hacia el límite este, descendiendo hacia el arroyo de las Viñas.

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

#### 7.4 CLIMATOLOGÍA.

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

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

#### 7.5 ACCESIBILIDAD.

Actualmente el acceso al ámbito se produce por la calle Camino de las Higueras, que parte de la nueva glorieta construida en la calle Concejal Manuel Allende.

Esta calle se encuentra asfaltada y con las aceras encintadas hasta el acceso a la residencia de mayores "Santa Maravillas" y continua desde ese punto también asfaltada pero sin aceras paralelamente al arroyo hasta atravesar mediante un paso inferior la carretera M-503 hasta los terrenos situados al otro lado de la carretera, ya dentro del sector UZ - 2.4-03 "Área Pozuelo Oeste (Arpo)".



Acceso a la residencia. La calle continua asfaltada pero sin urbanizar las aceras.



Final de la valla de la residencia, límite del ámbito APR 3.5-01



Paso bajo la carretera M-503, límite sur del ámbito.

Respecto al transporte público, las líneas de autobús más próximas, tanto con carácter urbano como interurbano, circulan por la calle José Navarro Reverter y San Juan de la Cruz, teniendo paradas en estas calles.



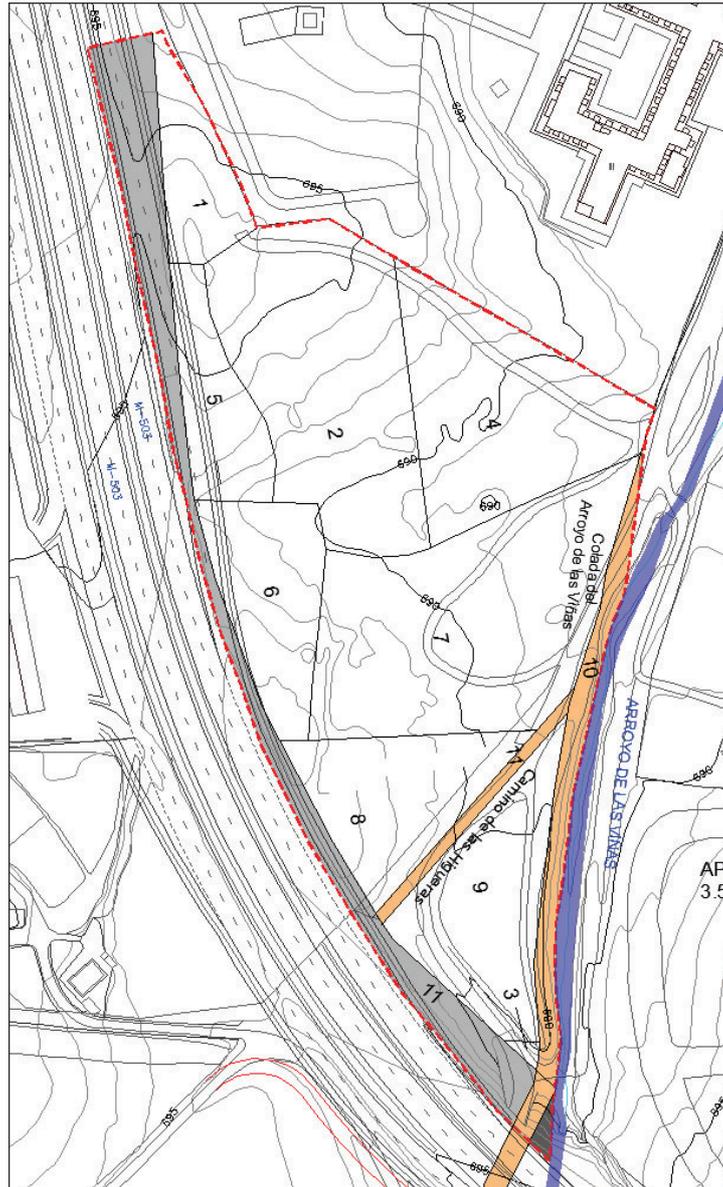
Plano de transporte público

 <b>LÍNEAS DE AUTOBUSES A MADRID</b> 				
LÍNEA	COLOR	ORIGEN - DESTINO	EMPRESA	TERMINAL EN MADRID
561		MADRID (ALUCHE) - POZUELO - MAJADAHONDA - LAS ROZAS	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
561A		MADRID (ALUCHE) - POZUELO -MAJADAHONDA LAS ROZAS (POR UNIVERSIDAD)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
561B		MADRID (ALUCHE) - POZUELO -MAJADAHONDA LAS ROZAS (Av. GUADARRAMA)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
562		MADRID (ALUCHE) - POZUELO DE ALARCÓN	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
563		MADRID (ALUCHE) - POZUELO (POR URBANIZACIÓN LAS MINAS)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
564		MADRID (ALUCHE) - POZUELO DE ALARCÓN (POR SOMOSAGUAS SUR)	LLORENTE, S.A.	ALUCHE
656		MADRID (MONCLOA) - POZUELO DE ALARCÓN	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
656A		MADRID (MONCLOA) - POZUELO DE ALARCÓN (POR CAMINO DE LAS HUERTAS)	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
657		MADRID (MONCLOA) - POZUELO DE ALARCÓN (MONTECLARO)	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
658		MADRID (MONCLOA) - POZUELO (PRADO DE SOMOSAGUAS-CIUDAD DE LA IMAGEN)	LLORENTE, S.A.	MONCLOA
815		MADRID (ESTACIÓN CHAMARTÍN) - POZUELO DE ALARCÓN	LLORENTE, S.A.	ESTACIÓN DE CHAMARTÍN

## 7.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Con excepción del suelo correspondiente al Dominio Público de carreteras (M-503), a la Colada del Arroyo de las Viñas y al Camino de las Higueras, el suelo incluido en el ámbito es de titularidad privada, y está dividido en 9 parcelas.

Como ya se ha explicado, de estas nueve, las seis colindantes con la carretera, afectadas por la obra de mejora del enlace, suscribieron acta de cesión anticipada de terrenos para la ejecución de la obra de mejora del enlace entre las carreteras M503 y 513, donde se reconoce el aprovechamiento a favor de dichos propietarios.



### 7.7 USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El suelo se encuentra libre de edificaciones y sin uso.

## 7.8 ARBOLADO EXISTENTE

El único pie arbóreo que permanece en el ámbito tras las obras realizadas en la carretera, en el extremo sur, se respetará dentro del espacio libre de protección de la carretera y no se verá afectado por las obras de urbanización.



El resto del arbolado, que se aprecia en el límite este del ámbito, se encuentra en el margen del arroyo, fuera del suelo delimitado.

El ejemplar existente tiene las características siguientes:



Nº de ejemplar en ámbito	<b>01</b>	
Nombre científico	<i>Ulmus pumila</i>	
Nombre común	Olmo	
Localización coordenadas UTM	X=430371,57 Y=4475434,80	
Localización en urbanización.	En zona de protección de carreteras	
DATOS FISICOS	Diámetro, cm.	30
	Altura, m.	7
	Diámetro copa, m.	6
	Estado fitosanitario.	Malo. Ramas muertas.
OBSERVACIONES	Arbolado a mantener	

## **7.9 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

Debido a la situación del ámbito, muy próximo al casco urbano de Pozuelo, cuenta en sus cercanías con todos los servicios básicos (saneamiento, distribución de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones, gas).

Se acompañan planos esquemáticos de estas redes de distribución.

Se incluyen también como anexo, los informes de viabilidad y punto de conexión de las compañías siguientes:

- Energía Eléctrica - Iberdrola Distribución Eléctrica.
- Telecomunicaciones - Telefónica de España SAU
- Gas - Madrileña Red de Gas
- Distribución de agua - Canal de Isabel II.
- Saneamiento - al ser la red de titularidad municipal, será el ayuntamiento el responsable de emitir el correspondiente informe de viabilidad de conexión.

Respecto a la red de telecomunicaciones y gas, existe una red en la calle Camino de las Higueras que da servicio a la residencia y que se extenderán hasta el ámbito.

El Canal de Isabel II, en su informe de viabilidad, pide conectar las conducciones existentes en la calle Camino de las Higueras (FD Ø150) y en la carretera M503 (FD Ø200) mediante una conducción de FD de Ø150.

Iberdrola, además del soterramiento de las líneas aéreas que existen actualmente indica que la conexión se deberá realizar en la línea de media tensión existente en el margen opuesto al ámbito de la carretera M503.

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

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

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

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

Estas se pueden agrupar en dos apartados:

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

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

### a) Parámetros urbanísticos.

#### a1) Superficie inicial del ámbito.

La superficie indicada en la ficha es de 21.720 m<sup>2</sup>. Medido sobre cartografía realizada recientemente, la superficie del ámbito es 22.450,12 m<sup>2</sup>.

#### a2) Iniciativa de planeamiento y sistema de ejecución.

La iniciativa es privada y el sistema de ejecución es el de compensación.

#### a3) Uso Característico.

Dotacional privado y Servicio a la Carretera.

- La ordenación prevé el mantenimiento del uso dotacional privado como el característico (consumiendo más del 50% del aprovechamiento generado) y la inclusión de un uso terciario comercial como uso complementario del principal o característico (uso dotacional terciario privado, como indica la ficha en sus objetivos).

#### a4) Ordenanzas de aplicación.

6 - Equipamientos

- Basada en la ordenanza 6, el Plan Parcial definirá una ordenanza específica para el dotacional terciario privado.

a6) Aprovechamientos.

Tipo (AT) = 0,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Apropiable por el Promotor = 90% AT.

a7) Cesiones y Cargas Urbanísticas.

- Cesión de suelo para viario interior.
- Cesión de suelo para vía de servicio de la M-503 y ejecución de ésta según normas del organismo competente de Carreteras de la CAM.
- Urbanización completa del ámbito y conexión de los servicios urbanos a los generales de la población.
- Cesión de suelo para zonas verdes públicas (mínimo 10%)
- Cesión del 10% A.T.

b) Objetivos de la ordenación.

- Creación de una zona de dotaciones terciarias privadas con posible implantación de una estación de servicio complementaria con la existente en la dirección opuesta de la M-503.
- Obtención de suelo para facilitar los movimientos de tráfico desde y hacia el Valle de las Cañas y el UZ 2.4-03 (ARPO).

Determinaciones complementarias de planeamiento:

- La ordenación tendrá en cuenta a efectos de accesos desde la M-503 el trazado del nudo sobre esta carretera de conexión entre la zona norte y los desarrollos al sur de aquella.
- A efectos normativos, sólo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente.

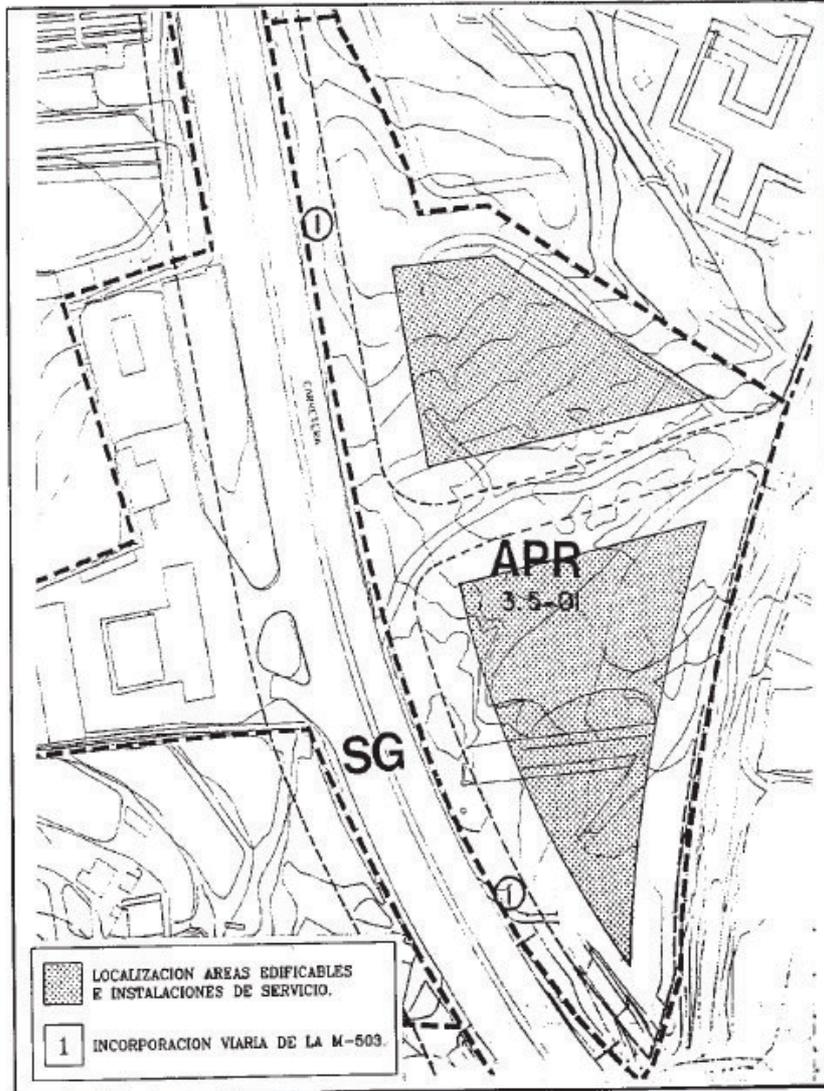
## 10. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA.

### 9.1 CONDICIONANTES DERIVADOS DEL PLANEAMIENTO

Tal y como se aprecia en la imagen siguiente, el esquema gráfico (indicativo) de la ficha propone una ordenación en dos zonas edificables situadas a ambos lados de la conexión prevista de la carretera M503 con la calle Camino de las Higueras.

AMBITOS DE ORDENACION – SUELO URBANO	
AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	APR 3.5-01
NOMBRE :	Zona de Servicios M-503
HOJA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL :	3.5

La ordenación adjunta tiene carácter indicativo, y se desarrollará pormenorizadamente en el Planeamiento Remitido.



Además de los condicionantes, ya tenidos en cuenta en la delimitación del ámbito, debido a la presencia de los dominios públicos de la carretera M503 y del Arroyo de las Viñas es preciso considerar:

- La zona de servidumbre del Arroyo de las Viñas (5 metros desde el límite del dominio público hidráulico), que se integrará en la zona verde que se calificará en esa zona.
- La zona de protección de la carretera M-503 en su futura configuración (25 metros desde el tronco de la carretera).
- La integración de la Colada del arroyo de las Viñas en la ordenación, manteniendo la superficie inicial (integridad superficial) y su continuidad.

## 9.2 CONDICIONANTES DERIVADOS DE LA AFECCIÓN ACÚSTICA

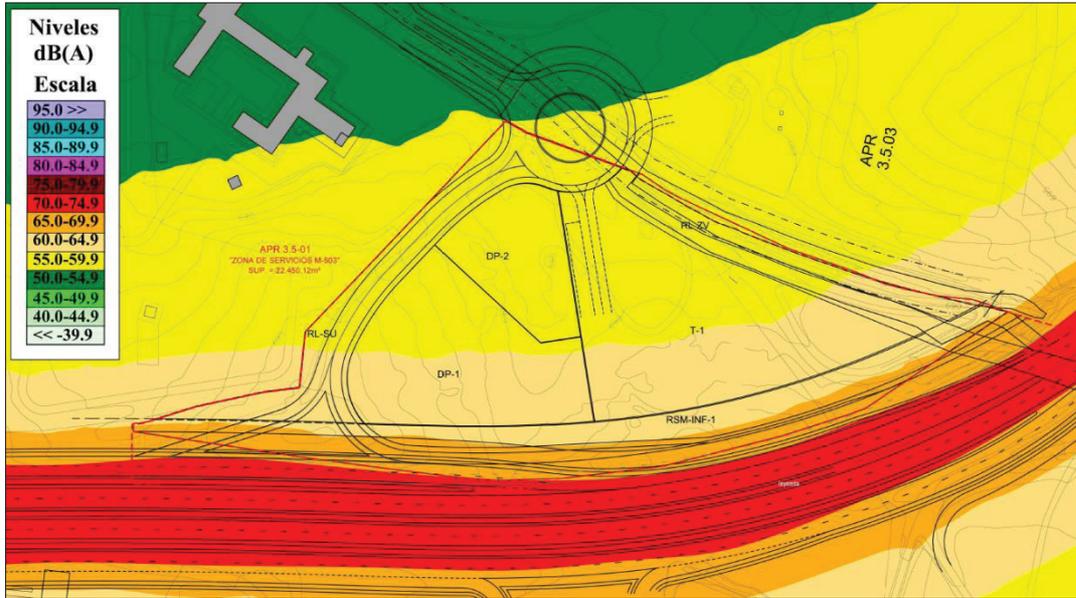
En la siguiente secuencia de imágenes, correspondientes a la afección acústica actual, producida por la carretera M-503, principal fuente de ruido del entorno, se observa como el impacto va disminuyendo desde el oeste (carretera) hacia el este, pasando, en periodo día y tarde, desde los 70-75 dB(A) junto a la vía hasta los 55-60 dB(A) en el punto más alejado de ésta y en periodo noche entre los 65-70 dB(A) y los 50-55 dB(A).

70.0-74.9
65.0-69.9
60.0-64.9
55.0-59.9
50.0-54.9

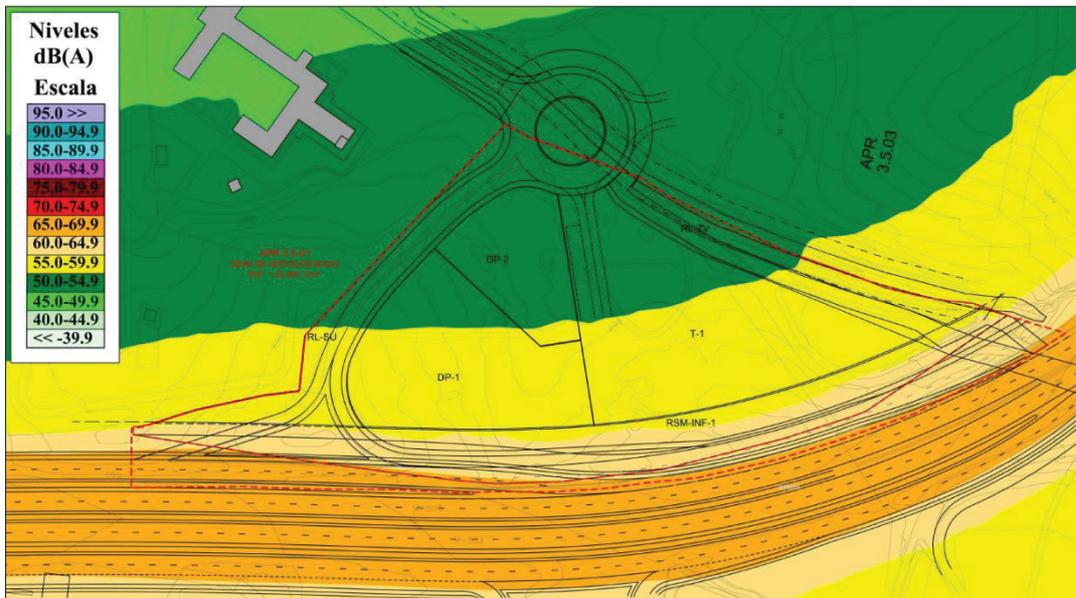
Leyenda rangos dB(A)



Estado preoperacional, periodo DIA



Estado preoperacional, periodo TARDE



Estado preoperacional, periodo NOCHE

Los objetivos de calidad acústica para los distintos usos y para cada periodo del día, de acuerdo con el artículo 14.2 del RD 1367/2007 se detallan en la tabla A del Anexo II, debiendo considerarse una reducción de 5 dB(A) al tratarse de un suelo no urbanizado, por lo que los valores límite que se deben considerar son los siguientes:

- Zona e: predominio de suelo con uso sanitario, docente y cultural  
Ld = 55 dB(A) - Le = 55 dB(A) - Ln = 45 dB(A)
- Zona c: predominio de suelo con uso recreativo y de espectáculos  
Ld = 68 dB(A) - Le = 68 dB(A) - Ln = 58 dB(A)
- Zona d: predominio de suelo con uso terciario distintos a la zona c  
Ld = 65 dB(A) - Le = 65 dB(A) - Ln = 60 dB(A)

Si bien los valores objetivo para los usos más próximos a la carretera: servicios urbanos (gasolinera) y comercial, asimilables ambos a la zona d se cumplen sin necesidad de establecer medidas correctoras, para la parcela dotacional situada tras esta primera línea, considerando estas limitaciones no es posible cumplir los valores que corresponderían a la zona e, aún disponiendo de medidas correctoras que guarden un equilibrio razonable entre recursos técnicos y económicos. A pesar de ello, el Plan General asigna, como uso característico el de equipamiento.

Dentro del uso equipamientos – dotaciones, el Plan General de Pozuelo de Alarcón establece cinco categorías: educación, cultura, salud y bienestar social, deporte y ocio y religioso.

Por otra parte, la definición de la zona tipo e), de acuerdo con el RD 1367/2007 es la siguiente:

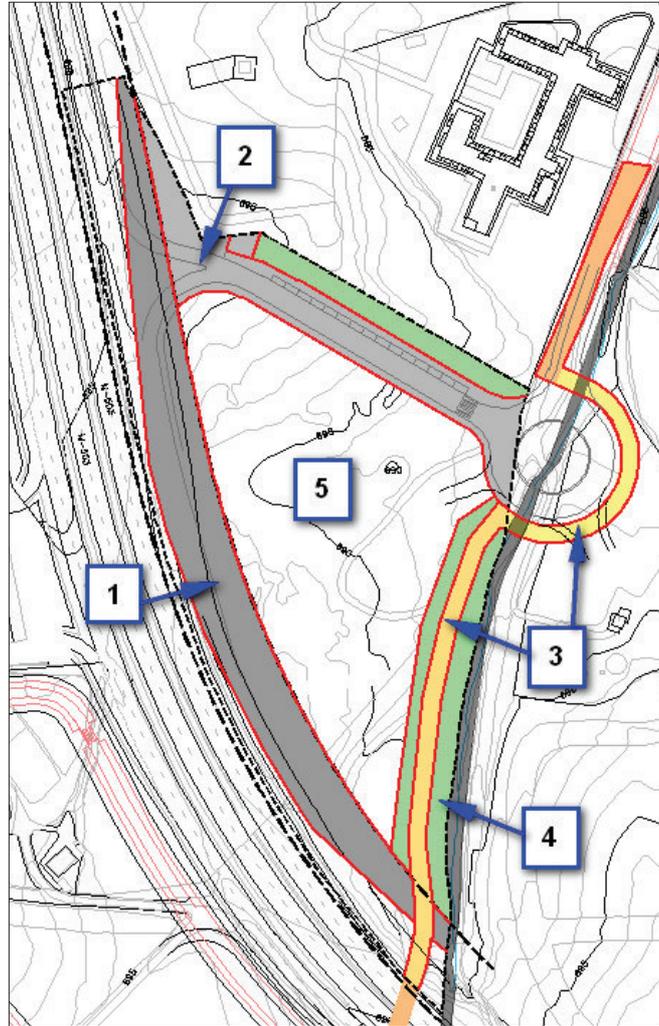
*“Áreas acústicas de tipo e).- Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica. Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con pacientes ingresados, las zonas docentes tales como “campus” universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc”*

En la definición genérica del Plan General de los usos educativos, culturales y salud y bienestar social (artículo 7.5.1 de las NNUU), se incluye un gran abanico de actividades, con diferentes exigencias de protección frente al impacto acústico y que en algunos casos muy concretos requerirá (en las zonas exteriores) una especial protección contra la contaminación acústica.

**Por ello se propone, a efectos de zonificación acústica, asimilar la parcela dotacional a la zona d, al igual que el resto del suelo del ámbito y posibilitar en la ordenanza particular, la implantación de todas las categorías de la ordenanza de equipamiento de las Normas Urbanísticas del Plan General, siempre que se demuestre que no requieren en su espacio exterior la especial protección a que se refiere el RD y que, en caso contrario, mediante un estudio acústico detallado, referido a una ordenación concreta de la parcela, se justifique el cumplimiento de los valores objetivo que establezca la legislación vigente en ese momento, proponiendo en caso de ser precisas, las correspondientes medidas correctoras.**

### 9.3 ZONIFICACIÓN.

Básicamente, la zonificación del ámbito se resuelve con las acciones que se recogen en el esquema siguiente:

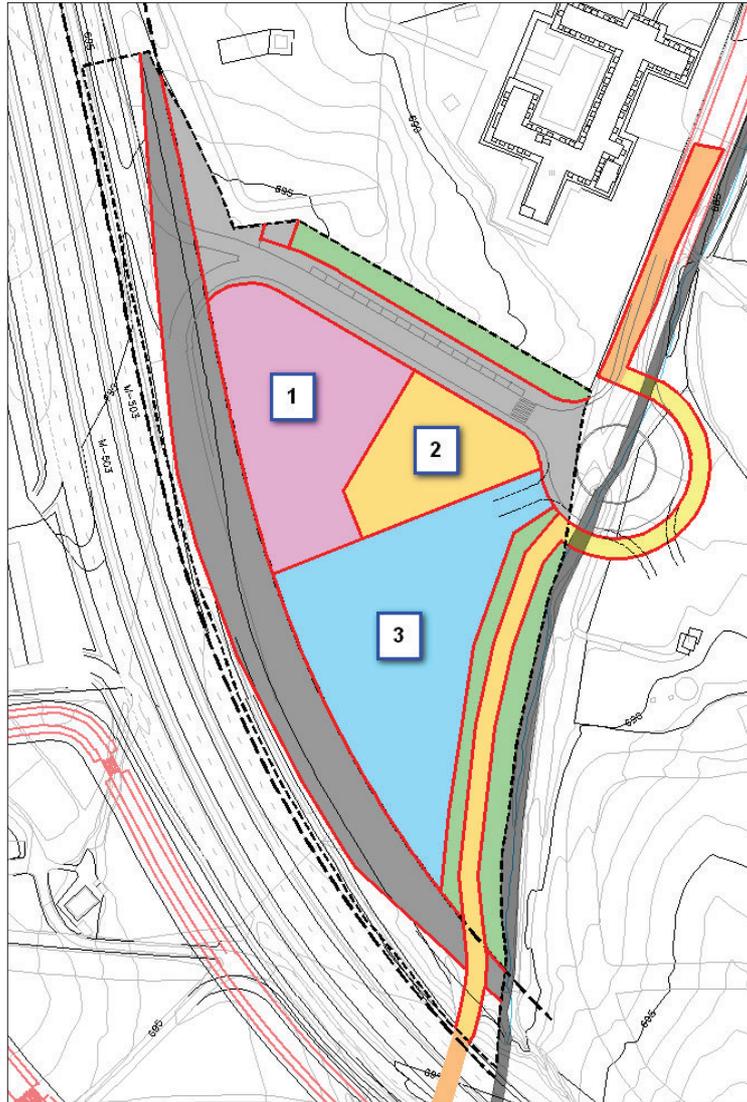


**1** – Mantenimiento, como Red Supramunicipal de Infraestructuras, del actual dominio público de la M-503 y calificación del futuro dominio público y de la zona de protección de la carretera M-503 con este mismo uso.

**2** - Definición de un acceso desde la carretera, que finaliza en una glorieta, situada a caballo entre el APR 3.5-01 y el APR 3.5-03, "Viña del Niño", de titularidad municipal. Desde esta glorieta se podrá acceder, al casco urbano hacia el norte, a los desarrollos situados al sur de la M-503, y al suelo lucrativo, calificado como equipamiento y terciario, en el presente ámbito (**5**).

**3** - Trazado de la Colada del arroyo de las Viñas por el interior de la zona verde calificada incluyendo la zona de servidumbre del arroyo (**4**) y desvío por el perímetro de la nueva glorieta, para recuperar la continuidad hacia el norte.

La bolsa de suelo resultante, donde localizar los usos lucrativos, se divide a su vez en tres zonas:



**1** - Estación de servicio (Equipamiento, Servicios Urbanos). Se localiza junto a la carretera y con un acceso directo desde el nuevo viario propuesto. Se consigue de esta forma una gran visibilidad desde la M-503, y una buena funcionalidad respecto a la entrada y salida de la parcela.

**2** - Equipamiento privado genérico. Se ubica en la zona más protegida respecto a la afección acústica de la carretera, y con un acceso más directo desde el casco urbano.

**3** - Terciario, situado en una zona igualmente con gran visibilidad desde la M-503 y con una superficie de parcela de suelo que permita una baja ocupación (40% máximo) y por tanto disponer de mucho suelo para aparcamiento en superficie.

Debido a los usos planteados, los Centros de transformación que sean precisos para dotar al ámbito se situarán en el interior de las parcelas privadas.

#### 9.4 SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES.

El aprovechamiento máximo del ámbito se obtiene aplicando el coeficiente establecido en la ficha de condiciones (0,35 m<sup>2</sup>c del uso característico/m<sup>2</sup>s) a la superficie de suelo privado incluido (18.706,32 m<sup>2</sup>s):

El aprovechamiento total es:

$$18.706,32 \text{ m}^2\text{s} \times 0,35 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s} = \mathbf{6.547,21 \text{ m}^2\text{c del uso caract.}}$$

El aprovechamiento apropiable es:

$$6.547,21 \text{ m}^2\text{c} \times 0,90 = \mathbf{5.892,49 \text{ m}^2 \text{ c del uso caract.}}$$

Y el aprovechamiento de cesión:

$$6.547,21 \text{ m}^2\text{c} \times 0,10 = \mathbf{654,72 \text{ m}^2 \text{ c del uso caract.}}$$

La ficha establece como uso Característico el "Dotacional privado y Servicio a la carretera", lo que supone que, al menos el 50% del aprovechamiento total se deberá destinar a este uso.

También indica la ficha, como uno de sus objetivos, la creación de una zona de "dotaciones terciarias privadas", por lo que el aprovechamiento no destinado al uso dotacional se concentrará en la parcela con uso terciario.

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

USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	sup. Suelo m <sup>2</sup>	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> uso caract.)	% de aprovechamiento
Dotacional (Estación de servicio)	DP-1	3.281,25	1.050,00	16,04%
Dotacional (genérico)	DP-2	1.647,14	2.223,63	33,96%
Total Dotacional privado	DP		3.273,63	50,00%
Terciario	T-1	4.701,75	3.273,58	50,00%
<b>total</b>		<b>9.630,14</b>	<b>6.547,21</b>	<b>100,00%</b>

Se observa que al uso dotacional se le destina algo más del 50% del aprovechamiento total, por lo que se cumplen las determinaciones de la ficha a este respecto.

El ayuntamiento, en la modificación nº 3 del Plan General, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 7 de mayo de 2019 (BOCM nº 115, de 16 de mayo de 2019), establece los coeficientes de homogeneización en la unidad de ordenación urbanística Área Homogénea número 1, en el que queda englobado el presente ámbito.

Los coeficientes se determinan tomando como referencia en uso característico en el Área Homogénea, el Residencial Unifamiliar (4) grado 6, al que se asigna el valor 1.

Uso	Coeficiente
Residencial Colectivo libre en Bloque abierto	1,08
Residencial Colectivo libre en Manzana cerrada	0,86
Residencial Unifamiliar (4) grado 4°	1,04
<b>Residencial Unifamiliar (4) grado 6°</b>	<b>1,00</b>
<b>Equipamientos</b>	<b>0,45</b>
Vivienda protegida	0,47
<b>Terciario</b>	<b>0,85</b>
Industrial	0,76

Al ser el uso característico en el APR 3.5-01 el Dotacional (equipamientos), el aprovechamiento se establece como m<sup>2</sup> construidos de este uso. Por tanto, será preciso homogeneizar a su vez los coeficientes para asignar la unidad al uso característico.

Por ello, los coeficientes de homogeneización en el ámbito serán los siguientes:

Uso	Coeficiente
<b>Equipamientos</b>	$0,45/0,45 = 1,00$
<b>Terciario</b>	$0,85/0,45 = 1,89$

Y por tanto la edificabilidad (real) de cada uno de los usos, obtenida homogeneizando el aprovechamiento, es la siguiente:

USOS	Nº de manzana	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Coeficiente ponderación	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> uso caract.)
<b>LUCRATIVOS</b>				
Dotacional (Estación de servicio)	DP-1	1.050,00	1,00	1.050,00
Dotacional (genérico)	DP-2	2.223,63	1,00	2.223,63
Total Dotacional privado	DP	3.273,63	1,00	3.273,63
Terciario	T-1	1.732,05	1,89	3.273,58
<b>total</b>		<b>5.005,68</b>		<b>6.547,21</b>

Se observa que, al igual que ocurre con el aprovechamiento, la edificabilidad (real) destinada al uso característico supera ampliamente el 50% del total.

## 9.5 REDES PÚBLICAS.

El artículo 36.6 de la L.S.C.M establece:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Considerando una edificabilidad total en la propuesta de **5.005,68 m<sup>2</sup>c**, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser como mínimo de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:  $5.005,68 * 30 / 100 = 1.501,70 \text{ m}^2\text{s}$ . De esta superficie, al menos el 50% (**750,85 m<sup>2</sup>s**) debe calificarse como zona verde.

Por otra parte, la ficha de condiciones establece que al menos el 10% del ámbito se deberá destinar a zona verde, lo que supone  $22.450,12 \text{ m}^2 * 0,1 = 2.245,01 \text{ m}^2$ , superior a la exigencia del artículo 36 de la LSCM, por lo que consideraremos este valor como el mínimo para este uso.

La ordenación prevé 12.819,98 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, tanto supramunicipales como locales, de acuerdo con el siguiente desglose:

REDES PÚBLICAS			suelo
<b>Redes supramunicipales</b>			
Colada del arroyo de las Viñas	RSM-VP	Espacios libres - vía pecuaria	992,44
Zona de protección M-503	RSM-INF-1	Infraestructuras	4.517,51
	RSM-INF-2	Infraestructuras	59,45
	RSM-INF-3	Infraestructuras - DPC M-503	2.364,80
	RSM-INF-4	Infraestructuras - DPC M-503	133,62
<b>Redes Locales</b>			
Centro de transformación	CT	Servicios Urbanos	64,92
Viarío público	RL-SU	Servicios Urbanos	2.442,23
Zona verde	RL-ZV-1	Zonas Verdes	761,58
	RL-ZV-2	Zonas Verdes	637,54
	RL-ZV-3	Zonas Verdes	845,89
			Total Zona verde: 2.245,01
			total redes locales 4.752,16
			total redes públicas 12.819,98

En total, se califica suelo como red local con una superficie de 4.752,16 m<sup>2</sup> (> 1.501,70 m<sup>2</sup>) y de ellos, a zona verde 2.245,01 m<sup>2</sup>, por lo que se cumplen ambos requisitos (LSCM y PGOU).

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

USOS LUCRATIVOS	Nº de manzana	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Dotación aparcamiento	
Dotacional (Estación de servicio)	DP-1	1.050,00	4,00	1 cada 300 m <sup>2</sup> c
Dotacional (genérico)	DP-2	2.223,63	45,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
Total Dotacional privado	DP	3.273,63	49,00	
Terciario	T-1	1.732,05	35,00	1 cada 50 m <sup>2</sup> c
<b>total</b>		<b>5.005,68</b>	<b>84,00</b>	

mínimo LSCM (1,5 cada 100 m<sup>2</sup>c)  
**75,00**

Los estándares de dotación mínima por uso se incorporarán en las correspondientes ordenanzas particulares.

## **11. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.**

En el presente Plan Parcial se prevé la implantación de las siguientes redes de servicios urbanos:

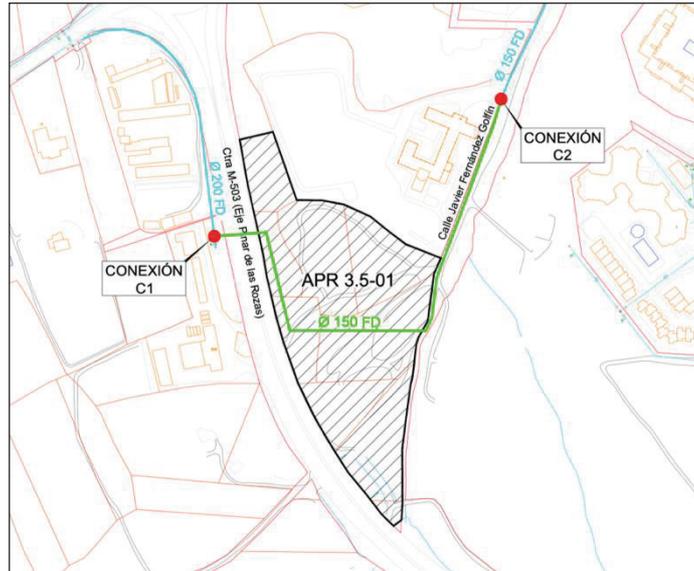
- Red viaria.
- Redes de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalizaciones de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Estas redes se definen en el Anteproyecto de Urbanización correspondiente que acompaña al presente Plan Parcial como parte de la Iniciativa de Planeamiento (Art. 106/c de la L.S.C.M). A continuación se describen, no obstante, la conexión con las redes generales, de acuerdo con las indicaciones de las compañías suministradoras.

### **Red de distribución de agua.**

De acuerdo al 2º informe de Viabilidad de suministro del Canal de Isabel II de fecha 20 de agosto de 2020, para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento:

- Conexión C1 en el testero de la conducción de diámetro 200 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre paralela a la carretera M-503 "Eje Pinar de las Rozas"; al oeste de la actuación.
- Conexión C2 en el testero de la conducción de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle Javier Fernández Golfín; al noreste de la actuación.
- Ambos puntos de conexión se unirán mediante una conducción de diámetro 150 mm y FD que deberá discurrir por espacios públicos no edificables.



### Evacuación de aguas residuales.

La evacuación de aguas residuales se realizará en la red de saneamiento existente en la Calle Javier Fernández Golfín al este del ámbito.

### Evacuación de las aguas de lluvia (aguas pluviales)

El ámbito pertenece a la cuenca que recoge el Colector Interceptor de Pluviales actualmente en ejecución, situándose la cámara de captación del Arroyo de las Viñas, aproximadamente a 200 metros aguas abajo del límite del ámbito.

Las aguas pluviales se verterán al cauce del arroyo, y a través de éste será interceptado en la cámara de captación.

### Suministro eléctrico

El suministro eléctrico del ámbito se ajusta a las Condiciones Técnico-Económicas (CCTEE) de la compañía suministradora, en este caso I-DE REDES INTELIGENTES SAU (Grupo Iberdrola), produciéndose las conexiones en las siguientes condiciones:

- Se realizará un nuevo circuito con cable 240 Al que hará entrada y salida en el tramo de red indicado como punto de conexión tras enlazar el nuevo centro de transformación.

### Gas Natural

Con fecha 3 de marzo de 2021 se recibió informe de viabilidad actualizado por parte de la Compañía Suministradora, en este caso, Madrileña Red de Gas (MRG) en el que se indicaba que las conexiones deberían realizarse en las redes existentes en la Calle Javier Fernández Golfín.

### Telecomunicaciones

Con fecha 16 de junio de 2020 se recibió informe de viabilidad actualizado por parte de la Compañía Suministradora, en este caso, Telefónica de España SAU en el que se indicaba que las conexiones deberían realizarse en las redes existentes en la Calle Javier Fernández Golfín, al este del sector y más concretamente en la arqueta *ARQ-25147 H*.

## **12. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.**

El presente Plan se ha de someter, en primer lugar, a lo dispuesto en la legislación vigente que señala su contenido y determinaciones técnicas, estando constituida dicha legislación básica por la Ley 9/2.001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que repetidamente se cita en esta Memoria como L.S.C.M. Además de ello, el Plan Parcial se ha de ajustar en todas sus determinaciones al planeamiento general de referencia, que en este caso es el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón.

En este sentido el Plan Parcial adopta como delimitación del sector la recogida en dicho Plan General para el Área de Planeamiento Remitido denominada APR 3.5-01 "Zona de Servicios M-503", si bien por los motivos expuestos en esta memoria hay una diferencia entre la superficie indicada en la ficha y la considerada por el Plan Parcial, pasando de 21.720 m<sup>2</sup> a 22.450,12 m<sup>2</sup>.

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

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

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

Considerando una edificabilidad total en la propuesta de **5.005,68 m<sup>2</sup>c**, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser como mínimo de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:  $5.005,68 * 30 / 100 = 1.501,70 \text{ m}^2\text{s}$ . De esta superficie, al menos el 50% (**750,85 m<sup>2</sup>s**) debe calificarse como zona verde.

Por otra parte, la ficha de condiciones establece que al menos el 10% del ámbito se deberá destinar a zona verde, lo que supone  $22.450,12 \text{ m}^2 * 0,1 = 2.245,01 \text{ m}^2$ , superior a la exigencia del artículo 36 de la LSCM, por lo que consideraremos este valor como el mínimo para este uso.

La ordenación prevé 12.819,98 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, tanto supramunicipales como locales.

En total, se califica suelo como red local con una superficie de 4.752,16 m<sup>2</sup> (> 1.501,70 m<sup>2</sup>) y de ellos, a zona verde 2.245,01 m<sup>2</sup>, por lo que se cumplen ambos requisitos (LSCM y PGOU).

La Ordenanza de aplicación en las parcelas con uso Dotacional Privado se basa en las determinaciones del “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” redactado por el Ayuntamiento, en el que se ha alterado, no obstante, el parámetro de ocupación de parcela.

La ocupación máxima de parcela se fija en el Plan Especial en el 40% sobre rasante y el 60% bajo rasante, incrementándose en el presente ámbito al 50% sobre rasante y manteniendo el 60% bajo rasante.

Tanto el uso comercial como el de gasolinera requieren una gran superficie libre, donde localizar los elementos propios de este tipo de instalaciones (surtidores, elementos de lavado, aparcamientos, etc), por ello, y una vez descontados los suelos correspondientes a redes públicas de cesión, es muy limitado el suelo que finalmente se destina a la parcela DP-2 (1.647,14 m<sup>2</sup>s).

Teniendo en cuenta la edificabilidad que se localiza en esta parcela (2.223,63 m<sup>2</sup>c), resulta un coeficiente de aproximadamente 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Con la limitación de tres alturas, resultaría una ocupación estricta de aproximadamente un 45% de la parcela. Por ello se propone ampliar la ocupación de parcela al 50%, lo que posibilite una mayor flexibilidad a la hora de diseñar las edificaciones, o disponer elementos cubiertos en el espacio libre de la parcela que permitan un mejor aprovechamiento de estos espacios.

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

#### **12.1 DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.**

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

De manera congruente con lo indicado en el PGOU vigente, se delimita como unidad de ejecución única el Ámbito en estudio (APR 3.5-01), con los límites señalados en todos y cada uno de los planos del presente Plan Parcial.

La unidad de ejecución constituye, asimismo, su propia e independiente área de reparto a efectos de equidistribución interna de cargas y beneficios.

#### **12.2 EL SISTEMA DE EJECUCIÓN.**

El sistema de ejecución es el de Compensación, siendo la iniciativa privada, adoptada por los titulares de los terrenos, cuya propiedad supera el 50% del suelo delimitado, y se ejerce a partir del plazo señalado a este fin en la LSCM de un año, a contar desde la publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General (BOCM 157 de 4 de julio de 2002).

#### **12.3 PLAZOS DE EJECUCIÓN.**

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

En relación con ello se señala:

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

Se prevé un plazo de 1 año, a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Urbanización, para finalizar las mismas, solicitando al Ayuntamiento su recepción, a partir de la cual dará comienzo el plazo de garantía de 1 año de duración.

No obstante, transcurridos dos años desde la aprobación del proyecto de urbanización, si no se han realizado dichas obras será preciso adaptar el proyecto a las modificaciones normativas que afecten a su contenido.

Las obras a realizar en desarrollo del Plan Parcial serán las relativas a:

- Red viaria
- Red de saneamiento.
- Red de distribución de agua.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Red de gas natural.
- Red de canalización de telecomunicaciones.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Se propone en el Plan Parcial la ejecución de la glorieta sobre el arroyo y la conexión viaria, hacia el norte, con la calle Concejal Manuel Allende. El diseño de estas infraestructuras viarias se realizará en el proyecto de urbanización, y se ejecutarán cuando exista disponibilidad de los terrenos que ocupen, sin que su ejecución suponga un condicionante a la urbanización y edificación, así como a la puesta en servicio del ámbito.

#### Plazos para la edificación.

Se prevé un plazo de 5 años, como máximo, a contar desde la recepción de las obras de urbanización para, llevada a cabo la edificación correspondiente a los solares creados, solicitar la licencia de 1ª ocupación y actividad de, al menos, el 60% de las construcciones permitidas.

### **12.4 NIVELES MÍNIMOS QUE DEBEN ALCANZAR LOS SERVICIOS URBANOS PARA PERMITIR LA UTILIZACIÓN DE LOS TERRENOS.**

Se consideran como servicios urbanos mínimos necesarios para permitir la utilización de los terrenos, los de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, a los que habría que añadir unas adecuadas condiciones de accesibilidad. En este sentido, y en función de lo establecido en la legislación vigente, cumpliéndose estos mínimos, y garantizando debidamente ante el Ayuntamiento la completa terminación de los mismos, se podría acometer la construcción de las parcelas edificables en el momento en que sea previsible que al terminar dichas construcciones la urbanización pudiera estar totalmente ejecutada, condicionando, en su caso, su utilización a dicha finalización.

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

- Red viaria:  
Ejecución de la misma con excepción de la pavimentación final de aceras y capa de rodadura en calzada, señalización viaria y plantación de arbolado.
- Saneamiento:  
Ejecución total de las redes de pluviales y fecales, con continuidad hasta los puntos finales de vertido y conexión a las redes generales municipales. En el caso de aguas pluviales se dispondrá una cámara previa para las aguas de primer lavado que se conectará a cámara de intercepción del colector-interceptor, antes del vertido al arroyo de las Viñas.
- Abastecimiento de agua:  
Ejecución de la red correspondiente que garantice una dotación de 400 litros/hab/día.



- Energía eléctrica:

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

En función de ello, y alcanzada dicha situación, podrán solicitarse licencias de edificación, antes de que las mismas hayan adquirido la condición de "solar". Dicha simultaneidad entre urbanización y edificación requerirá el cumplimiento exhaustivo de las condiciones establecidas en la legislación vigente. (Art. 20 de la L.S.C.M).

## **12.5 ALTERACIÓN DE LAS PREVISIONES TEMPORALES.**

El plazo máximo de un año fijado para la total terminación de las obras de urbanización queda comprometido por la iniciativa privada a partir de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

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

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

## II.- NORMAS URBANÍSTICAS.

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

### **ART. 1: Objeto, naturaleza y características.**

- a) El objeto del presente Plan Parcial es la ordenación integral del Área de Planeamiento Remitido APR 3.5-01 "Zona de Servicios M-503", Ámbito de Actuación delimitado como tal en el PGOU de Pozuelo de Alarcón, que remite su desarrollo a planeamiento posterior.
- b) La naturaleza y contenido del presente Documento se basa en lo establecido en la Sección 1ª del Capítulo IV del Título II de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM).

El Plan Parcial tiene las siguientes características:

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

### **ART. 2: Ámbito de aplicación.**

El presente Plan Parcial es de aplicación exclusiva sobre el suelo delimitado como Área de Planeamiento Remitido (APR 3.5-01) en el PGOU vigente de Pozuelo de Alarcón, que supone su propia área a efectos de equidistribución interna.

### **ART. 3: Vigencia.**

- a) El presente Plan Parcial entrará en vigor el día de la publicación de su aprobación definitiva en el BOCM.
- b) Su vigencia será indefinida, en tanto no se apruebe una revisión del planeamiento general municipal, que afecte a sus condiciones de ordenación pormenorizada o varíe de forma sustancial su ámbito y estructura, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales o de la suspensión parcial o total de su vigencia por circunstancias o condiciones previstas en la legislación urbanística vigente.

### **ART. 4: Efecto.**

Este Plan Parcial, así como los Proyectos que eventualmente lo desarrollen, una vez publicado en el BOCM el Acuerdo de su Aprobación Definitiva, serán públicos, obligatorios y ejecutivos.

- a) Publicidad – Cualquier particular o Entidad tendrá derecho a consultar en el Ayuntamiento toda la documentación integrante del Plan Parcial y de los Proyectos que, en su caso, lo desarrollen, así como solicitar información por escrito del régimen aplicable a cualquier finca o ámbito del mismo.

- b) Obligatoriedad – El Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, obligan y vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada, respecto al cumplimiento de sus términos y determinaciones, siendo exigible dicho cumplimiento por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
- c) Ejecutividad – La ejecutividad del Plan Parcial implica que, una vez publicado en el BOCM el Acuerdo de su aprobación definitiva y previa redacción de los proyectos técnicos que lo desarrollen, serán formalmente ejecutables las obras y servicios que contemplen, al objeto de soportar la edificación prevista.

**ART. 5: Modificaciones del Plan Parcial.**

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

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

**ART. 6: Contenido documental del Plan Parcial.**

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

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

**ART. 7: Normas de interpretación.**

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

**ART. 8: Afecciones y Normativa Complementaria.**

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

## **2. TERMINOLOGÍA.**

### **ART. 9: Definiciones y conceptos.**

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

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

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

### **ART. 10: Calificación del suelo.**

- a) El presente Plan Parcial de Ordenación califica el suelo del Ámbito según las siguientes zonas de Ordenanza:
- 1 - (DP) – Equipamiento Privado.
  - 2 - (T) - Terciario.
  - 3 - (RL-ZV) – Zona verde
  - 4 - (RL-SU) - Servicios urbanos. Red viaria.
  - 5 - (RSM-INF) - Infraestructuras. M-503.
  - 6 - (RSM-VP) - Vía Pecuaría

Esta calificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los aprovechamientos que se derivan de su aplicación, según se detalla en el Capítulo VII (Ordenanzas particulares de cada zona).

### **ART. 11: Redes públicas.**

- a) Constituyen las redes públicas aquellos elementos de la ordenación relativos a red viaria, infraestructuras y espacios libres al servicio de la población futura del ámbito y del resto del municipio (redes locales y supramunicipales).
- b) Dichas redes se regulan mediante las siguientes ordenanzas:
- 3 - (RL-ZV) – Zona verde
  - 4 - (RL-SU) - Servicios urbanos. Red viaria.
  - 5 - (RSM-INF) - Infraestructuras. M-503.
  - 6 - (RSM-VP) - Vía Pecuaría

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

**ART. 12:**        **Derechos y cargas.**

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

a) De planeamiento y desarrollo.

Redacción del Plan Parcial.

Redacción del Proyecto de Urbanización comprensivo de las obras de ejecución de las Redes públicas locales.

b) De gestión.

Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación y Formación de la misma.

Redacción del Proyecto de Reparcelación.

c) De cesión.

Suelo urbanizado correspondiente a las Redes públicas locales.

Suelo urbanizado capaz para materializar el 10% del aprovechamiento total del ámbito o su equivalente económico, en su caso, previa suscripción con el Ayuntamiento de un Convenio Urbanístico a dichos efectos.

d) De ejecución.

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

Por lo que se refiere a los derechos que los titulares del suelo delimitado tienen respecto al aprovechamiento fijado en el PGOU, el Ámbito constituye su propia Área de Reparto a efectos de equidistribución interna, siendo el aprovechamiento lucrativo apropiable el 90% del total.

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

##### **ART. 13: Condiciones generales para su desarrollo.**

- a) La aplicación del Plan Parcial se llevará a cabo según las determinaciones que se establecen en la presente Normativa Urbanística, tanto en lo que se refiere a las condiciones de urbanización como a las de edificación, particularizadas para cada zona específica de Ordenanza, cuya delimitación se contiene en el correspondiente plano de Ordenación.
- b) El completo desarrollo del Plan corresponde a la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación a formar por los titulares de suelo del Ámbito.

##### **ART. 14: Planeamiento y Proyectos de Desarrollo.**

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

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

##### **ART. 15: Condiciones de actuación y ejecución.**

- a) Programación temporal.  
Las obras de urbanización definidas en el Ámbito serán llevadas a cabo en un plazo no superior a dos años, ampliable justificadamente si surgieran circunstancias imprevistas, a contar desde la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, solicitando a la finalización de las obras al Ayuntamiento la recepción de las mismas, dando comienzo un plazo de garantía de un año de duración.
- b) Garantías.  
Las garantías para la ejecución de la urbanización serán del 10% del presupuesto de ejecución material previsto en el correspondiente Proyecto de Urbanización.
- c) Deberes de cesión al Ayuntamiento.  
Comprenden los terrenos urbanizados señalados como Redes públicas locales, así como aquellos aptos para la materialización del 10% del aprovechamiento total del ámbito, sustituibles, en su caso, por su compensación económica, si así se conviniera.

- d) Conservación de la urbanización.  
Una vez producida la recepción de las obras, la conservación de las mismas será pública y a cargo de los servicios municipales correspondientes.
- e) Derecho a edificar.  
Solamente podrá ejercerse la facultad de edificar los terrenos cuando los mismos hayan adquirido la condición de solar.

No obstante, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, una vez esté aprobado el Proyecto de Urbanización y concluida la equidistribución, en los términos y condiciones previstas en la legislación vigente, prestándose garantías por la cuantía que determine el Ayuntamiento en su momento.

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

### **ART. 16: Determinaciones respecto a condiciones ambientales.**

- Los proyectos de las futuras edificaciones incluirán medidas concretas y expresas tendentes al ahorro efectivo y disminución del consumo de agua, a fin de minimizar la generación de vertidos líquidos.
- La profundidad de la red de saneamiento deberá ser siempre mayor que la profundidad del nivel inferior de las edificaciones (sótanos).
- Se deberán establecer los elementos de tratamiento necesarios para asegurar que las aguas pluviales recogidas en el periodo inicial de lluvia, y que arrastran un mayor grado de contaminación, no se incorporen directamente a los cauces públicos, en cumplimiento del apartado 7.2.5. del Plan Integral de Mejora de la Calidad del río Tajo.

### **ART. 17: Determinaciones respecto a la posible existencia de residuos y a la implantación de actividades potencialmente contaminantes del suelo.**

En caso de detectarse residuos peligrosos o no peligrosos, y conforme a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se llevará a cabo la correspondiente investigación al objeto de determinar si existe afección de la calidad del suelo y, en tal caso, se remitirán los resultados al Área de Planificación y Gestión de Residuos para su informe con carácter previo a los trabajos de urbanización.

En el caso de las instalaciones sometidas al mencionado Real Decreto 9/2005, tanto la implantación de nuevos establecimientos como su clausura se someterán a lo dispuesto en el artículo 3.4 de dicho Decreto.

### **ART. 18: Determinaciones respecto a los puntos de vertido.**

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

**ART. 19: Determinaciones respecto a las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales.**

En este apartado se describen las medidas preventivas y correctoras para minimizar impactos ambientales, así como las relativas a vigilancia ambiental.

**MEDIDAS PREVENTIVAS Y CORRECTORAS PARA MINIMIZAR IMPACTOS**

Se describen a continuación aquellas medidas tendentes a evitar, minimizar o corregir los posibles impactos generados como consecuencia de la ejecución de la actuación proyectada.

También se incluyen, referencias a aquellas recomendaciones y buenas prácticas de operación de posible aplicación, tendentes a minimizar o anular diferentes afecciones, por leves que sean en origen.

Las medidas preventivas y correctoras que aquí se exponen se diferencian según su inclusión en las distintas fases de desarrollo del proyecto, distinguiéndose así, para cada una de las variables, medidas:

- A incorporar en el Proyecto de Urbanización
- A considerar durante la ejecución de las obras de urbanización y/o construcción (Plan de Obra)
- A incorporar en los futuros Proyectos de Edificación

El Plan Parcial incorpora numerosas actuaciones cuyo fin último no es otro que el de evitar posibles impactos y minimizar riesgos ambientales como consecuencia del desarrollo de la ordenación proyectada.

A continuación se detallan las medidas particulares diseñadas, en referencia a las distintas variables que puedan verse afectadas por las actuaciones previstas. Esta descripción recoge, a modo de síntesis, una convergencia con los criterios de sostenibilidad en los que se deben basar tanto el planeamiento urbanístico y de infraestructuras asociadas como el proceso urbanizador.

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

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

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

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

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

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

## **OTRAS MEDIDAS Y RECOMENDACIONES**

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

### En edificios de equipamiento y terciarios

- Propiciar la implantación de medidas preventivas de ahorro y reutilización de agua en los proyectos.
- Propiciar la implantación de medidas de ahorro de energía, reducción de emisiones y contribución al cambio climático:
- Mayores exigencias a las establecidas en el DB HE del CTE, fijando objetivos de calidad de diseño sostenible y eficiencia energética más estrictos (calificación energética, edificios de consumo de energía casi nulo, PassivHaus, etc.).
- Propiciar la implantación de medidas preventivas en el diseño y utilización de fuentes de iluminación (lámparas y luminarias) para minimizar la contaminación lumínica.

- Propiciar la implantación medidas preventivas para la gestión integral de residuos incluyendo la fracción orgánica (residuo 0).
- Propiciar el ahorro de energía y la reducción en las emisiones y en la contribución al Cambio Climático mediante la implantación de sistemas de monitorización y regulación del consumo de energía.

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

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

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

Se recogen a continuación las medidas previstas para el seguimiento ambiental del desarrollo de la propuesta, centradas fundamentalmente en el aseguramiento del traslado de las prescripciones del DAE a los proyectos que desarrollarán la propuesta urbanística (Proyecto de Urbanización y proyectos edificatorios) la vigilancia general de las obras de urbanización. La Vigilancia Ambiental se desarrollará durante la fase previa a la ejecución de las obras y durante la fase de obras.

#### **FASE PREVIA A LAS OBRAS**

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

- Controlar que al inicio de las obras se haya realizado una delimitación adecuada y eficaz (jalónamiento) del área de actuación, con el objeto de que estas queden definidas y la zona de afección concretada para evitar futuras acumulaciones de materiales en las inmediaciones del ámbito. Además, no se podrán realizar operaciones fuera de estas superficies. Asimismo, se controlará que se han ejecutado las actuaciones de protección específicas que se requieran.
- Controlar que con las operaciones de replanteo de las obras delimitan físicamente las superficies que van a quedar, provisional o definitivamente, ocupadas por éstas así como por las restantes obras auxiliares, vías de acceso, áreas de acopio de materiales y cuantas otras instalaciones sean precisas para el correcto desarrollo de la actuación.

- Se desarrollarán controles de verificación, de forma previa a la utilización de la maquinaria en la obra, de la ficha de Inspección Técnica de Vehículos, para comprobar que dicha maquinaria ha pasado con éxito los análisis correspondientes a la emisión de humos y monóxido de carbono. Si se detectase que una determinada máquina excede los umbrales permitidos, se informará al Director de Obra para que proceda a la paralización de esa máquina hasta que sea reparada o sustituida por otra que cumpla las condiciones que se establecen en este Programa.
- Con el objetivo de verificar la ubicación definitiva de las instalaciones de obras y parque de maquinaria se procederá a establecer las normas que impidan el desarrollo de actividades que puedan originar impactos no deseados. Para ello, antes del inicio de las obras, el responsable de la vigilancia ambiental junto con el Director de Obra, analizarán la localización de todas y cada una de las infraestructuras auxiliares y provisionales.

### FASE DE OBRAS

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

#### **Generales**

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

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

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

#### **Control de afección al arbolado**

- Se vigilarán los daños producidos sobre los pies arbóreos durante la fase de ejecución de las obras y se informará sobre posibles síntomas de decaimiento en los árboles, para evitar posibles muertes del arbolado que se pretenda conservar. Para ello se realizarán inventarios de los pies afectados sobre los que se aplicaran medidas de cura, y se realizará un estudio de las causas para planificar la aplicación de medidas de protección de la vegetación más efectivas.

#### **Control de las emisiones de polvo y partículas**

- Se controlará que se llevan a cabo las medidas preventivas consistentes en riegos periódicos en las zonas en las que se realicen movimientos de tierras cuando sean necesarias.
- En el caso de detectarse que se sobrepasan los umbrales admisibles, se propondrá la intensificación de riegos y la limpieza de las zonas que puedan haberse visto afectadas.

#### **Control de deposiciones de polvo sobre la vegetación**

- Con el objetivo de evitar daños fisiológicos sobre la vegetación que se pretende conservar, que conlleven a una reducción de la fijación de dióxido de carbono y de la absorción de agua y luz solar por obstrucción de los estomas, una serie de técnicos especializados controlarán las acumulaciones de polvo y partículas sobre la vegetación prestando especial atención a la superficie foliar. Si se detectasen cantidades que dificultasen el funcionamiento fisiológico de la vegetación se intensificarán los riegos para reducir la emisión de polvo.

#### **Control de la erosión en zonas de tránsito**

- Se controlará la aparición de procesos erosivos en zonas de tránsito de maquinaria y vehículos, con especial atención a las pistas de acceso que cuenten con pendientes acusadas. Si se comprueba la existencia de erosión en dichas zonas se procederá a la aplicación de medidas para aumentar la cubierta vegetal, o la aplicación de técnicas de bioingeniería que causen un efecto barrera contra los flujos de agua.

#### **Control de la gestión de los residuos**

- Con la finalidad de conseguir una correcta gestión y tratamiento de los residuos generados en obra, se deberán vigilar los emplazamientos de deposición de residuos y el destino de todas las sustancias contaminantes y las basuras. Esto se controlará mediante la comprobación de justificantes que certifiquen que los residuos se han entregado a gestores autorizados. Si se detectase cualquier alteración, se informará al Director de Obra para que se proceda a la limpieza y restauración de la zona que eventualmente pudiera haber sido afectada.

#### **Control de limpieza de las obras**

- Con el fin de conseguir un correcto acondicionamiento del ámbito al acabar las obras, se comprobará la limpieza los materiales sobrantes en obra y vertidos de todo tipo, para diseñar medidas de limpieza y desmantelamiento de las instalaciones adicionales si fueran necesarias.

#### **Control de la adecuación del diseño final a los condicionantes ambientales**

- Se verificará que el diseño final del sector se adecua a los condicionantes ambientales establecidos en los documentos ambientales tramitados y en los dictámenes del órgano ambiental.

### **Informes**

- Se elaborarán informes ambientales ordinarios periódicos durante toda la fase de desarrollo y/o ejecución de los futuros proyectos de urbanización / edificación, desde la fecha del Acta de Replanteo. Estos informes recogerán todas las operaciones realizadas durante la ejecución de las obras, así como las incidencias derivadas de las mismas.
- Siempre que se detecte cualquier afección al medio de carácter negativo no prevista, y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirá un informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.
- Asimismo, se elaborará un informe a la finalización de las obras sobre las medidas protectoras y correctoras realmente ejecutadas. Este informe será remitido por el Promotor de las obras al Excmo. Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y al órgano autonómico competente.

**ART. 20: Determinaciones en relación con la afección acústica.**

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

**MEDIDAS GENERALES DE TEMPLADO DE TRÁFICO**

Tráfico pesado

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

Configuración de las nuevas vías – diseño y señalización

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

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

Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.

Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad.

Materiales

Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos como empedrados o adoquinados en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/h. Se recomienda el empleo de materiales porosos con elevado índice de absorción acústica como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.

Recogida de basuras y servicios de limpieza

La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las siete y las veintitrés horas.

Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.

Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan las emisiones sonoras, evitando la utilización de sistemas de recogida por impulsión de aire.

Se recomienda restringir el periodo de uso de los contenedores de reciclado de vidrio al horario diurno cuando éstos se dispongan en superficie, quedando claramente señalizado en todos los contenedores que se distribuyan por el ámbito.

#### Actividades – ruido comunitario

Se respetará la tipología acústica de cada zona en lo referente a emisiones hacia el exterior, de forma que ningún emisor acústico podrá producir ruidos que hagan que el nivel ambiental sobrepase los límites fijados para cada una de las áreas acústicas.

#### Inspección y vigilancia de la contaminación acústica

El ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón será responsable de exigir el cumplimiento del Real Decreto 1367/2007 y controlar determinadas actuaciones con el fin de conseguir el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que son de aplicación en el sector de estudio. Entre estas actuaciones se encuentran:

- Particularmente, las emisiones de las actividades terciarias que ocupen las parcelas previstas.
- Las emisiones acústicas tanto de las obras en edificios u otras infraestructuras que se lleven a cabo en el sector o el entorno del mismo.
- Las emisiones de sirenas, alarmas y distintos sistemas de reclamo que empleen dispositivos acústicos.
- El cumplimiento de las velocidades máximas establecidas en cada una de las vías.

#### Medidas derivadas del estudio acústico

Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación. En cualquier caso, la determinación de la exigencia de aislamiento mínimo según la tabla 2.1 del Documento Básico se hará considerando el nivel sonoro del periodo Día (Ld) mostrado por los mapas del escenario postoperacional del estudio acústico.

Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que, aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos, supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.

Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior del Proyecto de Construcción se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante los periodos diurno, vespertino y nocturno.

### **ART. 21: Determinaciones de la Dirección General de Patrimonio.**

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

### **ART. 22: Medidas de protección del arbolado**

Será de aplicación lo dispuesto en la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid,

Se adoptarán igualmente las medidas de protección establecidas en la Ordenanza de Protección Ambiental de Pozuelo de Alarcón.

## **6. NORMAS DE URBANIZACIÓN.**

### **ART. 23: Normativa de aplicación.**

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

### **ART. 24: Obras e infraestructuras a cargo del Ámbito.**

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

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

Asimismo serán a cargo de la Junta de Compensación:

- Las indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios y construcciones que deban ser demolidos con motivo de la ejecución del planeamiento, así como de plantaciones, obras e instalaciones que deban desaparecer por resultar incompatibles con éste.
- Las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
- El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización, así como las tasas municipales devengadas por dicha tramitación.
- Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
- Los gastos de control de calidad de la urbanización.

**ART. 25: Condiciones de cálculo de las redes de servicios y obras de urbanización.**

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

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

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

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

**ART. 26: Generalidades.**

Las ordenanzas particulares de cada zona, desarrolladas en el presente capítulo, regulan junto con las Normas Generales de Edificación y Usos, las determinaciones a que se deben ajustar, según su localización, tanto la edificación como las actividades a desarrollar.

El presente Plan Parcial señala 5 zonas de ordenación pormenorizada, reguladas por sus correspondientes ordenanzas zonales, cuyo ámbito de aplicación queda definido en el correspondiente plano de zonificación.

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

- 1 - (DP) – Equipamiento Privado.
- 2 - (T) - Terciario.
- 3 - (RL-ZV) – Zona verde
- 4 - (RL-SU) - Servicios urbanos. Red viaria.
- 5 - (RSM-INF) - Infraestructuras. M-503.
- 6 - (RSM-VP) - Vía Pecuaria

**ART. 27: ZONA 1 – Equipamiento Privado (DP)**

**1) Ámbito.**

Corresponde a las manzanas (DP) numeradas del 1 al 2 en el plano de zonificación.

Se trata de las zonas destinadas a acoger equipamientos de titularidad privada.

Las condiciones de esta ordenanza se basan en las determinaciones del “Plan Especial para la Mejora de la Ordenación pormenorizada de las parcelas de Equipamientos” redactado por el Ayuntamiento.

Las dos zonas se diferencian en los usos que admiten en función de su afección acústica.

- La manzana DP-1 se diseña para una posible ubicación de una estación de servicio y un uso de restauración.

- En la manzana DP-2, se podrá localizar un equipamiento de cualquiera de las clases admitidas por el Plan General en su categoría dotacional (educación, cultura, salud y bienestar social, deporte, ocio o religioso).

**2) Tipología.**

En general, se tenderá a la utilización de tipologías de edificación abierta, según la regulación establecida al respecto en la normativa del Plan General y las condiciones específicas fijadas por la presente Ordenanza.

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

**3) Alineaciones y rasantes.**

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

**4) Parcela mínima.**

La superficie de parcela será igual o superior a trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>).

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

**5) Ocupación máxima.**

La edificación o edificaciones no podrán sobrepasar una ocupación máxima sobre rasante del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela.

La ocupación máxima bajo rasante será del 60%.

Además de la ocupación indicada sobre rasante, se podrá ocupar hasta un máximo del diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela con destino a porche abiertos para estancia y circulación, que habrán de cumplir las siguientes condiciones específicas:

- Podrán adosarse a las fachadas de los edificios en los tramos de fachada ciegos, así como en las zonas de acceso a las edificaciones, debiendo separarse TRES METROS (3,00 m) en el resto de los tramos en que existan huecos.
- Su altura máxima será de TRES METROS (3,00 m) y su cubierta será plana.
- Se podrán situar, como mínimo a TRES METROS (3,00 m) de los linderos laterales y de fondo, y a TRES METROS (3,00 m) de las alineaciones de fachada, salvo en elementos singulares de acceso, en los que se podrá llegar hasta la alineación oficial.
- Podrán suponer una ocupación máxima del DIEZ POR CIENTO (10%) de la superficie total de la parcela, además de la ocupada por las edificaciones cerradas.

Dentro de este 10% se pueden incluir marquesinas destinadas a cubrir la zona de repostaje de vehículos, con una altura libre máxima de 5 metros.

Las pistas o instalaciones deportivas descubiertas no computarán como ocupación de parcela.

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

**6) Edificabilidad máxima.**

Manzana DP-1 = 1.050 m<sup>2</sup>c

Manzana DP-2 = 2.223,63 m<sup>2</sup>c

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

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

Altura máxima a cornisa = 12 m

Nº de plantas máximas s/rasante = B + 2

Bajo la cubierta de la edificación, cuando su pendiente no sea superior a cuarenta y cinco grados (45°), podrá aprovecharse el espacio resultante como área habitable, siendo computable a efectos de edificabilidad, el espacio comprendido entre paramentos verticales cuya altura sea superior a uno cincuenta (1,50) metros. La altura máxima de cumbra no será superior a cinco (5) metros por encima de la altura máxima permitida.

En el caso de cubierta plana podrá admitirse un aprovechamiento equivalente al del apartado anterior y con las mismas condiciones en concepto de ático retranqueado.

8) Retranqueos mínimos.

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

La distancia menor entre dos bloques, medida en cualquier dirección, no podrá ser inferior al cuarto de la altura del más alto, con un mínimo de tres metros, debiendo además guardar las separaciones que seguidamente se expresan.

Estas separaciones mínimas se medirán sobre la perpendicular de las fachadas, en cualquier punto de las mismas, incluso a partir de los cuerpos volados, balcones y terrazas.

La separación entre bloques será igual a la altura.

La separación será la mitad de la establecida en el párrafo anterior en los siguientes casos:

- Entre bloques, cuando la proyección ortogonal de cualquiera de ellos sobre la fachada o fachadas del otro, tenga en planta una longitud inferior a 12 metros.
- De los bloques a linderos con otras parcelas.

La separación a los linderos con otras parcelas no será preceptiva cuando en la ordenación conjunta se cumplan las separaciones entre bloques en la forma establecida en esta Ordenanza.

Esta separación, en casos de bloques con diferentes alturas, será la correspondiente a los del de mayor altura.

En todos los casos, la separación entre bloques no podrá ser inferior a seis metros ni a tres metros de los linderos.

No obstante lo dicho en los apartados anteriores, los bloques podrán unirse mediante porches abiertos destinados a zonas de estancia y circulación, con las condiciones señaladas en el apartado relativo a Condiciones de Ocupación.

9) Condiciones en planta de las edificaciones

La dimensión total del bloque o conjunto de bloques, medida en cualquier dirección, no podrá sobrepasar los ciento cincuenta metros lineales (150 m), siempre que no se creen fachadas continuas mayores de setenta y cinco metros (75,00 m).

El ancho máximo de los bloques será de cincuenta metros (50,00 m).

10) Condiciones de aparcamiento.

Manzana DP-1 = mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada 300 m<sup>2</sup> construidos

Manzana DP-2 = mínimo una (1) plaza de aparcamiento por cada 50 m<sup>2</sup> construidos

Esta dotación se dispondrá en el interior de la parcela.

11) Condiciones de uso.

USO PRINCIPAL

Equipamientos en general.

USOS COMPATIBLES

Clase A) Hospedaje.

Clase B) Comercio en categorías 1,2 y 3 con un máximo del 35% del total edificado.

Clase C) Oficinas en categorías 1,2 y 3.

Clase D) Salas de reunión.

Clase E) Restauración.

Centros de Transformación. La superficie construida en este uso no computará a efectos de edificabilidad máxima.

12) Condiciones derivadas de la afección acústica.

Se admite la implantación de todas las categorías de la ordenanza de equipamiento de las Normas Urbanísticas del Plan General, siempre que se demuestre que no requieren en su espacio exterior la especial protección a que se refiere el RD y que, en caso contrario, mediante un estudio acústico detallado y referido a un diseño y una ordenación de las edificaciones en la parcela, se justifique el cumplimiento de los valores objetivo que establezca la legislación vigente en ese momento, proponiendo en caso de ser precisas, las correspondientes medidas correctoras.

**ART. 28: ZONA 2 – Terciario (T)**

1) Definición.

Corresponde a las zonas destinadas a acoger servicios terciarios, en toda la gama de actividades comerciales, de oficinas, hotelero, restauración, reunión, espectáculos, etc. Es de aplicación en la manzana (T).

2) Tipología.

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

3) Alineaciones y rasantes.

Quedan señaladas en los planos de ordenación.

4) Parcela mínima.

La parcela definida en planos de ordenación se considera indivisible.

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

5) Ocupación máxima.

Sobre rasante = 40%

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

6) Edificabilidad máxima.

Total en la zona T = 1.732,05 m<sup>2</sup>c

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

Los espacios bajo rasante destinados a almacenes o zonas de carga y descarga, propias de la edificación de uso terciario, cuando sean completamente subterráneos no computarán a efectos de cómputo de edificabilidad máxima.

7) Alturas máximas y números de plantas.

Altura máxima a cornisa = 9 m

Nº de plantas máximas s/rasante = B + 1

8) Retranqueos mínimos.

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

Bajo rasante, se permite la ocupación del espacio de retranqueo, siempre que esta superficie se destine a aparcamientos, instalaciones, almacenes o zonas de carga y descarga, propias de la edificación de uso terciario, y sea completamente subterráneo.

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

La distancia entre bloques de edificación, situados en parcelas independientes, no será inferior a la altura a cornisa del bloque más alto, pudiendo adosarse las edificaciones y anularse dicha separación, si existe acuerdo entre propiedades colindantes, recogido en compromiso notarial

Los edificios deberán guardar los retranqueos necesarios para cumplir con el estudio acústico.

9) Condiciones complementarias.

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

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

10) Condiciones de aparcamiento.

En el interior de las parcelas privadas, deberá disponerse un mínimo de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos (en superficie o bajo rasante).

Las operaciones de carga y descarga de mercancías se realizarán en el interior de la parcela.

11) Condiciones de uso.

Usos principales:                   Terciario, en todas sus clases y categorías.  
Equipamientos, en todas sus clases y categorías.

Usos compatibles:

- Centros de Transformación. La superficie construida en este uso no computará a efectos de edificabilidad máxima.

12) Condiciones acústicas.

Con objeto de proporcionar un mayor nivel de confort acústico se recomienda poner en práctica las medidas preventivas siguientes:

1. Los edificios de nueva construcción proyectados cumplirán los requisitos referentes al aislamiento acústico que se establezcan en las legislaciones que les competa. Entre ellas, cabe citar a título ilustrativo el Documento Básico "DB HR Protección frente al Ruido" del Código Técnico de la Edificación. En cualquier caso, la determinación de la exigencia de aislamiento mínimo según la tabla 2.1 del Documento Básico se hará considerando el nivel sonoro del periodo Día (Ld) mostrado por los mapas del escenario postoperacional del presente estudio acústico.
2. Colocación de capa de rodadura de pavimento drenante antideslizante en todo el viario del sector. El empleo de este pavimento ha demostrado que, aparte de mejorar la seguridad vial al mejorar la adherencia de los vehículos, reducir la distancia de frenado y aumentar el control de los vehículos, supone una considerable reducción de los niveles de ruido producidos por el rozamiento de las gomas neumáticas de las ruedas con el pavimento.
3. Adoptar las medidas necesarias de templado de tráfico para asegurar que en el viario interior del Proyecto de Construcción se propicie una circulación fluida y continua sin exceder la velocidad de 40 km/h durante los periodos diurno, vespertino y nocturno.

**ART. 29: ZONA 3 – Zona verde (RL-ZV)**

**1) Definición**

Corresponde a las zonas destinadas a ser ajardinadas y tratadas adecuadamente de acuerdo con su uso específico de ornato y estancia.

**2) Localización.**

Se sitúa al borde del arroyo de las Viñas, en el límite este del ámbito, incluyendo los cinco metros de zona de servidumbre del cauce, así como junto al viario de acceso, separando éste de la residencia de mayores al norte del ámbito.

**3) Condiciones específicas de utilización.**

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

Justificación de la necesidad del mencionado establecimiento.

Los aprovechamientos máximos serán los siguientes:

- Ocupación: 1%
- Altura: 4,00 metros
- Volúmenes: 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Igualmente se permiten los usos deportivos sin espectadores.

**4) Otras condiciones.**

Las zonas verdes públicas señaladas en el Plan Parcial no podrán albergar instalaciones de los servicios tales como depósitos de agua, de gas, estaciones transformadoras o depuradoras, etc. Se admite la posibilidad de que las conducciones o redes de dichos servicios crucen por debajo de las zonas verdes, con la oportuna autorización municipal.

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

**ART. 30: ZONA 4 – Servicios Urbanos. Red Viaria (RL-SU)**

1) Definición.

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

2) Consideraciones específicas.

Red viaria Local.

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

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

Se admite la instalación de Centros de transformación y otras infraestructuras en esta zona siempre que no impidan la circulación, tanto rodada como peatonal, en las condiciones descritas en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

La edificabilidad que pudieran representar los Centros de Transformación no será computada a efectos urbanísticos dentro del aprovechamiento total asignado al Ámbito. De cara a un menor impacto visual se deberán plantear soluciones enterradas.

**ART. 31: ZONA 5 – Infraestructuras M-503 (RSM-INF).**

1) Definición.

Corresponde al Dominio Público y a la zona de Protección de la carretera M-503. Se califica como Red Supramunicipal, para ser cedido a la Comunidad del Madrid en el proyecto de reparcelación.

2) Condiciones específicas.

Cualquier actuación sobre esta zona se regula por las condiciones establecidas en la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid, así como por el Decreto 29/93, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

**ART. 32: ZONA 6 – Vía pecuaria (RSM-VP)**

1) Definición

Corresponde al espacio reservado para el nuevo trazado de la Colada del Arroyo de las Viñas.

2) Condiciones específicas

Se califica como Red Supramunicipal, para ser cedido a la Comunidad del Madrid en el proyecto de reparcelación.

Usos permitidos.

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

Condiciones específicas.

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

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

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

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

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

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

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

Cuando el tramo propuesto lo crucen viales se dará cumplimiento a lo establecido en el Art. 28 de la Ley 8/1998 de Vías Pecuarias de la CM habilitando los pasos necesarios que garanticen los usos de la vía pecuaria en condiciones de rapidez, comodidad y seguridad. A este respecto los cruces con las calles se realizarán con hormigón impreso o adoquín de hormigón, con un paso de cebra.

En todas las actuaciones que se pretendan acometer en la vía pecuaria se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de 24 de marzo de 1995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de JULIO, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1998). El suelo de la vía pecuaria no ha generado aprovechamiento urbanístico, ni se computa como superficie de cesión obligatoria de redes públicas.

En general las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98, de vías pecuarias de la CM. A este respecto se consideran algunos casos inexcusables y excepcionales. Los cruces de los servicios a través de las calles y sus aceras y la ocupación longitudinal de parte de la anchura de la vía pecuaria para las conducciones de riego de las plantaciones de la propia vía pecuaria.

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

## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

(Áreas de Planeamiento Remitido)

DENOMINACION : Zona de Servicios M-503	<b>APR 3.5-01</b>
--	-----------------------

Hojas de Referencia E 1/ 2000

3-5

<b>1) <u>CARACTERISTICAS</u></b>	
Superficie Inicial del ámbito ( * ).....	21.720 m <sup>2</sup>
Uso característico.....	Dotacional privado y Servicio a la Carretera
Aprovechamiento tipo (A.T.) ( ** ).....	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento apropiable.....	90% AT
Ordenanza de aplicación.....	6
<b>2) <u>OBJETIVOS</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de una zona de dotaciones terciarias privadas con posible implantación de una estación de servicio complementaria con la existente en la dirección opuesta de la M-503.</li> <li>• Obtención de suelo para facilitar los movimientos de tráfico desde y hacia el Valle de las Cañas y el UZ 2.3-01 (ARPO).</li> </ul>	
<b>3) <u>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</u> .....</b>	Plan Especial de Reforma Interior
<b>4) <u>SISTEMA DE ACTUACION</u> .....</b>	Compensación
<b>5) <u>CESIONES Y CARGAS URBANISTICAS</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cesión de suelo para viario interior.</li> <li>- Cesión de suelo para vía de servicio de la M-503 y ejecución de ésta según normas del organismo competente de Carreteras de la CAM.</li> <li>- Urbanización completa del ámbito y conexión de los servicios urbanos a los generales de la población.</li> <li>- Cesión de suelo para zonas verdes públicas (mínimo 10%).</li> <li>- Cesión del 10% A.T.</li> </ul>	

## UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO

(Áreas de Planeamiento Remitido)

<b>DENOMINACION :</b> Zona de Servicios M-503	<b>APR 3.5-01</b>
---	-----------------------

**6) OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO**

- La ordenación tendrá en cuenta a efectos de accesos desde la M-503 el trazado del nudo sobre esta carretera de conexión entre la zona norte y los desarrollos al Sur de aquella.
- El planeamiento de desarrollo justificará el cumplimiento de lo establecido en el Art. 24 del Decreto 78/99, de 27 de Mayo, por el que se regula el Régimen de Protección contra la Contaminación Acústica de la Comunidad de Madrid, concretando las medidas oportunas a adoptar en orden a garantizar unos niveles sonoros aceptables en las zonas limítrofes a las fuentes generadoras de ruido (vías de circulación rápida, ferrocarril, futuro metro ligero, etc.).
- La asignación de usos pomenorizados en dicho planeamiento de desarrollo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que, en lo posible, no se superen los valores límite de emisión e inmisión establecidos en el Decreto. A dichos efectos, los instrumentos de desarrollo del Plan incluirán las correspondientes propuestas de calificación de áreas de sensibilidad acústica, aportando los criterios de zonificación y planos de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible tras la ejecución del plan, señalando las medidas correctoras necesarias en su caso, de conformidad con lo establecido en el Art. 24.4 del citado Decreto.
- A efectos normativos, sólo computarán dentro del sistema de espacios libres aquellas áreas que reúnan los requisitos necesarios desde el punto de vista acústico en los términos previstos por la legislación vigente.
- Cualquier obra de regulación hidráulica que, en su caso, fuera necesario realizar en los cauces existentes (entubamiento, represas, etc.), habrá de estar al resultado del procedimiento que, conforme a lo establecido en la Ley 10/91, habrá de iniciarse ante la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- Cualquier propuesta de supresión de elementos arbóreos existentes debe ir acompañada de la correspondiente valoración económica, obtenida por el Método de Valoración del Arbolado Ornamental, Norma Granada, de aplicación en el territorio de la Comunidad de Madrid, según Acuerdo de 7 de noviembre de 1.991 del Consejo de Gobierno.
- El planeamiento de desarrollo del ámbito deberá ser objeto del preceptivo informe por el organismo competente sobre las carreteras que le afectan, en función de la legislación vigente sobre la materia.

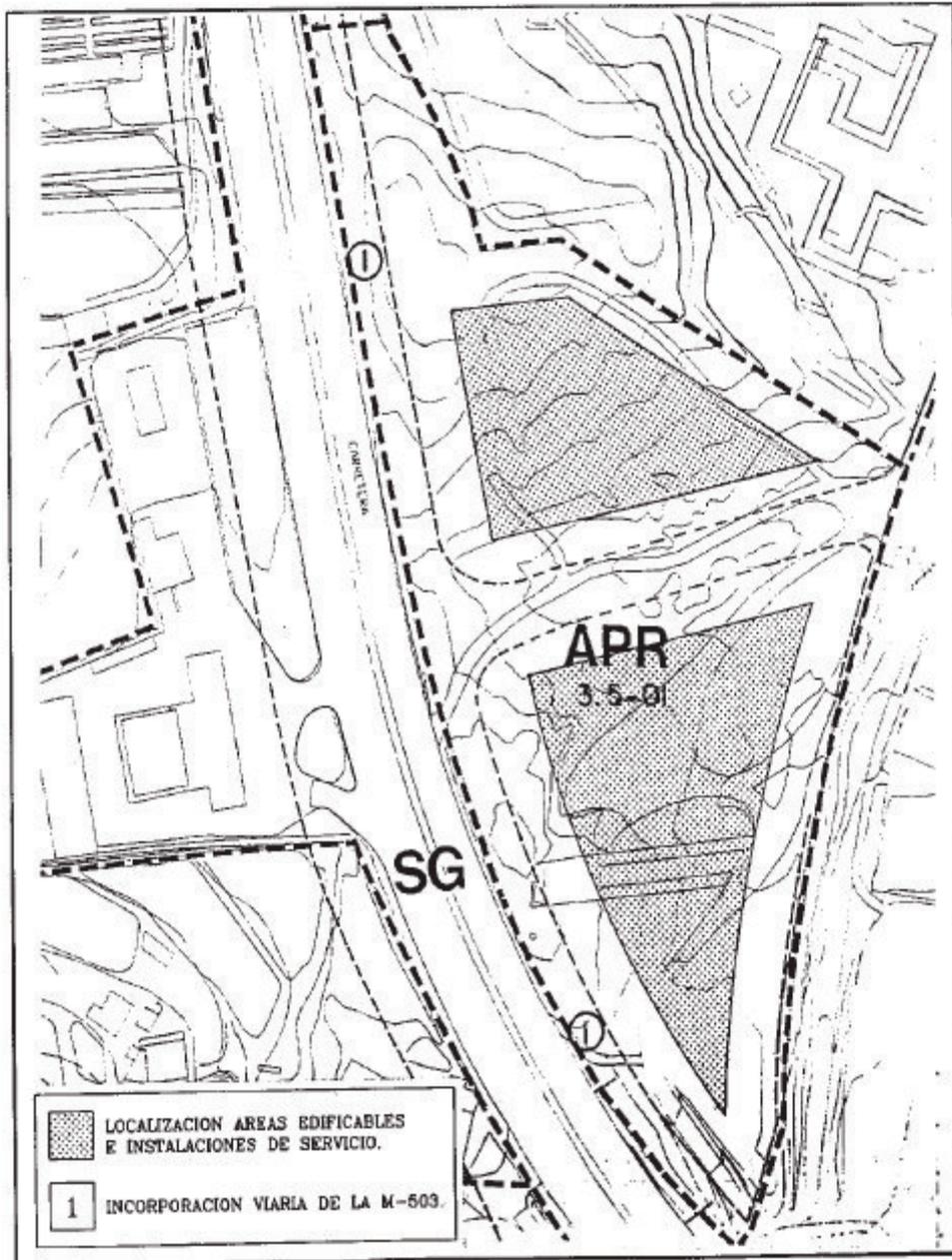
( \* ) Las superficies señaladas quedan supeditadas, en su caso, a los posibles ajustes derivados de levantamientos topográficos específicos en los instrumentos de desarrollo.

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

AMBITOS DE ORDENACION – SUELO URBANO	
AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	APR 3.5-01
NOMBRE :	Zona de Servicios M-503
HOJA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL :	3.5

La ordenación adjunta tiene carácter indicativo, y se desarrollará pormenorizadamente en el Planeamiento Remitido.

AMBITO



**ANEXO II. – RESUMEN DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL.**

**APR 3.5-01 (ZONA DE SERVICIOS M-503)**

Superficie total del ámbito	<b>22.450,12</b>
Colada del Arroyo de las Viñas	981,75
Camino de las Higueras	255,02
Dominio público M-503	2.507,03
Suelo que genera aprovechamiento	<b>18.706,32</b>
Aprovechamiento (uas/m²)	0,3500
Total aprovechamiento (uas)	<b>6.547,21</b>

**ORDENACIÓN**

USOS	Nº de manzana	sup. Suelo m²	edif. m²/m²	edificabilidad m² constr.	% de edificabilidad	Coefficiente ponderación	Aprovechamiento (m² uso caract.)	% de aprovechamiento	Dotación aparcamiento
<b>LUCRATIVOS</b>									
Dotacional (Estación de servicio)	DP-1	3.281,25	0,3200	1.050,00	20,98%	1,00	1.050,00	16,04%	4,00
Dotacional (genérico)	DP-2	1.647,14	1,3500	2.223,63	44,42%	1,00	2.223,63	33,96%	45,00
Total Dotacional privado	DP			3.273,63	65,40%	1,00	3.273,63	50,00%	49,00
Terciario	T-1	4.701,75	0,3684	1.732,05	34,60%	1,89	3.273,58	50,00%	35,00
<b>total</b>		<b>9.630,14</b>		<b>5.005,68</b>	<b>100,00%</b>		<b>6.547,21</b>	<b>100,00%</b>	<b>84,00</b>

mínimo LSCM (1,5 cada 100 m²c)  
**75,00**

REDES PÚBLICAS		suelo
<b>Redes supramunicipales</b>		
Colada del arroyo de las Viñas	RSM-VP Espacios libres - vía pecuaria	992,44
Zona de protección M-503	RSM-INF-1 Infraestructuras	4.517,51
	RSM-INF-2 Infraestructuras	59,45
	RSM-INF-3 Infraestructuras - DPC M-503	2.364,80
	RSM-INF-4 Infraestructuras - DPC M-503	133,62
<b>Redes Locales</b>		
Centro de transformación	CT Servicios Urbanos	64,92
Vialio público	RL-SU Servicios Urbanos	2.442,23
Zona verde	RL-ZV-1 Zonas Verdes	761,58
	RL-ZV-2 Zonas Verdes	637,54
	RL-ZV-3 Zonas Verdes	845,89
	Total Zona verde:	2.245,01
	total redes locales	4.752,16
	total redes públicas	12.819,98

Zona verde:  
mínimo PGOU: 2.245,01 (10% ámbito)  
mínimo LSCM: 750,85 (15 m²/100 m²c)  
  
mínimo LSCM: 1.501,70 (30 m²/100 m²c)

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

**MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL APR 3.5-01 " ZONA DE SERVICIOS M-503 ".**

**a) RESUMEN EJECUTIVO**

<b>Ministerio/Órgano proponente</b>	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO	<b>b) Fecha</b>	Octubre 2022
<b>Título de la norma</b>	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN APR 3.5-01 " ZONA DE SERVICIOS M-503"		
<b>Tipo de Memoria</b>	Normal <input type="checkbox"/>	Abreviada	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA</b>			
<b>Situación que se regula</b>	<p>El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002. (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002) clasifica el suelo como Urbano no consolidado.</p> <p>En sus planos de ordenación y ficha de condiciones del ámbito se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.</p> <p>Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del ámbito, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente.</p>		
<b>Objetivos que se persiguen</b>	<p>Creación de una zona de dotaciones terciarias privadas con posible implantación de una estación de servicio complementaria con la existente en la dirección opuesta de la M-503.</p> <p>Obtención de suelo para facilitar los movimientos de tráfico desde y hacia el Valle de las Cañas y el UZ 2.4-03 (ARPO)</p>		
<b>Principales alternativas Consideradas</b>	<p>En cumplimiento de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, entre la documentación de la Modificación se incluye el Documento Ambiental Estratégico donde se han estudiado las distintas alternativas de ordenación en función de la repercusión medioambiental de las mismas.</p>		

<b>CONTENIDO Y ANÁLISIS JURÍDICO</b>	
<b>Tipo de norma</b>	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN.
<b>Estructura de la norma</b>	Memoria, anexos, Normas Urbanísticas y planos.
<b>Informes recabados y por recabar</b>	Informes por recabar: los que se determinen en el acuerdo de aprobación inicial.
<b>Trámite de audiencia</b>	Con posterioridad a la aprobación inicial se realizará la información pública por un período mínimo de treinta días, con arreglo a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. En el trámite del análisis ambiental se producirá una nueva información pública con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
<b>ANÁLISIS DE IMPACTOS</b>	
<b>Adecuación al orden de competencias</b>	El procedimiento se inicia mediante acuerdo de aprobación inicial adoptado por la Junta de Gobierno Local, correspondiendo al Pleno del Ayuntamiento acordar su aprobación definitiva.
<b>Impacto socioeconómico y presupuestario</b>	Efectos sobre la economía en general
	No tiene efectos
	En relación con la competencia
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>la norma no tiene efectos significativos</b></li> <li>- la norma tiene efectos positivos sobre la competencia</li> <li>- la norma tiene efectos negativos sobre la competencia</li> </ul>

	Desde el punto de vista de las cargas administrativas	<ul style="list-style-type: none"> <li>- supone una reducción de cargas administrativas</li> <li>- incorpora nuevas cargas administrativas</li> <li>- <b>no afecta a las cargas administrativas</b></li> </ul>
	<p>Desde el punto de vista de los presupuestos, la norma</p> <p>Afecta a los presupuestos de la Administración del Estado.</p> <p>Afecta a los presupuestos de otras Administraciones Territoriales</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/> Implica un gasto.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Implica un ingreso.</p>
<b>Impacto de género</b>	La norma tiene un impacto de género	<p>Negativo <input type="checkbox"/></p> <p>Nulo <input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Positivo <input type="checkbox"/></p>
<b>Otros impactos considerados</b>	No se han considerado otros impactos (Familia e Infancia, accesibilidad y Colectivo LGTBI)	
<b>Otras consideraciones</b>		

## **MEMORIA DE ANÁLISIS DE IMPACTO NORMATIVO DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL APR 3.5-01 "ZONA DE SERVICIOS M-503".**

---

### **A. OPORTUNIDAD DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **1. ANTECEDENTES.**

El Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón, fue aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002. (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

#### **2. NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DEL PROYECTO**

El Plan General, en sus planos de ordenación y ficha de condiciones del Sector, contiene tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo su desarrollo y establece como sistema de ejecución el de Compensación.

Se trata por tanto de proceder a la Ordenación Pormenorizada del sector, aplicando las determinaciones que para ello establece el Plan General vigente.

#### **3. OBJETIVOS Y FINES**

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

- Creación de una zona de dotaciones terciarias privadas con posible implantación de una estación de servicio complementaria con la existente en la dirección opuesta de la M-503.
- Obtención de suelo para facilitar los movimientos de tráfico desde y hacia el Valle de las Cañas y el UZ 2.4-03 (ARPO).

## **B. CONTENIDO, ANALISIS JURIDICO Y DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

### **1. ESTRUCTURA Y CONTENIDO**

- MEMORIA
- NORMAS URBANÍSTICAS
- ANEXOS:
- PLANOS

### **2. ANALISIS JURÍDICO**

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

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

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

Al establecer el Plan General el sistema de Compensación para el desarrollo del sector, la Iniciativa de Planeamiento, de acuerdo con el artículo 104 de la LSCM puede ejercerse a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

Dicha Iniciativa puede ejercerse por los propietarios de al menos el 50% de la superficie del sector, mediante el procedimiento descrito en el artículo 106 de la LSCM, siendo en este caso los promotores de la Iniciativa de Planeamiento.

Se trata por tanto de dar cumplimiento a las condiciones que, para el desarrollo del ámbito, establece el Plan General a través de la Ficha de condiciones del ámbito

### **3. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMITACIÓN**

El Plan Parcial deberá contener la siguiente tramitación:

- Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento
- Información Pública por plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, el requerimiento de los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos o que, por razón de la posible afección de los intereses públicos por ellos gestionados, deban considerarse necesarios
- Tramitación ambiental del documento en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, con arreglo a la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento

## C. ANALISIS DE IMPACTOS

### 1. IMPACTO ECONÓMICO.

El coste total del desarrollo del ámbito se estima en **2.744.355,42 €**.

Coste unitario por aprovechamiento apropiable (90% de 6.547,21 m<sup>2</sup>=5.892,49 m<sup>2</sup>)  
 $2.744.355,42 \text{ €} / 5.892,49 \text{ m}^2 = 465,74 \text{ €/m}^2$

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

### 2. IMPACTO PRESUPUESTARIO

Al establecer el Plan General para el desarrollo del sector el sistema de Compensación, la Administración Pública Local, en su calidad de Administración actuante, no soporta el gasto de inversión en las obras de urbanización. Los propietarios de suelo financian la totalidad de los gastos de producción para la disposición de las parcelas edificables o de cesión.

El **gasto** que asumirá el ayuntamiento, en concepto de mantenimiento de la urbanización, una vez recepcionada, se estima en **5.248,04 €/año**.

El **ingreso** que se estima (considerando únicamente el Impuesto de Bienes Inmuebles, al ser éste el más significativo y de carácter anual) es **152.299 €/año**.

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

### 3. ANALISIS DE LAS CARGAS ADMINISTRATIVAS

No tiene afección.

### 4. IMPACTO POR RAZÓN DE GÉNERO

Tal y como se recoge en la Memoria de Impacto en materia de Género, el Plan Parcial no tiene impacto alguno por razón de género, en la medida en que su contenido no incluye ningún tipo de medida que pueda atentar contra la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres, al no contener disposiciones específicas relacionadas con el género y afectar a una pequeña superficie del municipio.

## **5. OTROS IMPACTOS.**

No existen impactos de carácter medioambiental, ni en materia de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal de las personas con discapacidad. Tampoco afecta a la infancia, la adolescencia ni la familia, y no supone discriminación de personas LGTBI.

El proyecto no contiene previsiones que pudieran considerarse contrarias a la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de Garantía de Unidad de Mercado.

**ANEXO IV. – MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y  
ACCESIBILIDAD.**

## **1. MEMORIA EN MATERIA DE GÉNERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD.**

### **1.1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO**

En primer lugar debe señalarse que no inciden de igual manera sobre el género y la diversidad, las diversas normas y planes que se elaboran en los distintos ámbitos de la sociedad. Y al no incidir de igual manera, tampoco es igual el tipo de respuesta que dicha norma o plan pueda dar a la igualdad y no discriminación, ni tampoco las medidas concretas que puedan aportar unas y otras normas o planes. De lo anterior se deriva que las memorias e informes de género habrán de enfocarse de distinta manera en función del contenido y alcance de la norma o plan que se trate. Así, por ejemplo, un presupuesto de ámbito local o regional, por su alcance y objeto, tiene una incidencia directa sobre los recursos a asignar a determinadas partidas o sectores de la población, por lo que su incidencia, en su respuesta frente a la desigualdad y diversidad, es muy directa y concreta.

Por el contrario un instrumento de planeamiento es un documento complejo con un contenido más general, que aborda aspectos diversos, por lo que su enfoque respecto al género será diferente, más complejo e indirecto. Este enfoque más amplio en materia de género y diversidad, se demuestra por el hecho de que la legislación urbanística, tanto regional (Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid), como estatal (TRLS 7/2015), no recogen entre las exigencias de los planes generales la necesidad de redactar una memoria específica en razón de género y diversidad, limitándose dichas normas a recoger entre sus principios rectores algunos aspectos genéricos que guardan relación con la materia, además de algunas exigencias favorables al género y a la diversidad, pero no expresamente dirigidas a dichos aspectos, tales como la exigencia de determinados estándares de equipamientos, zonas verdes e infraestructuras, así como la necesaria reserva de una dotación mínima de vivienda protegida.

Por tanto el objetivo principal de los instrumentos de planeamiento en materia de género y diversidad es, a nuestro entender, el de diseñar un modelo territorial abierto, con redes públicas e infraestructuras conectadas, etc. que propicien la no discriminación y diversidad por razón de género, identidad sexual, edad y clase social.

## **1.2 NORMATIVA**

La normativa en materia de género y diversidad ha venido creciendo en número y concreción, desde los primeros textos internacionales sobre derechos humanos hasta nuestros días. En este sentido cabe citar, de forma cronológica y de manera no exhaustiva, las siguientes normas en la materia que nos ocupa:

Como **marco general** cabe señalar:

- Artículo 1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948) que establece: "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos". Artículo 2 de la misma Declaración: "toda persona tiene todos los derechos y libertades proclamados en esta Declaración, sin distinción alguna de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de cualquier otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición"
- Naciones Unidas convoca, en 1.975, la I Conferencia Mundial de la Mujer, dentro del Año Internacional de la Mujer, iniciando un proceso –en el que aún nos encontramos- de construcción de un acervo normativo que sitúe la igualdad entre mujeres y hombres en la centralidad de las políticas públicas y erradique la discriminación en todos los ámbitos, incluyendo el mercado laboral. Tras la Conferencia, en el Decenio de Naciones Unidas para la Mujer (1.975-1.985) se promueve que en todos los ámbitos y a todos los niveles se aprueben medidas y legislación a favor de la igualdad de las mujeres.
- Artículo 14 de la Constitución Española (1978): "los españoles son iguales ante la ley, sin que pueda prevalecer discriminación alguna por razón de nacimiento, raza, sexo, religión, opinión o cualquiera otra condición o circunstancia personal o social" y artículo 9.2 : "Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica cultural y social". La carta magna reconoce igualmente el respeto a la intimidad y a la propia imagen, el derecho a la salud, el trabajo y el acceso a la vivienda.
- Convención sobre la eliminación de todas las formas de discriminación contra la mujer, aprobada por la Asamblea General de Naciones Unidas (1979) ratificada por España (1983).
- La Recomendación del Consejo de las Comunidades Europeas (1984), relativa a la promoción de acciones positivas en favor de las mujeres, que señala que los Gobiernos, las Administraciones Públicas y los agentes sociales deben poner en marcha medidas de acción positiva destinadas a promover la igualdad entre las mujeres y los hombres, para evitar “los efectos perjudiciales que para las mujeres se derivan de aptitudes, comportamientos y estructuras sociales”.

- La Plataforma de Acción de Beijing'95, aprobada en la IV Conferencia Mundial de las Mujeres organizada por Naciones Unidas en 1.995. El apartado F (La mujer y la economía) incluye, entre sus objetivos estratégicos, eliminar la segregación en el trabajo y todas las formas de discriminación en el empleo y fomentar la armonización de las responsabilidades de las mujeres y los hombres en lo que respecta al trabajo y la familia.

Esta Conferencia aprueba una nueva estrategia de trabajo, el 'mainstreaming' (transversalidad) que se suma a la aprobada en la III Conferencia Mundial de la Mujer, de 1985: las acciones positivas. Junto con ellas, la incorporación de la perspectiva de género y el empoderamiento de las mujeres son las propuestas que la Conferencia considera imprescindibles para lograr la igualdad de género.

- El Tratado de la Unión Europea (TUE), acordado en 1.992, que recoge en su artículo 3 el compromiso de la Unión Europea por la igualdad entre mujeres y hombres y la lucha contra la discriminación.
- El Tratado de Ámsterdam, firmado en 1.997, introduce en el articulado del TUE la promoción de la igualdad entre mujeres y hombres (art. 2); la eliminación de las desigualdades entre mujeres y hombres (art.3); la lucha contra la discriminación por razón de sexo (art. 13); la igualdad de oportunidades en el mercado laboral y a la igualdad de trato en el trabajo (art. 137); y la igualdad salarial, la adopción de medidas para garantiza la aplicación del Principio de Igualdad en el empleo, la ocupación y la retribución, así como la adopción de medidas que "ofrezcan ventajas concretas destinadas a facilitar al sexo menos representado el ejercicio de actividades profesionales o a evitar o compensar desventajas en sus carreras profesionales." (Art. 141).
- Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea (TFUE), que incorpora y actualiza el compromiso con la igualdad del Tratado de Ámsterdam, en el art. 8 (promoción de la igualdad y eliminación de las desigualdades); art. 19 (lucha contra la discriminación); art. 153 (igualdad en el empleo); y art. 157 (igualdad salarial y adopción de medidas).
- En 1997 la Comisión Europea destacó la evaluación del impacto en función del género como una de las medidas fundamentales para integrar la perspectiva de género en los distintos ámbitos de intervención. Posteriormente, durante el IV Programa de Acción Comunitaria para la igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres 1996-2000, la Comisión elaboró una Guía para la Evaluación del Impacto en Función del Género. La necesidad de evaluar el impacto de género se ha venido reiterando en los sucesivos programas de actuación de la Unión Europea.
- Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea (2000) establece que "la Unión está fundada sobre los valores indivisibles y universales de la dignidad humana, la libertad, la igualdad y la solidaridad."

- Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, revisada en 2.000, con el mantenimiento del art. 20, la Igualdad ante la ley, y la ampliación con el art. 21, la prohibición de toda discriminación, en particular la ejercida por razón de sexo...; y específicamente, en el art. 23, la Igualdad entre mujeres y hombres, en la misma línea de lo recogido en TFUE.
- Principio 1 de los principios de Yogyakarta (2006): "Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos. Los seres humanos de todas las orientaciones sexuales e identidades de género tienen derecho al pleno disfrute de todos los derechos humanos."
- La Carta Europea para la Igualdad de mujeres y hombres en la vida local (2006), elaborada por el Consejo de Municipios y Regiones de Europa (CMRE), que en su primera parte expone los Principios de su compromiso con la igualdad de mujeres y hombres como derecho fundamental; la participación equilibrada de mujeres y hombres en la toma de decisiones como requisito para la sociedad democrática; la indispensable eliminación de los estereotipos de género; la integración de la dimensión del género en todas las actividades de los gobiernos locales y los planes de acción y programas con los recursos apropiados como herramientas necesarias para hacer avanzar la igualdad de s mujeres y hombres.
- Plan de Igualdad es la Directiva 2006/54/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, (2.006), que recoge en su articulado la prohibición de la discriminación, incluyendo como tal el acoso sexual y el acoso por razón de sexo, la transversalidad de la perspectiva de género, la adaptación de acciones positivas para garantizar la plena igualdad en la vida laboral, y la carga de la prueba.
- Adopción de Resolución 17/19 del Consejo de Derechos Humanos de la ONU (2011) bajo la denominación de "Derechos humanos, orientación sexual e identidad de género".

### Normativa específica:

- Ley estatal 30/2003, de 13 de octubre, sobre medidas para incorporar la valoración de impacto de género en las disposiciones normativas que elabore el Gobierno.

Se establece en el artículo segundo la modificación del artículo 24 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno, con la siguiente redacción: “En todo caso, los reglamentos deberán ir acompañados de un informe sobre el impacto por razón de género de las medidas que se establecen en el mismo”.

- Ley estatal 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

Destacan las siguientes prescripciones:

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

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

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

- Conferencias internacionales (años 90) de las que resultan estudios y declaraciones en favor de la igualdad, enmarcadas en la planificación urbana, reclamándose el acceso seguro a los servicios urbanos, la implementación de políticas efectivas de vivienda orientadas a la inserción de mujeres en situación de especial vulnerabilidad social y a la priorización en la creación

de infraestructuras, servicios y equipamientos destinados a la atención de la población dependiente (menores, ancianos y discapacitados) cuyo cuidado, aun hoy en día, es mayoritariamente llevado a cabo por mujeres. Además la planificación de políticas públicas de seguridad urbana cuyo diseño involucre tanto a mujeres como a hombres, persiguiendo objetivos preventivos de la violencia de género.

- Carta Europea de la Mujer en la Ciudad (1996). Parte el proyecto de la práctica ausencia de las mujeres en la toma de decisiones relacionadas con las ciudades, vivienda y ordenación territorial, proponiendo un catálogo de medidas en cinco aspectos esenciales: planeamiento urbano y desarrollo sostenible, seguridad, movilidad, hábitat y equipamientos locales y estrategias. Todo ello bajo la perspectiva de género.
- Conferencia de las Naciones Unidas sobre la vivienda y el desarrollo urbano sostenible (Hábitat III) y su Nueva Agenda Urbana que tiende, en su apartado 13, a buscar viviendas que:
  - a) Cumplan su función social, entre ellas la función social y ecológica de la tierra, con miras a lograr progresivamente la plena realización del derecho a una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado, sin discriminación, el acceso universal al agua potable y al saneamiento, así como la igualdad de acceso de todos a los bienes públicos y servicios de calidad en esferas como la seguridad alimentaria y la nutrición, la salud, la educación, las infraestructuras, la movilidad y el transporte, la energía, la calidad del aire y los medios de vida.
  - b) Alienten la participación; promueven la colaboración cívica; generan un sentimiento de pertenencia y propiedad entre todos sus habitantes; otorgan prioridad a la creación de espacios públicos seguros, inclusivos, accesibles, verdes y de calidad que creen las condiciones adecuadas para las familias; contribuyan a mejorar la interacción social e intergeneracional, las expresiones culturales y la participación política, según proceda; y fomentan la cohesión social, la inclusión y la seguridad en sociedades pacíficas y pluralistas, ciudades donde se satisfacen las necesidades de todos los habitantes, reconociendo las necesidades específicas de aquellos en situaciones de vulnerabilidad.
  - c) Logren la igualdad de género y empoderan a todas las mujeres y las niñas, asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones; garantizando el acceso a un trabajo decente y el principio de igual remuneración por igual trabajo o trabajo de igual valor, para todas las mujeres; y previniendo y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados.

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

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

- a) Promover el desarrollo de políticas y enfoques habitacionales integrados que tengan en cuenta la edad y el género en todos los sectores, en particular en los ámbitos del empleo, la educación, la atención de la salud y la integración social, y a todos los niveles del Gobierno; políticas y enfoques que incorporen la asignación de viviendas asequibles, accesibles, eficientes, seguras, resilientes, bien conectadas y bien ubicadas, prestando especial atención al factor de proximidad y al fortalecimiento de la relación espacial con el resto del entramado urbano y las esferas funcionales cercanas.
- b) Estimular la provisión de diversas opciones de vivienda adecuada que sean seguras, asequibles y accesibles para los miembros de diferentes grupos de ingresos de la sociedad, teniendo en cuenta la integración socioeconómica y cultural de las comunidades marginadas, las personas

sin hogar y las personas en situaciones de vulnerabilidad, y evitando la segregación.

- c) Adoptar medidas positivas para mejorar las condiciones de vida de las personas sin hogar, con miras a facilitar su plena participación en la sociedad, y para prevenir y eliminar la falta de hogar, así como para combatir y eliminar su tipificación como delito.
  
- d) Promover el acceso equitativo y asequible a la infraestructura física y social básica sostenible para todos, sin discriminación, incluido el acceso a terrenos habilitados y asequibles, a la vivienda, la energía renovable y moderna, el agua potable y el saneamiento, la alimentación sana, nutritiva y suficiente, la eliminación de desechos, la movilidad sostenible, la atención de la salud y la planificación de la familia, la educación, la cultura y las tecnologías de la información y las comunicaciones. Nos comprometemos también a velar por que esos servicios tengan en cuenta los derechos y necesidades de las mujeres, los niños y los jóvenes, las personas de edad y las personas con discapacidad, los migrantes, las poblaciones indígenas y las comunidades locales, según proceda, y las de otras personas en situaciones de vulnerabilidad. A este respecto, alentamos la eliminación de barreras jurídicas, institucionales, socioeconómicas y físicas.

### **1.3 EVALUACIÓN GENERAL**

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

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

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

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

La ordenación que, en desarrollo del plan general, prevé el plan parcial, consiste fundamentalmente en completar la trama urbana mediante la creación de una conexión con la carretera y la calificación de un suelo con destino a la construcción de una estación de servicio, un equipamiento privado y un equipamiento comercial.

**Es evidente la mejora que supone este tipo de actuaciones para la sociedad, en general**, ya que la creación de dotaciones al servicio de la población, supone un incremento en la calidad urbana respecto al estado actual.

En relación con la situación de partida de hombres y mujeres, relaciones de género o posibles desigualdades de oportunidades entre sexos, la nueva ordenación simplemente destina unos suelos actualmente vacantes al uso dotacional. Tampoco establece condiciones para las nuevas edificaciones o para los nuevos espacios de uso colectivo que puedan suponer un deterioro en las relaciones de género, o que provoquen desigualdades de oportunidad. Por el contrario, **la mejora de estos espacios y de la calidad de las nuevas dotaciones, en caso de tener algún efecto, sería beneficioso.**

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

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

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

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

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

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, de modificación parcial del Código Civil y de la Ley de Enjuiciamiento Civil,
- y la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas,

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación y en la Ley 8/1993, de 22 junio, de promoción de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas de Madrid, en la planificación propuesta, y con el grado de detalle que le corresponde, no hay obstáculo que impida que la edificación y la urbanización resulten accesibles para todas las personas y, especialmente, para las que estén en situación de limitación o con movilidad reducida.

Asimismo, se cumplen las condiciones de la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Por lo anterior se considera que se favorece la integración y no discriminación de personas con movilidad reducida o en situación de limitación.

Las medidas constructivas y técnicas concretas que garanticen la accesibilidad serán definidas y analizadas en el proyecto que se presente para la obtención de la correspondiente licencia.

**ANEXO V. – RESUMEN EJECUTIVO.**

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

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

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

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

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

Por otra parte, el RDL 7/2015 de 31 de octubre (TRLSRU) en su Art. 25/3 (a) y (b), reitera la aplicación de esta determinación.

*“Artículo 11 Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística  
(...)*

*3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:*

*a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*

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

## **2. Objetivos de la ordenación**

- Creación de una zona de dotaciones terciarias privadas con posible implantación de una estación de servicio complementaria con la existente en la dirección opuesta de la M-503.
- Obtención de suelo para facilitar los movimientos de tráfico desde y hacia el Valle de las Cañas y el UZ 2.4-03 (ARPO).

## **3. Localización del Ámbito**

El ámbito se localiza en la zona oeste del término municipal, junto a la carretera M-503, entre las carreteras M-502 y M-513.



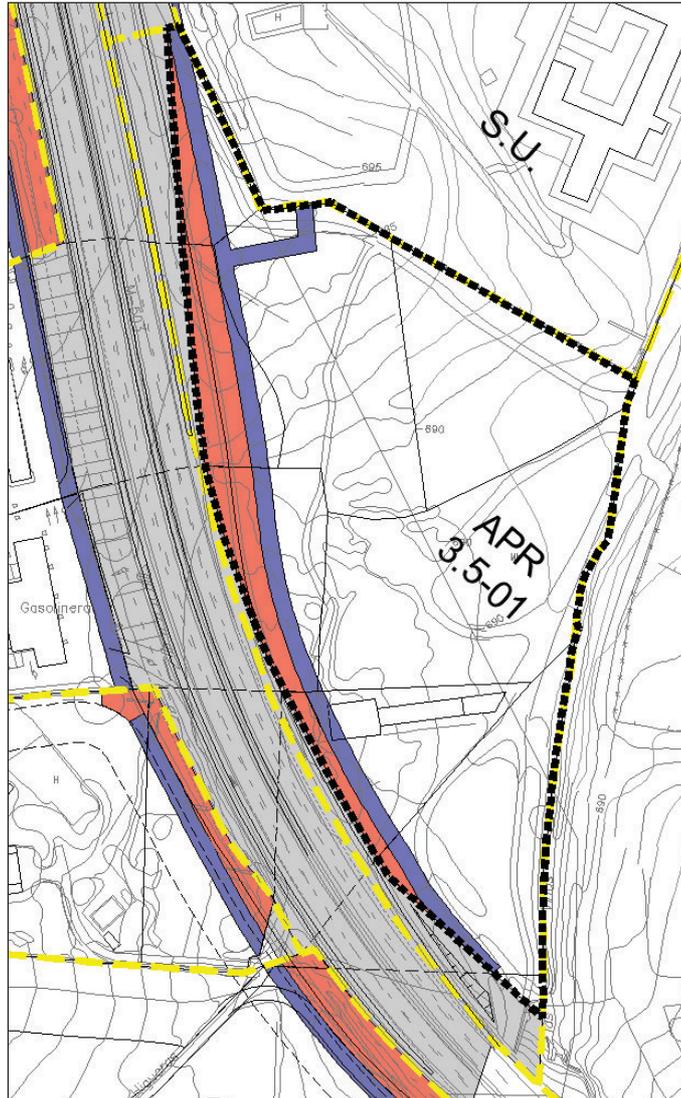
Se trata de un ámbito con forma sensiblemente triangular, que linda al oeste con la carretera M-503, por el este con el arroyo de las Viñas y el ámbito de suelo urbano APR-3.5-03 "Viña del Niño" y por el norte con la Residencia Maravillas (Suelo Urbano Consolidado).

Recientemente, con objeto de la ejecución de las obras de remodelación del enlace de las carreteras M-513 y M-503 (actualmente en ejecución), se suscribieron actas de ocupación anticipada por los propietarios afectados por dichas obras, entre los que se encuentran los titulares del presente ámbito.

En dicho proyecto se concretó, de acuerdo con los informes emitidos por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, el límite actual del dominio Público de

la carretera M.503 previo a la ejecución del nuevo enlace, basándose en los planos y actas de los proyectos de expropiación de los años 1985, 1986 y 1991.

En la imagen siguiente, obtenida del Proyecto de Expropiación Forzosa de los terrenos para la ejecución de la remodelación del enlace entre las carreteras M503 y M513, se observa en color gris el dominio público actual de la carretera, en color rojo la zona de ocupación definitiva del nuevo trazado de la M503 (futuro dominio público, objeto de cesión anticipada) y en color azul la zona de servidumbre para el desvío de las infraestructuras afectadas por la obra.



Como se puede comprobar, de acuerdo con los planos del Plan General, la delimitación del ámbito (en color amarillo) incluye parte del dominio público actual de la carretera (en color gris).

Queda incluido por tanto el suelo correspondiente a la ocupación definitiva (en color rojo), que supondrá el nuevo dominio público de la carretera una vez finalizadas las obras de remodelación del enlace y que en la ordenación se calificará como red pública de cesión.

El Proyecto de Expropiación forzosa de la obra en ejecución derivó finalmente en la firma de unas actas de cesión anticipada de suelo, con reconocimiento del aprovechamiento generado por este suelo a favor de los propietarios, en el interior del ámbito. Este suelo se obtendrá, mediante el desarrollo del ámbito, por la Comunidad de Madrid, como cesión de Red supramunicipal de infraestructuras (de forma por tanto gratuita).

Por el este, el ámbito se delimita por el dominio Público del Arroyo de las Viñas, evitando, incluir dentro del ámbito suelos de titularidad pública.

Por el norte, el límite se ha ajustado a la situación real del cerramiento de la parcela donde se localiza la residencia de mayores, de acuerdo con el levantamiento topográfico efectuado al efecto.

Por la parte este, con un trazado casi paralelo al arroyo, discurre por el interior del ámbito la Colada del Arroyo de las Viñas, clasificada el 3 de marzo de 1969 (BOP 21/4/1969) y con una anchura legal de entre 4 y 8 metros.

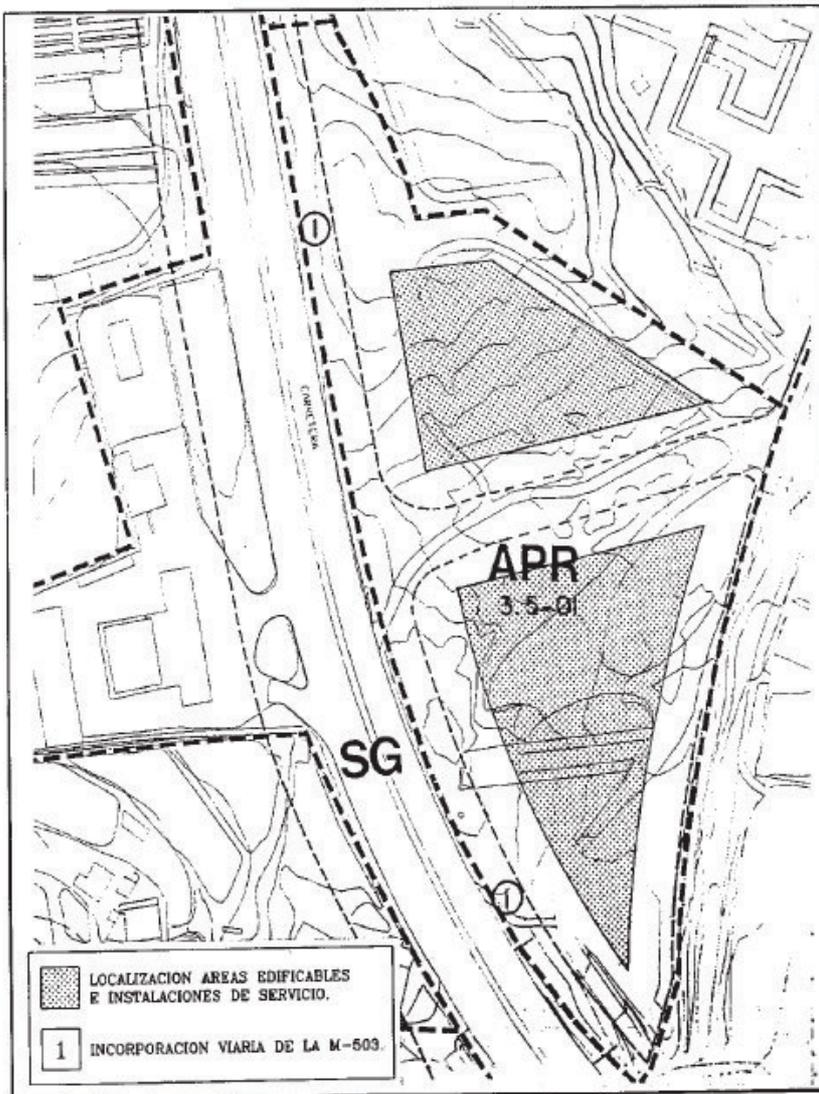
A falta de un criterio definido por parte del Área de Vías Pecuarias, se propone una anchura de 6 metros a lo largo de todo el tramo interior al ámbito, lo que supone una superficie "inicial" de 981,75 m<sup>2</sup>.

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

Tal y como se aprecia en la imagen siguiente, el esquema gráfico (indicativo) de la ficha propone una ordenación en dos zonas edificables situadas a ambos lados de la conexión prevista de la carretera M503 con la calle Camino de las Higueras.

AMBITOS DE ORDENACION – SUELO URBANO	
AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO	APR 3.5-01
NOMBRE :	Zona de Servicios M-503
HOJA DE REFERENCIA DEL PLAN GENERAL :	3.5

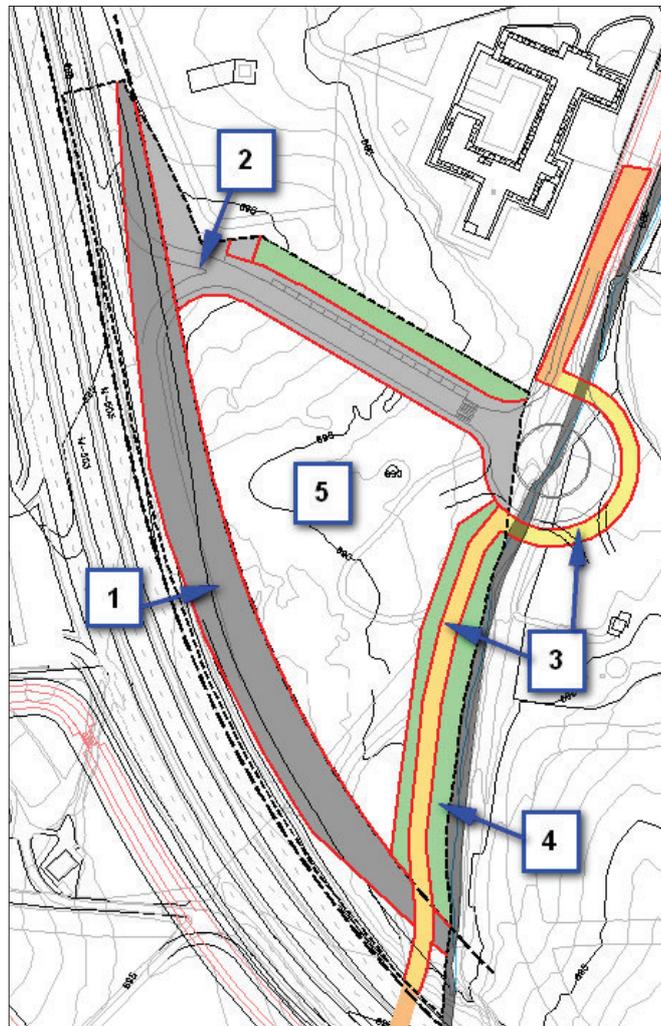
La ordenación adjunta tiene carácter indicativo, y se desarrollará pormenorizadamente en el Planeamiento Remitido.



Además de los condicionantes, ya tenidos en cuenta en la delimitación del ámbito, debido a la presencia de los dominios públicos de la carretera M503 y del Arroyo de las Viñas es preciso considerar:

- La zona de servidumbre del Arroyo de las Viñas (5 metros desde el límite del dominio público hidráulico), que se integrará en la zona verde que se calificará en esa zona.
- La zona de protección de la carretera M-503 en su futura configuración (25 metros desde el tronco de la carretera).
- La integración de la Colada del arroyo de las Viñas en la ordenación, manteniendo la superficie inicial (integridad superficial) y su continuidad.

Básicamente, la zonificación del ámbito se resuelve con las acciones que se recogen en la imagen siguiente:

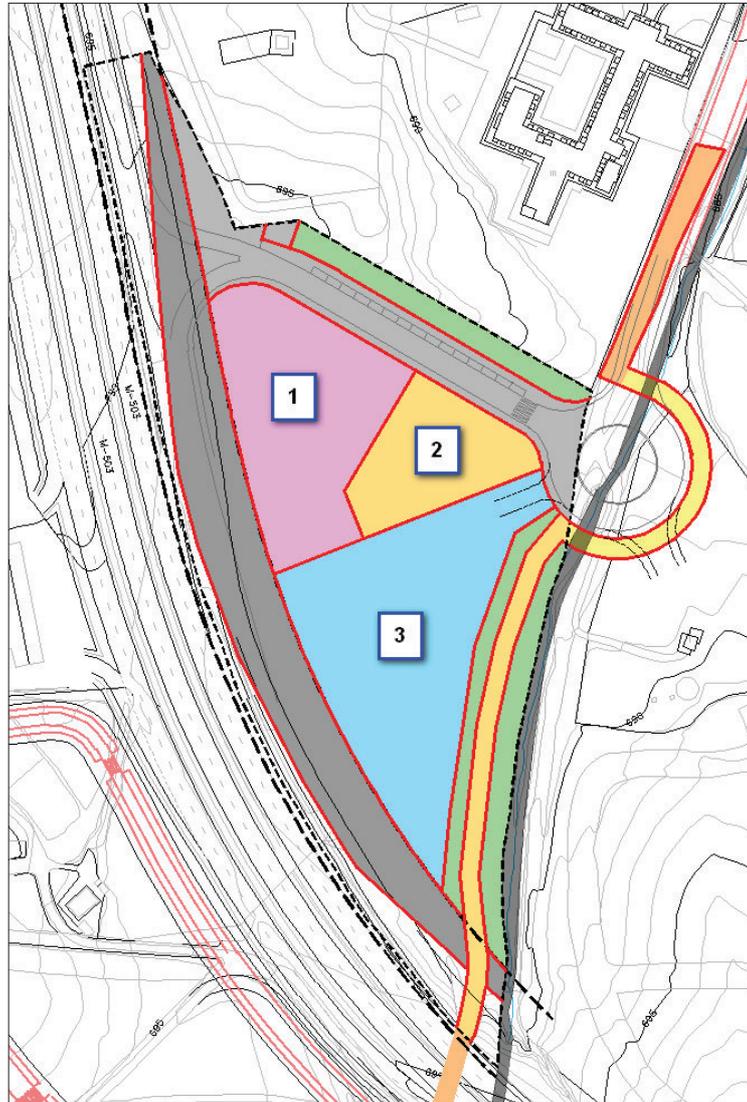


**1** – Mantenimiento, como Red Supramunicipal de Infraestructuras, del actual dominio público de la M-503 y calificación del futuro dominio público y de la zona de protección de la carretera M-503 con este mismo uso.

**2** - Definición de un acceso desde la carretera, que finaliza en una glorieta, situada a caballo entre el APR 3.5-01 y el APR 3.5-03, "Viña del Niño", de titularidad municipal. Desde esta glorieta se podrá acceder, al casco urbano hacia el norte, a los desarrollos situados al sur de la M-503, y al suelo lucrativo, calificado como equipamiento y terciario, en el presente ámbito (**5**).

**3** - Trazado de la Colada del arroyo de las Viñas por el interior de la zona verde calificada incluyendo la zona de servidumbre del arroyo (**4**) y desvío por el perímetro de la nueva glorieta, para recuperar la continuidad hacia el norte.

La bolsa de suelo resultante, donde localizar los usos lucrativos, se divide a su vez en tres zonas:



**1** - Estación de servicio (Equipamiento, Servicios Urbanos). Se localiza junto a la carretera y con un acceso directo desde el nuevo viario propuesto. Se consigue de esta forma una gran visibilidad desde la M-503, y una buena funcionalidad respecto a la entrada y salida de la parcela.

**2** - Equipamiento privado genérico. Se ubica en la zona más protegida respecto a la afección acústica de la carretera, y con un acceso más directo desde el casco urbano.

**3** - Terciario, situado en una zona igualmente con gran visibilidad desde la M-503 y con una superficie de parcela de suelo que permita una baja ocupación (40% máximo) y por tanto disponer de mucho suelo para aparcamiento en superficie.

Debido a los usos planteados, los Centros de transformación que sean precisos para dotar al ámbito se situarán en el interior de las parcelas privadas

### **5. Superficies de suelos lucrativos y redes de cesión.**

El aprovechamiento máximo del ámbito se obtiene aplicando el coeficiente establecido en la ficha de condiciones (0,35 m<sup>2</sup>c del uso característico/m<sup>2</sup>s) a la superficie de suelo privado incluido (18.706,32 m<sup>2</sup>s):

El aprovechamiento total es: 18.706,32 m<sup>2</sup>s x 0,35 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s = **6.547,21 m<sup>2</sup>c uc**

El aprovechamiento apropiable es: 6.547,21 m<sup>2</sup>c x 0,90 = **5.892,49 m<sup>2</sup>c uc**

El aprovechamiento de cesión es: 6.547,21 m<sup>2</sup>c x 0,10 = **654,72 m<sup>2</sup> c uc**

La ficha establece como uso Característico el "Dotacional privado y Servicio a la carretera", lo que supone que, al menos el 50% del aprovechamiento total se deberá destinar a este uso.

También indica la ficha, como uno de sus objetivos, la creación de una zona de "dotaciones terciarias privadas", por lo que el aprovechamiento no destinado al uso dotacional se concentrará en la parcela con uso terciario.

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

<b>USOS LUCRATIVOS</b>	Nº de manzana	sup. Suelo m <sup>2</sup>	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> uso caract.)	% de aprovechamiento
Dotacional (Estación de servicio)	DP-1	3.281,25	1.050,00	16,04%
Dotacional (genérico)	DP-2	1.647,14	2.223,63	33,96%
Total Dotacional privado	DP		3.273,63	50,00%
Terciario	T-1	4.701,75	3.273,58	50,00%
<b>total</b>		<b>9.630,14</b>	<b>6.547,21</b>	<b>100,00%</b>

Se observa que al uso dotacional se le destina algo más del 50% del aprovechamiento total, por lo que se cumplen las determinaciones de la ficha a este respecto.

El ayuntamiento, en la modificación nº 3 del Plan General, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 7 de mayo de 2019 (BOCM nº 115, de 16 de mayo de 2019), establece los coeficientes de homogeneización en la unidad de ordenación urbanística Área Homogénea número 1, en el que queda englobado el presente ámbito.

Los coeficientes se determinan tomando como referencia en uso característico en el Área Homogénea, el Residencial Unifamiliar (4) grado 6, al que se asigna el valor 1.

Uso	Coeficiente
Residencial Colectivo libre en Bloque abierto	1,08
Residencial Colectivo libre en Manzana cerrada	0,86
Residencial Unifamiliar (4) grado 4º	1,04
<b>Residencial Unifamiliar (4) grado 6º</b>	<b>1,00</b>
<b>Equipamientos</b>	<b>0,45</b>
Vivienda protegida	0,47
<b>Terciario</b>	<b>0,85</b>
Industrial	0,76

Al ser el uso característico en el APR 3.5-01 el Dotacional (equipamientos), el aprovechamiento se establece como m<sup>2</sup> construidos de este uso. Por tanto, será preciso homogeneizar a su vez los coeficientes para asignar la unidad al uso característico.

Por ello, los coeficientes de homogeneización en el ámbito serán los siguientes:

Uso	Coeficiente
<b>Equipamientos</b>	0,45/0,45 = <b>1,00</b>
<b>Terciario</b>	0,85/0,45 = <b>1,89</b>

Y por tanto la edificabilidad (real) de cada uno de los usos, obtenida homogeneizando el aprovechamiento, es la siguiente:

USOS	Nº de manzana	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Coeficiente ponderación	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> uso caract.)
<b>LUCRATIVOS</b>				
Dotacional (Estación de servicio)	DP-1	1.050,00	1,00	1.050,00
Dotacional (genérico)	DP-2	2.223,63	1,00	2.223,63
Total Dotacional privado	DP	3.273,63	1,00	3.273,63
Terciario	T-1	1.732,05	1,89	3.273,58
<b>total</b>		<b>5.005,68</b>		<b>6.547,21</b>

Se observa que, al igual que ocurre con el aprovechamiento, la edificabilidad (real) destinada al uso característico supera ampliamente el 50% del total.

## REDES PÚBLICAS.

El artículo 36.6 de la L.S.C.M establece:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Considerando una edificabilidad total en la propuesta de **5.005,68 m<sup>2</sup>c**, la superficie total de elementos de las redes locales deberá ser como mínimo de 30 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, por tanto:  $5.005,68 * 30 / 100 = 1.501,70 \text{ m}^2\text{s}$ . De esta superficie, al menos el 50% (**750,85 m<sup>2</sup>s**) debe calificarse como zona verde.

Por otra parte, la ficha de condiciones establece que al menos el 10% del ámbito se deberá destinar a zona verde, lo que supone  $22.450,12 \text{ m}^2 * 0,1 = 2.245,01 \text{ m}^2$ , superior a la exigencia del artículo 36 de la LSCM, por lo que consideraremos este valor como el mínimo para este uso.

La ordenación prevé 12.819,98 m<sup>2</sup> de suelo para redes públicas, tanto supramunicipales como locales, de acuerdo con el siguiente desglose:

REDES PÚBLICAS			suelo
<b>Redes supramunicipales</b>			
Colada del arroyo de las Viñas	RSM-VP	Espacios libres - vía pecuaria	992,44
Zona de protección M-503	RSM-INF-1	Infraestructuras	4.517,51
	RSM-INF-2	Infraestructuras	59,45
	RSM-INF-3	Infraestructuras - DPC M-503	2.364,80
	RSM-INF-4	Infraestructuras - DPC M-503	133,62
<b>Redes Locales</b>			
Centro de transformación	CT	Servicios Urbanos	64,92
Viario público	RL-SU	Servicios Urbanos	2.442,23
Zona verde	RL-ZV-1	Zonas Verdes	761,58
	RL-ZV-2	Zonas Verdes	637,54
	RL-ZV-3	Zonas Verdes	845,89
			Total Zona verde: 2.245,01
			total redes locales 4.752,16
			total redes públicas 12.819,98

En total, se califica suelo como red local con una superficie de 4.762,91 m<sup>2</sup> (> 1.501,70 m<sup>2</sup>) y de ellos, a zona verde 2.245,01 m<sup>2</sup>, por lo que se cumplen ambos requisitos (LSCM y PGOU).

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

USOS	Nº de manzana	edificabilidad m <sup>2</sup> constr.	Dotación aparcamiento
<b>LUCRATIVOS</b>			
Dotacional (Estación de servicio)	DP-1	1.050,00	4,00
Dotacional (genérico)	DP-2	2.223,63	45,00
Total Dotacional privado	DP	3.273,63	49,00
Terciario	T-1	1.732,05	35,00
<b>total</b>		<b>5.005,68</b>	<b>84,00</b>

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

**75,00**

Los estándares de dotación mínima por uso se incorporan en las correspondientes ordenanzas particulares.

En Pozuelo de Alarcón, septiembre de 2023

**Agustín Sánchez Guisado**

Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Colegiado nº17203

PROINCIV CONSULTORES S.L.

**ANEXO VI. – INFORMES DE VIABILIDAD DE LAS COMPAÑÍAS**

Remite: Apartado de Correos 61269 - 28080 - Madrid

\* 9035538966550

908728045\*

POZUELO 4, S.L.  
C/ MENDEZ ALVARO, 56, 6º

28045 MADRID

Fecha: 09.08.2017

**Referencia:** 9035538966

**Asunto:** Solicitud de suministro de energía

**Potencia Solicitada:** 760,200 kW

**Localización:** C/ JAVIER FERNANDEZ GOLFÍN POZUELO DE ALARCON - MADRID

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indica las condiciones en la que será atendida su solicitud:

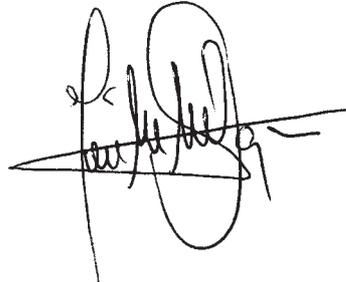
- ✓ **Propuesta Técnico-Económica** Con estudio informativo por el que se fijan las condiciones Técnico-Económicas, para la ejecución por su parte de la infraestructura eléctrica, según el R.D. 1048/2013.
- ✓ **Planos** Planos relativos a la solicitud (punto de conexión, infraestructura eléctrica a realizar, detalle instalaciones existentes, etc.)
- ✓ **Anexo de Especificaciones Técnico Administrativas para obras ejecutadas por el solicitante** Que recoge las condiciones para la realización de infraestructura eléctrica por el solicitante.
- ✓ **Anexo de Especificaciones Técnico Administrativas para obras ejecutadas por la empresa distribuidora.** Que recoge las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica responsabilidad del solicitante cuando son ejecutadas por la empresa distribuidora.

El plazo de validez de esta propuesta es de 6 meses, a partir de la fecha de este escrito. Transcurrido dicho plazo, las presentes condiciones no serán válidas, debiéndose realizar una nueva solicitud. La modificación de las características de su solicitud puede implicar un nuevo estudio técnico-económico de las condiciones, por lo que toda variación deberá ser aceptada expresamente.

Si de acuerdo con la presente información estuvieran interesados en el citado suministro, les rogamos nos lo comuniquen, indicando la referencia que aparece en el encabezado, a fin de considerar en firme su petición y remitirles la propuesta definitiva, previa presentación por su parte de la documentación solicitada en la propuesta Técnico Económica.

Si desean realizar alguna consulta o aclaración les agradeceremos se pongan en contacto con nosotros en la dirección de correo electrónico [acometidas@iberdrola.es](mailto:acometidas@iberdrola.es) o en el teléfono **900171171**.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jose Miguel Melgar', with a horizontal line drawn through the middle of the signature.

JOSE MIGUEL MELGAR

Jefe Distribución Zona Madrid Sur

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

---

**CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**

Potencia Solicitada: 760,200 kW.

Tensión: 3X400/230 V.

**PUNTO DE CONEXIÓN:**

La entrega de energía se hará a 20.000 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Los valores de cortocircuito en dicho punto serán:

- Intensidad Trifásica: 12,5 kA
- Intensidad Monofásica: 1 kA

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS:**

Según lo establecido en RD 1048/2013, la infraestructura eléctrica será realizada a su costa, debiendo tener en cuenta las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas, la Normativa Oficial, los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares, oficialmente aprobados.

- Red subterránea de alta tensión
- Red aérea de alta tensión
- Centro/s de transformación
- Red subterránea de baja tensión
- Línea aérea de baja tensión

Los trabajos necesarios para la nueva extensión de red podrán ser ejecutados a requerimiento suyo por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora.

Para poder realizar y presentar el correspondiente presupuesto el solicitante deberá aportar la siguiente documentación:

Para instalaciones en BT sin proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por esta Empresa Distribuidora. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.

Para instalaciones en Media/Alta Tensión no sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores

- Plano completo de planta de la urbanización (1/500, 1/1.000).
- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- N° de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m<sup>2</sup>) y superficie, en edificios de características especiales.
- Porcentaje de edificabilidad en parcelas industriales.

## PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

- Superficie y densidad de potencia estimada de las parcelas no especiales en polígonos industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada en parcelas de polígonos industriales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de esta Empresa Distribuidora)

Para instalaciones en BT/Media/Alta Tensión sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Una vez que nos remitan toda la documentación, procederemos a abrir el expediente definitivo en el que se definirá y presupuestará la extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Una vez aportada la información anteriormente indicada y tras la apertura del expediente definitivo se valorarán los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones y que serán realizados por esta empresa distribuidora al ser ésta la propietaria de dicha red y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro.

### PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con la normativa vigente las instalaciones de distribución eléctrica ejecutadas deberán de quedar en propiedad de esta empresa distribuidora, libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, esta empresa distribuidora será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

### OBSERVACIONES TECNICAS:

PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

Queda pendiente de valorar en el expediente definitivo el resto de conceptos aplicables a esta solicitud.

Para continuar con la tramitación de la solicitud y para que podamos realizar el presupuesto con las condiciones definitivas les rogamos nos aporten la documentación requerida pendiente y nos comuniquen la aceptación del punto de conexión, indicando en ámbos casos la referencia del expediente que consta en el encabezado.

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:

El firmante queda informado de la incorporación, en los ficheros propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., de los datos recogidos en la presente solicitud en relación con el suministro de energía eléctrica, con la única finalidad de gestionar la misma.

Según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LO 15/1999), Vds. pueden ejercitar en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales, enviando un escrito a la 3001 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.



Remite: Apartado de Correos 61269 - 28080 - Madrid

\*9035538966550

908728045\*

POZUELO 4, S.L.  
C/ MENDEZ ALVARO, 56, 6º

28045 MADRID

Fecha: 09.08.2017

Referencia: 9035538966

Asunto: Solicitud de suministro de energía

Potencia Solicitada: 760,200 kW

Localización: C/ JAVIER FERNANDEZ GOLFÍN POZUELO DE ALARCON - MADRID

Muy Sres. nuestros:

En relación con el asunto de referencia, les adjuntamos la siguiente documentación, en la que se indica las condiciones en la que será atendida su solicitud:

✓ Propuesta Técnico-Económica

Con estudio informativo por el que se fijan las condiciones Técnico-Económicas, para la ejecución por su parte de la infraestructura eléctrica, según el R.D. 1048/2013.

✓ Planos

Planos relativos a la solicitud (punto de conexión, infraestructura eléctrica a realizar, detalle instalaciones)

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

---

- existentes, etc.)
- ✓ **Anexo de Especificaciones Técnico Administrativas para obras ejecutadas por el solicitante** Que recoge las condiciones para la realización de infraestructura eléctrica por el solicitante.
  - ✓ **Anexo de Especificaciones Técnico Administrativas para obras ejecutadas por la empresa distribuidora.** Que recoge las condiciones para la realización de la infraestructura eléctrica responsabilidad del solicitante cuando son ejecutadas por la empresa distribuidora.

El plazo de validez de esta propuesta es de 6 meses, a partir de la fecha de este escrito. Transcurrido dicho plazo, las presentes condiciones no serán válidas, debiéndose realizar una nueva solicitud. La modificación de las características de su solicitud puede implicar un nuevo estudio técnico-económico de las condiciones, por lo que toda variación deberá ser aceptada expresamente.

Si de acuerdo con la presente información estuvieran interesados en el citado suministro, les rogamos nos lo comuniquen, indicando la referencia que aparece en el encabezado, a fin de considerar en firme su petición y remitirles la propuesta definitiva, previa presentación por su parte de la documentación solicitada en la propuesta Técnico Económica.

Si desean realizar alguna consulta o aclaración les agradeceremos se pongan en contacto con nosotros en la dirección de correo electrónico [acometidas@iberdrola.es](mailto:acometidas@iberdrola.es) o en el teléfono **900171171**.

En la confianza de dar adecuada respuesta a su solicitud, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

JOSE MIGUEL MELGAR

Jefe Distribución Zona Madrid Sur

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

---

*Ejemplar duplicado para aceptación*

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

---

**CARACTERÍSTICAS DEL SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA:**

Potencia Solicitada: 760,200 kW.

Tensión: 3X400/230 V.

**PUNTO DE CONEXIÓN:**

La entrega de energía se hará a 20.000 V., según lo señalado en el plano adjunto.

Los valores de cortocircuito en dicho punto serán:

- Intensidad Trifásica: 12,5 kA
- Intensidad Monofásica: 1 kA

**PLIEGO DE CONDICIONES TÉCNICAS:**

Según lo establecido en RD 1048/2013, la infraestructura eléctrica será realizada a su costa, debiendo tener en cuenta las Especificaciones Técnico Administrativas adjuntas, la Normativa Oficial, los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares, oficialmente aprobados.

- Red subterránea de alta tensión
- Red aérea de alta tensión
- Centro/s de transformación
- Red subterránea de baja tensión
- Línea aérea de baja tensión

Los trabajos necesarios para la nueva extensión de red podrán ser ejecutados a requerimiento suyo por cualquier empresa instaladora legalmente autorizada o por la empresa distribuidora.

Para poder realizar y presentar el correspondiente presupuesto el solicitante deberá aportar la siguiente documentación:

Para instalaciones en BT sin proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por esta Empresa Distribuidora. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.

Para instalaciones en Media/Alta Tensión no sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores

- Plano completo de planta de la urbanización (1/500, 1/1.000).
- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT, cuando existan.
- N° de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m<sup>2</sup>) y superficie, en edificios de características especiales.
- Porcentaje de edificabilidad en parcelas industriales.

## PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS SUMINISTRO PRINCIPAL

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

- Superficie y densidad de potencia estimada de las parcelas no especiales en polígonos industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada en parcelas de polígonos industriales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de esta Empresa Distribuidora)

Para instalaciones en BT/Media/Alta Tensión sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

Una vez que nos remitan toda la documentación, procederemos a abrir el expediente definitivo en el que se definirá y presupuestará la extensión de red, debiendo comunicar por su parte de manera expresa en el plazo de tres meses a contar desde la recepción del presupuesto, su decisión respecto a la ejecución de la obra.

Una vez aportada la información anteriormente indicada y tras la apertura del expediente definitivo se valorarán los trabajos de refuerzo, adecuación, adaptación o reforma de instalaciones de la red de distribución existente en servicio, que son necesarios para incorporar las nuevas instalaciones y que serán realizados por esta empresa distribuidora al ser ésta la propietaria de dicha red y por razones de seguridad, fiabilidad y calidad de suministro.

### PROPIEDAD DE LAS INSTALACIONES:

De acuerdo con la normativa vigente las instalaciones de distribución eléctrica ejecutadas deberán de quedar en propiedad de esta empresa distribuidora, libres de cargas y gravámenes. En caso de que sean realizadas por ustedes y tras la aceptación del correspondiente documento de cesión, esta empresa distribuidora será la nueva titular de dichas instalaciones siendo responsable de su operación y mantenimiento.

### OBSERVACIONES TECNICAS:

**PROPUESTA DE CONDICIONES TÉCNICO-ECONÓMICAS  
SUMINISTRO PRINCIPAL**

Referencia: 9035538966

Fecha: 09/08/2017

---

Queda pendiente de valorar en el expediente definitivo el resto de conceptos aplicables a esta solicitud.

Para continuar con la tramitación de la solicitud y para que podamos realizar el presupuesto con las condiciones definitivas les rogamos nos aporten la documentación requerida pendiente y nos comuniquen la aceptación del punto de conexión, indicando en ámbos casos la referencia del expediente que consta en el encabezado.

*ACEPTACION DE PUNTO DE CONEXIÓN:*

FECHA:

FIRMA:

Firmado por: \_\_\_\_\_ DNI: \_\_\_\_\_

TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:

El firmante queda informado de la incorporación, en los ficheros propiedad de IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U., de los datos recogidos en la presente solicitud en relación con el suministro de energía eléctrica, con la única finalidad de gestionar la misma.

Según lo dispuesto en la Ley Orgánica de Protección de Datos de Carácter Personal (LO 15/1999), Vds. pueden ejercitar en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, oposición y cancelación de los datos personales, enviando un escrito a la Oficina del Cliente, Apartado de Correos nº504, 28001 Madrid, adjuntando copia de su DNI o Pasaporte.

Ejemplar duplicado para aceptación

El presente anexo del pliego de condiciones técnicas recoge los requisitos fundamentales que se deben observar en el diseño de las instalaciones, en la confección del proyecto y su autorización, así como en la ejecución de las obras para atender la petición de suministro eléctrico del Solicitante. Los trabajos a realizar, cuya responsabilidad de ejecución es del Solicitante, serán ejecutados, a requerimiento de éste, por la Empresa Distribuidora.

### **1. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR**

Para que la Empresa Distribuidora pueda realizar y presentar el correspondiente presupuesto el Solicitante deberá aportar, si no lo hubiera hecho con anterioridad, la siguiente documentación:

Para instalaciones en BT sin proyecto de urbanización:

- Plano de ubicación del punto de suministro/generación con coordenadas, con escala entre 1/10.000 y 1/25.000.
- Plano de ubicación de la CPM o de la/s CGP/s con coordenadas a escala 1/1.000.
- Planos de sección y planta de los viales, cuando existan, entre el punto de suministro y el punto de conexión informado por la **Empresa Distribuidora**. Incluyendo servicios (1:50) Agua, AP, gas, alcantarillado, etc.

Para instalaciones en Media/Alta Tensión no sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores

- Plano completo de planta de la urbanización (1/500, 1/1.000).
- Plano de sótano, de las plantas baja y primera (1/20, 1/50) y CT cuando existan.
- Nº de viviendas por bloque, escalera y grado de electrificación.
- Tipo de calefacción tanto instalada como preinstalada.
- Superficie destinada a locales de uso de servicios (oficinas, comercios, etc.)
- Potencia necesaria para servicios generales (ascensores, bombas, etc.)
- Potencia de alumbrado en viales.
- Superficie destinada a usos industriales.
- Densidad de potencia (W/m<sup>2</sup>) y superficie, en edificios de características especiales.
- Porcentaje de edificabilidad en parcelas industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada de las parcelas no especiales en polígonos industriales.
- Superficie y densidad de potencia estimada en parcelas de polígonos industriales.
- Plano de ubicación de el/los Centro/s de Transformación/Seccionamiento (si va en local, plano del local, cumpliendo las especificaciones de los Manuales Técnicos de la Empresa Distribuidora).

Para instalaciones en BT/Media/Alta Tensión sujetas a proyecto de urbanización, además de las anteriores:

- Fecha de publicación de las bases reguladoras de la Actuación Urbanística, aprobación del proyecto de urbanización o de cualquier otro que contemple y justifique la tramitación del desarrollo de ese suelo.
- Estudio de cargas eléctricas, atendiendo a los máximos de edificabilidad previstos en el Plan Parcial, Plan de Reforma Interior o ficha urbanística correspondiente, adjuntando justificación documental de estos parámetros en soporte digital.
- Plano parcelario con viales y parcelas edificables, reflejando las edificabilidades asignadas a cada parcela, así como las demandas eléctricas previstas de acuerdo con el estudio de cargas realizado. El plano será preferentemente a escala 1:500 o 1:1000. En este plano se deberán incorporar las coordenadas UTM (X-Y) de cada parcela resultante.
- Instalaciones eléctricas particulares existentes a modificar (en el caso de que existan), preferentemente señaladas en el plano parcelario, así como posible ubicación de centros de transformación

y desarrollo de las Líneas Subterráneas de Baja Tensión correspondientes.

### **2. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA**

La Empresa Distribuidora realizará el diseño de acuerdo con los Manuales Técnicos y Normas Particulares de construcción de instalaciones de la Empresa Distribuidora vigentes, que están a disposición del Solicitante en los servicios técnicos de esta empresa distribuidora de energía eléctrica.

La anterior documentación puede igualmente consultarse en la página web del Ministerio de Industria Turismo y Comercio, en el apartado referente a seguridad industrial.

En caso de que las instalaciones a ejecutar requieran la redacción y aprobación de proyecto técnico, el Solicitante deberá dar con carácter previo su conformidad al diseño realizado por la Empresa Distribuidora.

### **3. REDACCIÓN Y APROBACIÓN DE PROYECTO TÉCNICO**

El proyecto técnico se redactará de conformidad con la normativa vigente y los Manuales Técnicos y normas Particulares de construcción de instalaciones de la Empresa Distribuidora vigentes.

El Solicitante o la Empresa Distribuidora (cuando así lo estipule la Administración competente) tramitará el proyecto técnico de las instalaciones para obtener la Autorización Administrativa y la Aprobación del proyecto técnico.

Las gestiones para la obtención de los permisos o autorizaciones necesarios para la ejecución y puesta en servicio de las instalaciones (permisos particulares, licencias, autorizaciones organismos, Declaración de Utilidad Pública, Medioambientales, expropiación forzosa, etc) serán realizadas por Iberdrola, a cargo del solicitante.

Cualquier coste en que incurra la Empresa Distribuidora para la obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación del proyecto técnico será por cuenta del Solicitante. Si no se aprobasen los proyectos presentados para su tramitación administrativa, se estará a lo que la Administración determine y, en caso de variación sustancial de las características del diseño de las instalaciones, se procederá a revisar los costes de dichos trabajos.

En el supuesto de que dichos costes no estuvieran contemplados en el presupuesto aceptado por el Solicitante, la Empresa Distribuidora comunicará previamente al Solicitante dichos costes para su aceptación y continuación de la tramitación.

La Empresa Distribuidora no se responsabiliza de los plazos de obtención de la Autorización Administrativa y Aprobación del proyecto técnico, así como de los plazos de obtención del resto de autorizaciones y permisos. La demora en el otorgamiento de dichos permisos y autorizaciones por parte de las Administraciones competentes no dará lugar a compensación económica o indemnización de ningún tipo a favor del Solicitante.

### **4. EJECUCIÓN DE LAS INSTALACIONES**

La Empresa Distribuidora ejecutará las instalaciones de conformidad con la normativa vigente y los Manuales Técnicos y Normas Particulares de construcción de instalaciones de la Empresa Distribuidora igualmente vigentes.

La Empresa Distribuidora comunicará al Solicitante la finalización de las obras con carácter previo a la energización para que, si así lo desea, solicite a su cargo, la verificación por parte de un Laboratorio u Organismo de Control Autorizado de la correcta ejecución de las instalaciones.

### **5. CESIÓN DE INSTALACIONES PREVIA A LA PUESTA EN SERVICIO**

Las instalaciones serán cedidas a la Empresa Distribuidora mediante la firma de un documento de cesión.

### **6. PUESTA EN SERVICIO**

La puesta en servicio de las instalaciones será realizada por la Empresa Distribuidora

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

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

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

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

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

## **1 Instalaciones Particulares AT y BT**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2 Diseño de la infraestructura eléctrica de Distribución**

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

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

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

### **2.1 Otorgamiento de Servidumbres**

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

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

### **2.2 Criterios Técnicos de Diseño de las Redes de Distribución**

#### **2.2.1 Líneas Aéreas de Media Tensión**

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

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

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

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

#### **2.2.2 Centros de Transformación (CT)**

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

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

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

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

#### 2.2.3 Centros de Reparto y Maniobra

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

#### 2.2.4 Línea Subterránea de Media y Baja Tensión

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

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

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

#### 2.2.5 Instalaciones de Enlace

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

### **3 Ejecución de la infraestructura de Distribución**

#### **3.1 Dirección de la Obra**

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

#### **3.2 Comunicación del inicio y desarrollo de las obras**

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

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

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

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

#### **3.3 Materiales**

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

#### **3.4 Finalización de los Trabajos**

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

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

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

### **4 Recepción, Conexión y Puesta en Servicio**

#### **4.1 Recepción y Conexión**

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

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

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

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

#### **4.2 Puesta en Servicio**

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

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

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

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

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

### **1 Instalaciones Particulares BT**

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

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

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

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

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

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

### **2 Diseño de la infraestructura eléctrica de Distribución**

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

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

### **2.1 Otorgamiento de Servidumbres**

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

### **2.2 Criterios Técnicos de Diseño de las Redes de Distribución**

#### **2.2.1 Línea de Baja Tensión**

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

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

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

### **3 Ejecución de la infraestructura de Distribución**

#### **3.1 Comunicación del inicio y desarrollo de las obras**

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

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

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

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

#### **3.2 Materiales**

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

#### **3.3 Finalización de los Trabajos**

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

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

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

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

#### **4 Recepción, Conexión y Puesta en Servicio**

##### **4.1 Recepción y Conexión**

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

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

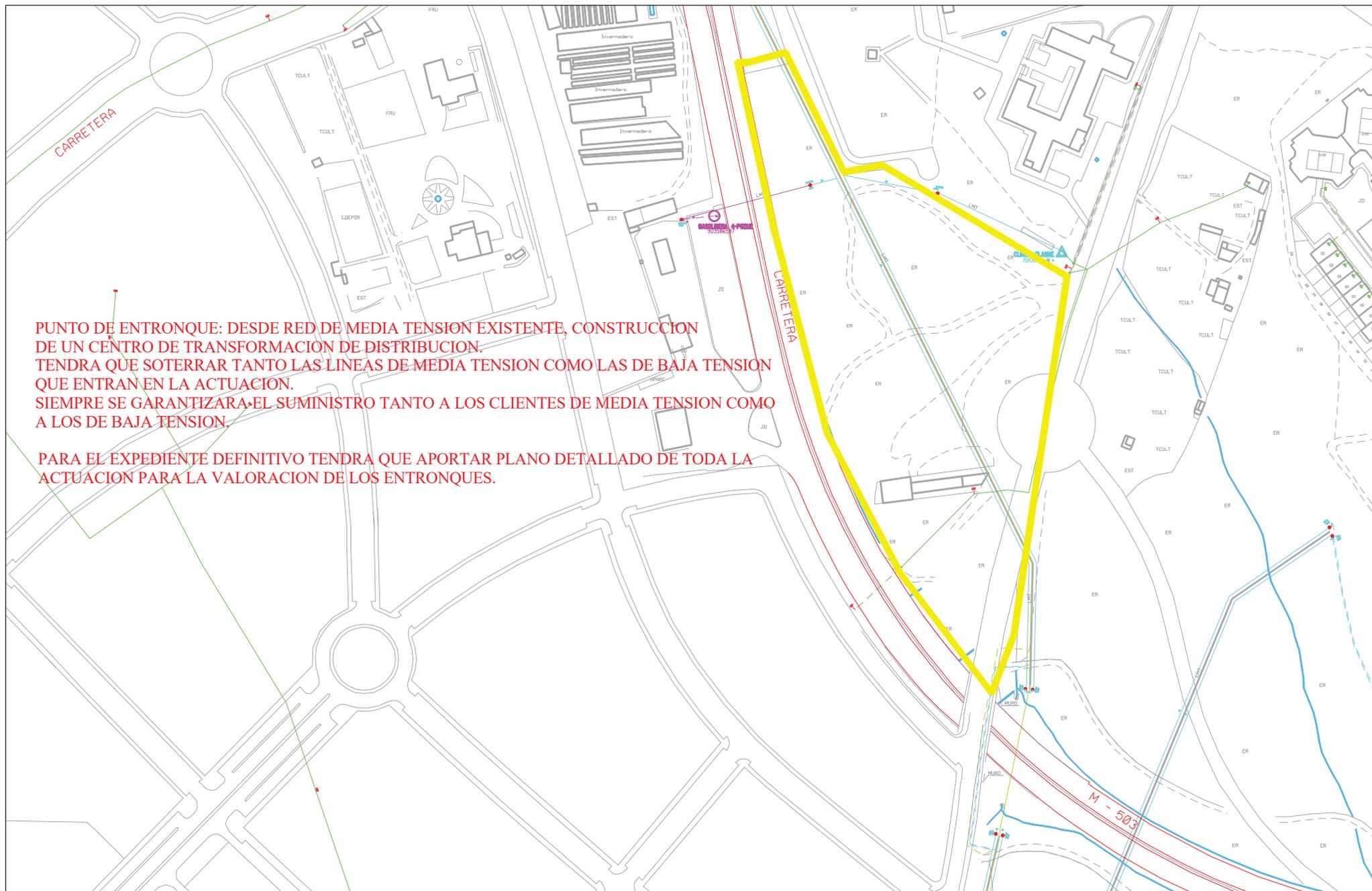
La recepción de las comentadas instalaciones no supone pérdida de las posibles garantías ni exención de cualquier responsabilidad que pueda derivarse de los daños producidos durante la ejecución.

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

##### **4.2 Puesta en Servicio**

La conexión y energización de las instalaciones la realizará IBERDROLA.

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



PUNTO DE ENTRONQUE: DESDE RED DE MEDIA TENSION EXISTENTE, CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE TRANSFORMACION DE DISTRIBUCION. TENDRA QUE SOTERRAR TANTO LAS LINEAS DE MEDIA TENSION COMO LAS DE BAJA TENSION QUE ENTRAN EN LA ACTUACION. SIEMPRE SE GARANTIZARA EL SUMINISTRO TANTO A LOS CLIENTES DE MEDIA TENSION COMO A LOS DE BAJA TENSION.

PARA EL EXPEDIENTE DEFINITIVO TENDRA QUE APORTAR PLANO DETALLADO DE TODA LA ACTUACION PARA LA VALORACION DE LOS ENTRONQUES.

Fecha: 09 agosto 2017

Hora: 7:44

Escala: 1 : 2442,0

**IBERDROLA**

**Telefónica de España, S.A.U.**

DIRECCIÓN: OPERACIONES CENTRO

PLANTA EXTERIOR MADRID

C/ Batalla del Salado, 5 2º planta

Tel.: 91 580 00 53

## **COMISIÓN GESTORA DEL APR-3.5-01 DE POZUELO DE ALARCÓN**

**C/ Velázquez 150, 1º D**

**28002 Madrid**

Madrid, 16 de junio de 2020

**ASUNTO: Solicitud de informe de Viabilidad de suministro, conexiones y diseño de red para APR-3.5-01 de Pozuelo de Alarcón**

Muy señor mío:

Me refiero a su escrito de fecha 11 de junio de 2020, respecto al APR-3.5-01 de Pozuelo de Alarcón.

En relación con lo solicitado, en el citado escrito, le significo en primer lugar que la emisión del documento solicitado por esa Oficina a Telefónica de España, S.A.U. no soslaya el cumplimiento por la autoridad urbanística competente del requisito establecido, en relación con la redacción de los instrumentos de planificación territorial o urbanística, en el artículo 44.3 de la Ley 11/1998 de 24 de Abril, General de Telecomunicaciones, precepto éste que exige *“... recabar del órgano competente del Ministerio de Ciencia y Tecnología el oportuno informe a efectos de determinar las necesidades de redes públicas de Telecomunicaciones.”*

Que, en todo caso, y respecto a la viabilidad de suministro telefónico en el sector mencionado, Telefónica de España, S.A.U., puede adelantar, con carácter provisional, que los puntos de conexión para el APR-3.5-01 de Pozuelo de Alarcón, en la c/ Camino Higueras son suficientes para proporcionar servicio de telecomunicaciones, una vez que se dote al sector de las infraestructuras necesarias para ello (canalizaciones y registros).

En el contexto descrito, aprovecho para hacerle llegar la disposición de Telefónica de España, S.A.U. para colaborar, a través de los correspondientes convenios de colaboración, con la entidad que desarrolle el Proyecto Urbanístico de referencia, y ello tanto en los aspectos de diseño como de construcción y mantenimiento de las infraestructuras de obra civil (básicamente conductos y elementos de registro) soporte de redes públicas de telecomunicaciones correspondientes al presente Proyecto Urbanístico, aspectos en los que contamos con una dilatada y contrastada experiencia. Será en dicho momento cuando, una vez definida la topología de las infraestructuras a construir, pueda valorarse adecuadamente, en su caso, el coste de las mismas.

Asimismo, y a los efectos oportunos, le informo que Telefónica de España, S.A.U., (empresa perteneciente al grupo Telefónica S.A.) es uno de los varios operadores habilitados para la prestación de servicio de telecomunicación con obligaciones de servicio público y derecho genérico a la ocupación del dominio público en el Término Municipal de Madrid.

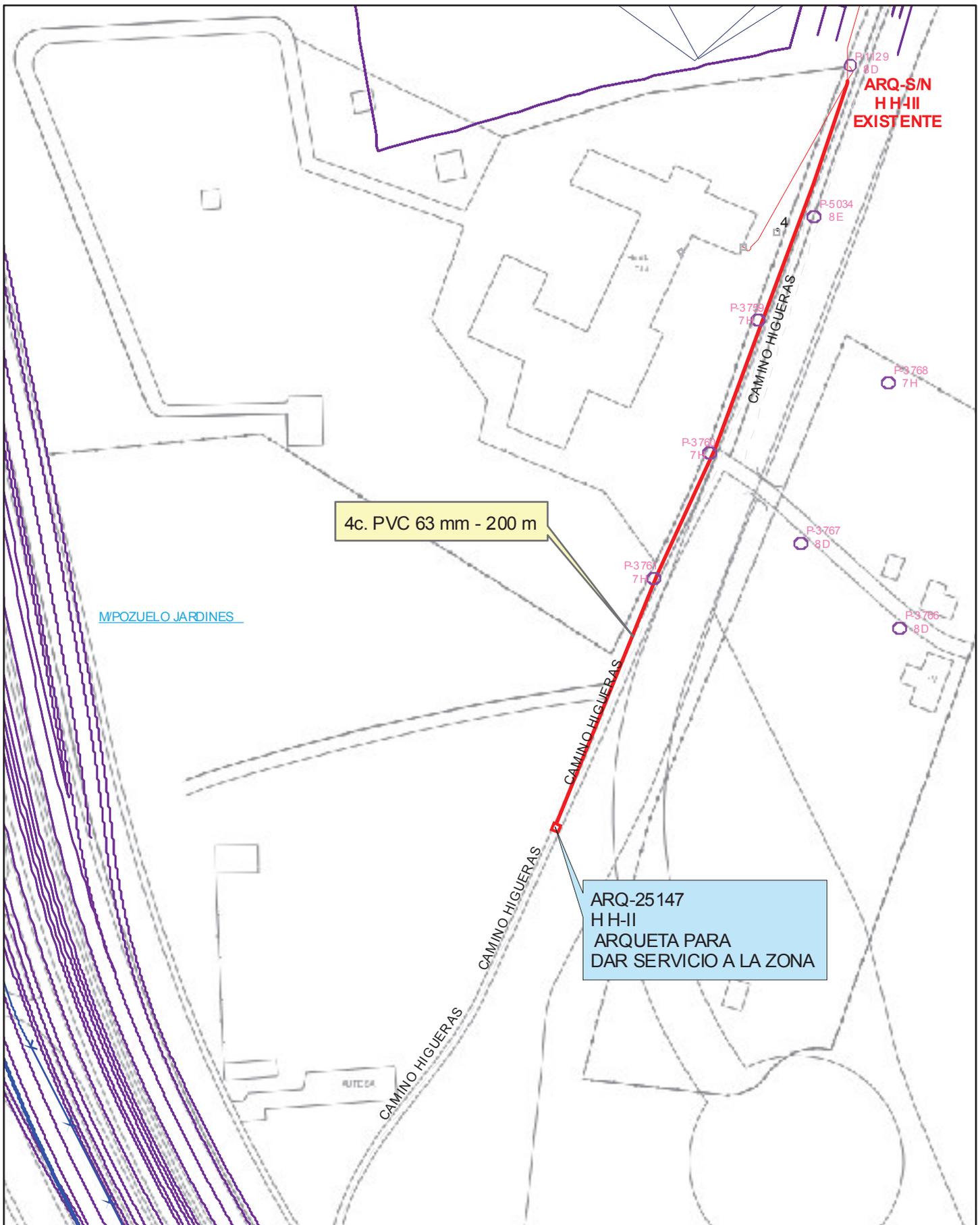
En cuanto a la disposición de la normativa técnica para la ejecución de infraestructuras de telecomunicaciones, le comunico que, durante el mes de enero de 2002, ha sido aprobada por la Asociación Española de Normalización (AENOR), la norma UNE 133.100, denominada "infraestructuras de Telecomunicaciones de Planta Exterior", cuyo contenido abarca, en sus cinco partes (canalizaciones subterráneas, arquetas y cámaras, tramos interurbanos, líneas aéreas e instalaciones en fachada). Todos los aspectos constructivos a tener en cuenta en relación con cualquier proceso de dotación de infraestructuras de telecomunicaciones en una nueva actuación urbanística, ya sea de carácter residencial o empresa/industrial. En la elaboración de dicha Norma han participado activamente los agentes del sector de las telecomunicaciones, incluida Telefónica de España, S.A.U., apoyándose para ello en sus respectivas normativas técnicas, logrando, entre todos, un documento único de gran efecto normalizador sobre la materia, que ha sido incluso refrendado por el propio Ministerio de Ciencia y Tecnología.

Sin otro particular, reciban un atento saludo,

Edº Pedro Zacarías Leal Zaragoza



TELEFÓNICA  
JEFATURA INGENIERIA Y OBRAS  
BATAÑA DEL SALADO, 5.  
TELEFÓNICA DE ESPAÑA, S.A.U.



**Unidad:** PLANTA EXTERIOR  
**Escala:** 1:1.200  
**Proyecto Y:**  
**Actuación:** 8132961  
**Central:** MPOZUELO JARDINES  
**Plano:** 20  
**Edición:** 1ª  
**Dibujado:** Olga Anchuelo Ledesma  
**Proyectado:** Olga Anchuelo Ledesma  
**Aprobado:** Pedro Zacarias Leal Zaragoza

**PLANTA EXTERIOR**  
 1:1.200  
 M/GG 1: APORT. AJENAS PLTA. EXTERNA 2019  
**8132961**  
**MPOZUELO JARDINES**  
 CANALIZACION

**MADRID**

*Telefonica*

M/GG 1: APORT. AJENAS PLTA. EXTERNA 2019

**PZ.PJ:VIABILIDAD DE SUMINSITRO DEL APR 3.5-01 Pozuelo de Alarcón**

**Hoja 1 de 1**

**Fecha:** 16/06/2020

**Fecha:** 16/06/2020

**Fecha:** 16/06/2020

**Fecha:** 16/06/2020

**SIU:**

**ATLAS:**

**ADMIN:**

**D. Agustín Sánchez Guisado**  
Calle Velázquez 150, 1ª Planta  
28002. Madrid

Madrid, 11 de agosto de 2020

**Asunto: Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el ámbito APR 3.5-01 "Zona de Servicios M-503" del PGOU de Pozuelo de Alarcón (Madrid).**  
2020\_EXP\_000006284

En relación con el escrito con número de entrada en el Registro General del Canal de Isabel II S.A.: 202000105878, por el que se solicita Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el APR 3.5-01 "Zona de Servicios M-503" del PGOU de Pozuelo de Alarcón, se comunica lo siguiente:

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

**Documentación aportada:**

- Plano de Situación y de ordenación de la actuación.
- Cuadro de usos de superficies edificables de la actuación.

**Antecedentes:**

- Convenio de Gestión Integral del Servicio de Distribución entre el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón y el Canal de Isabel II, de 31 de enero de 2007.
- Informe de Viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior para el ámbito APR 3.5-01, emitido el 5 de octubre de 2017.

**Respecto a la nueva demanda de recursos hídricos:**

Según la documentación remitida, el APR 3.5-01 está situado al suroeste del núcleo urbano de Pozuelo de Alarcón. La actuación contempla el desarrollo de 19.721,33 m<sup>2</sup> en los que se desarrollarán 1.824,95 m<sup>2</sup> de uso terciario, 2.453,30 m<sup>2</sup> de equipamiento privado y 1.000 m<sup>2</sup> para una gasolinera y un restaurante, además de 1.328 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

Con estos datos, el caudal medio que demanda el ámbito, calculado según las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II, es de 0,51 l/s (44,2 m<sup>3</sup>/día), correspondiéndole un caudal punta de 1,54 l/s.

Asimismo, y de acuerdo con las vigentes Normas para el Redes de Saneamiento del Canal de Isabel II, el caudal de vertido generado por el ámbito es de 36,1 m<sup>3</sup>/día.

**Respecto a la red de abastecimiento:**

Una vez analizada y comparada la nueva documentación recibida con la recibida e informada en octubre de 2017, y al no existir diferencia sustancial ni entre los usos y superficies edificables ni entre las demandas requeridas, se informa que se mantiene la solución recogida en el citado informe de viabilidad que se describe y define a continuación:

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento:

- Conexión C1 en el testero de la conducción de diámetro 200 mm y Fundición Dúctil (FD) que discurre paralela a la carretera M-503 "Eje Pinar de las Rozas"; al oeste de la actuación.
- Conexión C2 en el testero de la conducción de diámetro 150 mm y FD que discurre por la calle Javier Fernández Golfín; al noreste de la actuación.

Ambos puntos de conexión se unirán mediante una conducción de diámetro 150 mm y FD que deberá discurrir por espacios públicos no edificables.

Se adjunta un plano actualizado en el que se ubica el ámbito y se representan los puntos de conexión indicados, así como una propuesta de trazado de la tubería de diámetro 150 mm y FD a ejecutar por el promotor.

El Proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del APR 3.5-01 deberá recoger las conexiones exteriores anteriormente descritas, cumplir las vigentes Normas para Redes de Abastecimiento del Canal de Isabel II y remitirse al **Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II, S.A. para, si procede y tras la revisión de la documentación aportada, comenzar la tramitación de la Conformidad Técnica.

En el caso de requerirse para la redacción del proyecto de la red de distribución del ámbito información sobre la red de abastecimiento existente en la zona de estudio, el promotor de la actuación podrá ponerse en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** del Canal de Isabel II S.A.

#### Respecto al riego de zonas verdes:

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua para consumo humano.

En las zonas verdes de uso público del ámbito, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua para consumo humano deberán cumplir la normativa del Canal de Isabel II, siendo dichas redes independientes de la red de distribución para, si procede, su posible futura utilización de agua regenerada, y disponiendo de una única acometida con contador.

#### Respecto a la red de saneamiento y depuración:

Tal y como se recoge en el informe de viabilidad de octubre de 2017, se deberá cumplir con la tramitación definida en el Decreto 170/98 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, a través de la Subdirección General de Evaluación Ambiental Estratégica y Desarrollo Sostenible de la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad.

En cuanto a la red de alcantarillado, se debe indicar que al ser ésta de gestión y titularidad municipal, serán los servicios técnicos del Ayuntamiento quienes informes al respecto. En cualquier caso, esos mismos servicios técnicos serán quienes garanticen que el funcionamiento de las redes afectadas no resulte alterado negativamente por la incorporación de los nuevos vertidos.

En cuanto a la información relativa a la red de alcantarillado municipal que se pudiera necesitar para la redacción del proyecto de la red de alcantarillado del ámbito y de su conexión exterior, y tal y como se ha indicado, al ser la red de alcantarillado de titularidad y gestión municipal, dicha información deberá ser solicitada y facilitada por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón.

Igualmente, y de acuerdo con lo recogido tanto en el Real Decreto 1290/2012 como en el Real Decreto 638/2016 por los que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Proyecto de la red de alcantarillado deberá contemplar la implantación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), que eviten/laminen la incorporación en la red de alcantarillado de las aguas de lluvia, o bien disponer de un

tanque de laminación. En este sentido, se debe indicar que la gestión de los SUDS no será competencia del Canal de Isabel II S.A.

Por último, se debe indicar que, al menos, los vertidos generados en la gasolinera deberán cumplir los requerimientos recogidos en la Ley 10/1993 sobre Vertidos Líquidos Industriales al Sistema Integral de Saneamiento.

#### **Condicionantes para la Conformidad Técnica:**

Canal de Isabel II, S.A. condicionará la Conformidad Técnica del Proyecto de Abastecimiento para el suministro de agua de consumo humano del sector APR 3.5-01 al cumplimiento de lo siguiente:

- A la presentación ante esta Empresa, por parte del promotor, del informe a emitir por la Consejería de Medio Ambiente, Ordenación del Territorio y Sostenibilidad en cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, así como del cumplimiento de los condicionantes a recoger en el mismo.
- A la vigencia del informe de viabilidad de agua de consumo humano, así como al cumplimiento de los condicionantes recogidos en el mismo.

#### **Condicionantes para el inicio de las obras:**

El inicio de las obras de la red de abastecimiento de agua para consumo humano quedará condicionado a la suscripción de la correspondiente Conformidad Técnica entre el promotor y Canal de Isabel II, S.A., en donde se establecerán los compromisos adquiridos por ambas partes para la recepción de las obras.

Siendo preceptivo por parte de esta Empresa la vigilancia del conjunto de las unidades de obras incluidas en el proyecto de abastecimiento de agua para consumo humano para su admisión e incorporación a la explotación y conservación del Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II, S.A., no se reconocerán aquellas unidades de obra iniciadas o ejecutadas antes de la suscripción del Convenio de Conformidad Técnica.

#### **Condicionantes para la recepción de la red:**

La recepción y la conexión de la red de distribución de agua para consumo humano al Sistema General de Infraestructuras adscrito a Canal de Isabel II S.A, quedará condicionada a la puesta en servicio previo de las infraestructuras necesarias para garantizar el abastecimiento, saneamiento y la depuración del ámbito.

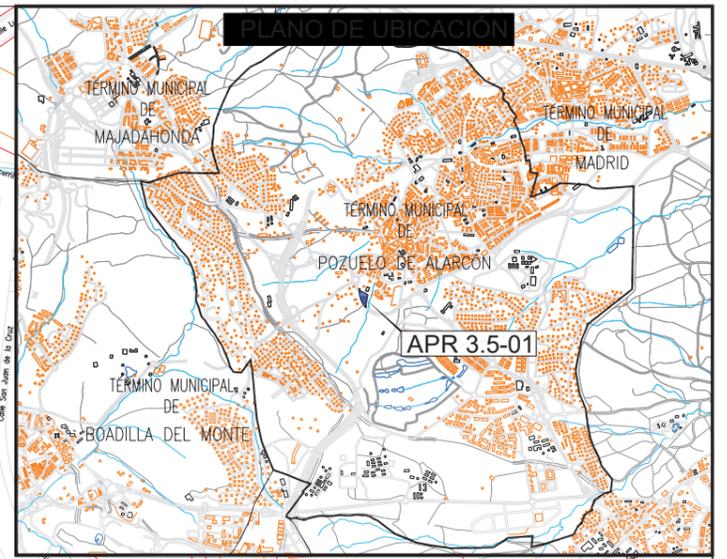
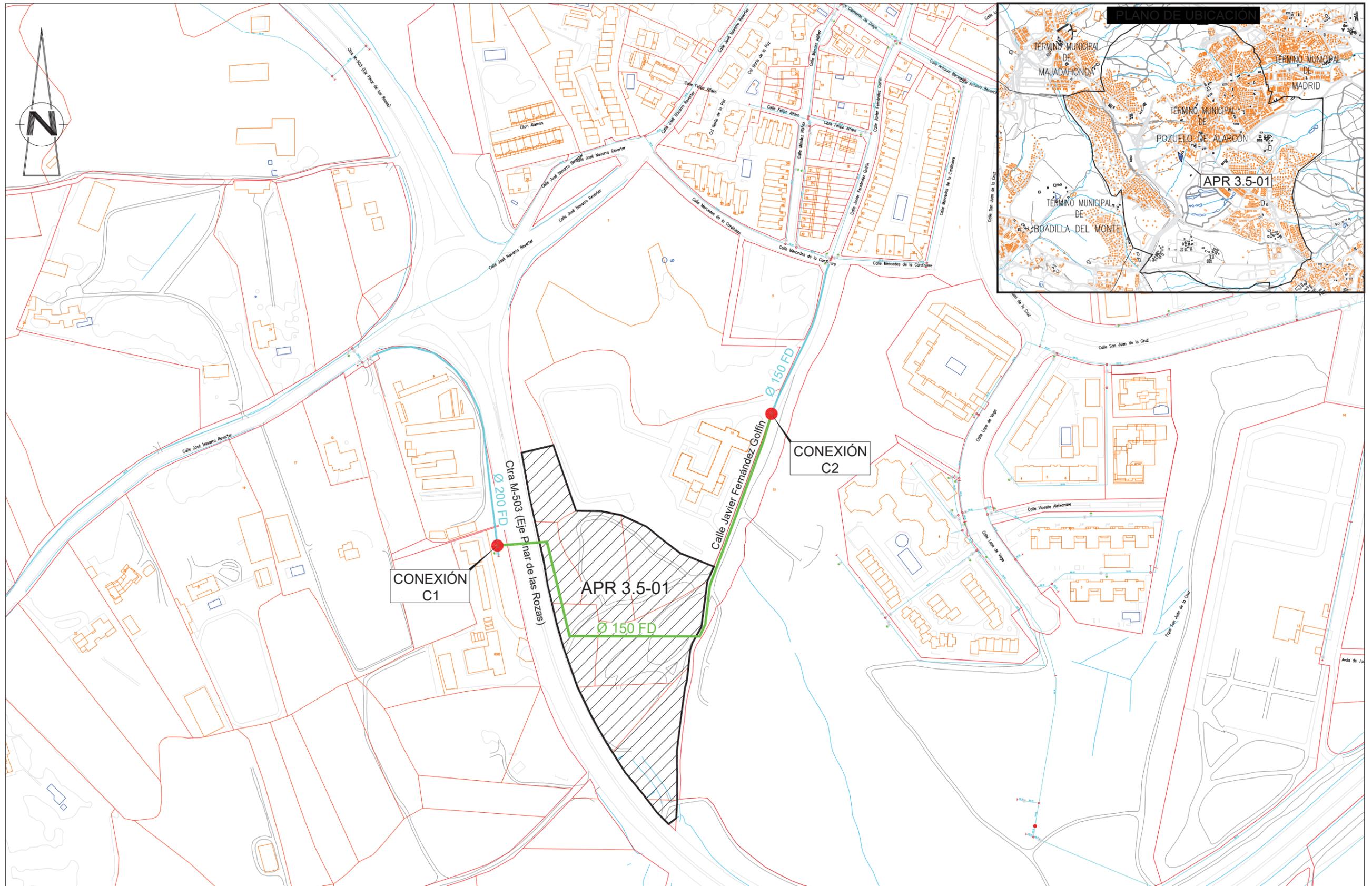
Para cualquier aclaración de este informe en cuanto a la tramitación a seguir y sobre los servicios implicados del Canal de Isabel II S.A., el promotor de la actuación se podrá poner en contacto con la **Ventanilla Única de Atención a Promotores del Área de Planeamiento** de Canal de Isabel II S.A., a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [promotores@canal.madrid](mailto:promotores@canal.madrid)

Lo que se comunica para su información y efectos oportunos.

**Jose Ramírez Montoto**

Coordinador de Planeamiento de Desarrollo

**Nota: a la mayor brevedad posible el informe se enviará firmado y debidamente diligenciado.**



Pozuelo de Alarcón, a 03 de marzo de 2021.

**COMISION GESTORA DEL APR-3.5-01 DE POZUELO DE ALARCON**

V-88431044

C/ Velázquez 150, 1ºD  
28002 Madrid

**ASUNTO:** Viabilidad de suministro al APR 3.5 -1 ZONA DE SERVICIOS M-503

Estimados señores:

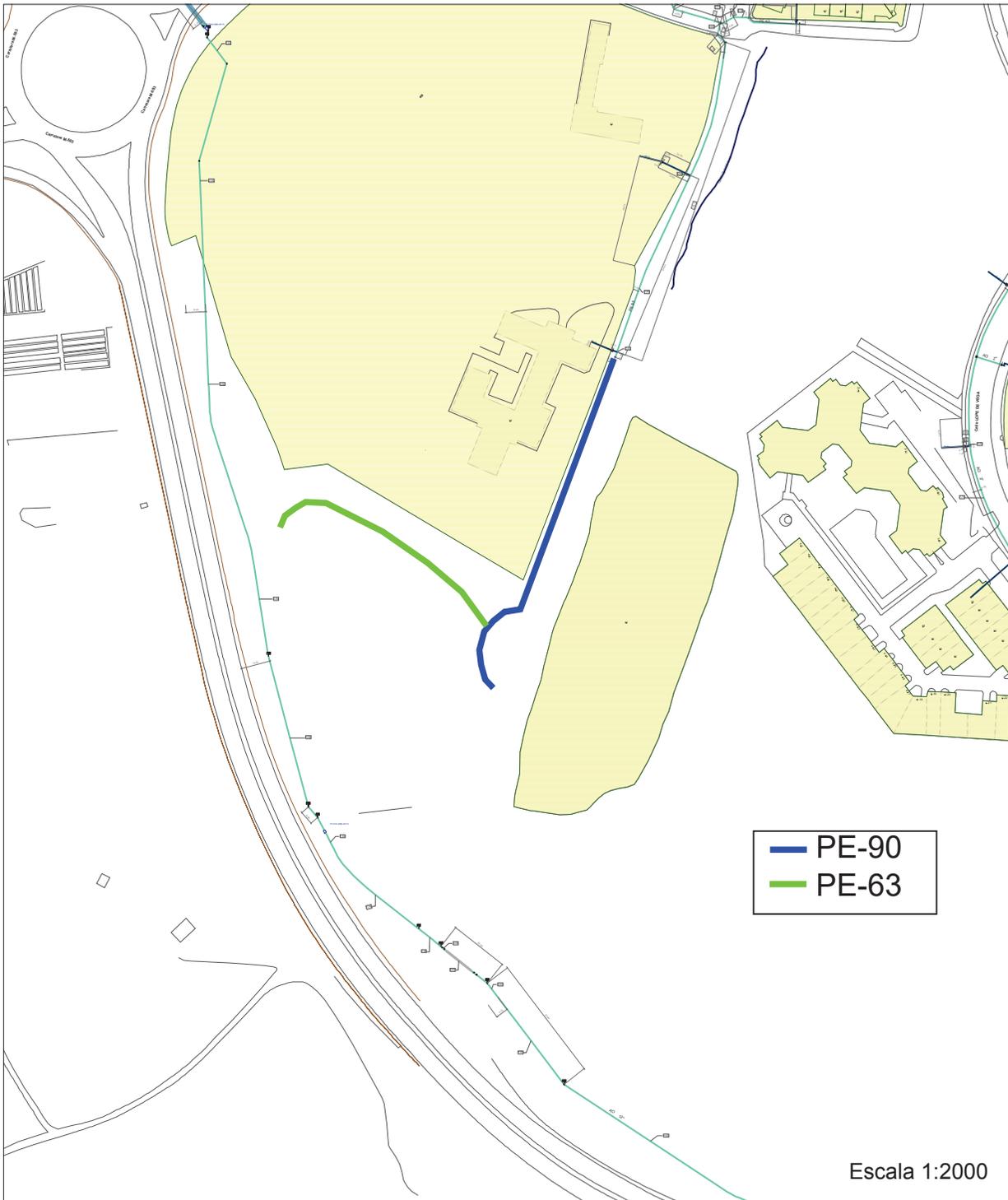
En relación con el asunto de referencia, y una vez analizada la información que nos han enviado, y en cumplimiento del Artículo 48.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, les informamos de que la alimentación de gas natural al Plan Parcial del Sector APR 3.5 -1 ZONA DE SERVICIOS M-503 POZUELO DE ALARCÓN, (Madrid), **es viable** desde las redes de MOP 4 bar de nuestra propiedad existente en la zona, con una presión de garantía de 0,4 bar.

Debemos significarles que esta garantía de viabilidad desde nuestras redes de MOP 5 bar, se realiza en el contexto de que el suministro y distribución de gas natural al Municipio de Pozuelo de Alarcón, los ejecute Madrileña Red de Gas, S.A. con arreglo al Artículo 12 "Conexión del Distribuidor con las Redes de Transporte y Distribución" del Real Decreto 1434/2002 de 27 de diciembre.

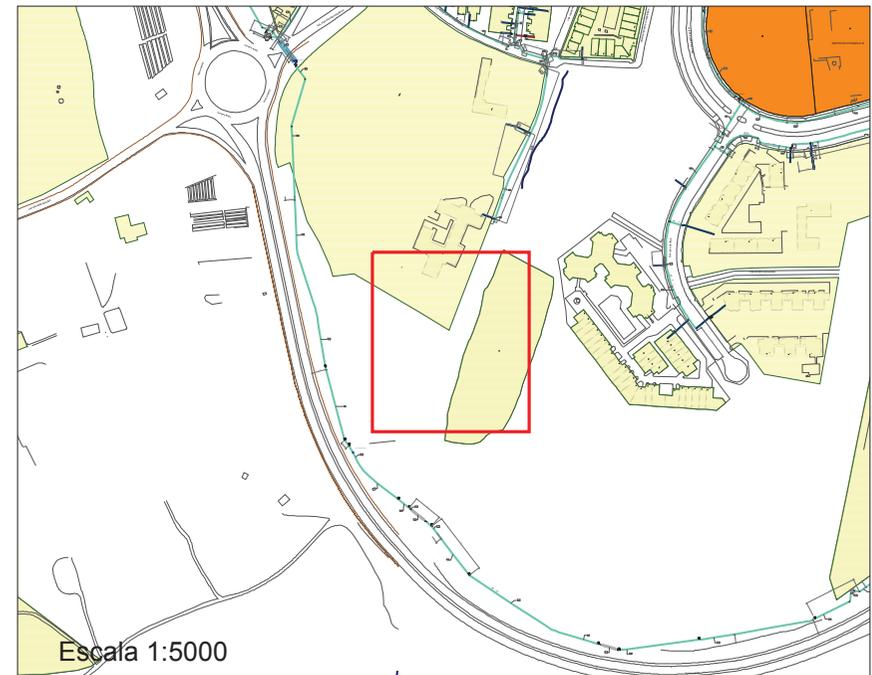
El desarrollo y ejecución de la citada red estará supeditada a la oportuna suscripción del oportuno Convenio de colaboración entre Madrileña Red de Gas y el Promotor de esta Unidad de Actuación, una vez aprobado el Proyecto de Urbanización.

Lo que le comunicamos a los efectos oportunos.

Atentamente le saluda.



Dirección: APR 3.5 -1 ZONA DE SERVICIOS M-503	Código Obra:
Municipio: POZUELO DE ALARCON	Metros de red:
Distrito:	Acometidas:



### Leyenda

<p><b>Mains &amp; Services [Gas_distribution]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Red.Itinerario - MOP 4 bar - Presión</li> <li>— Servicio.Itinerario - Existente</li> </ul> <p><b>Control Devices [Gas_distribution]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Válvula de Acometida.Ubicación existente</li> </ul> <p><b>Accesorios [Gas_distribution]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Tapa.Ubicación existente</li> <li>○ Codo.Ubicación existente</li> <li>○ T.Ubicación existente</li> </ul>	<p><b>Non-Fitting Features [Gas_distribution]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Carcasa.Itinerario existente</li> <li>▼ Ventilación.Ubicación existente</li> </ul> <p><b>MRG [Gas_distribution]</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Accesorios y Piezas de Red.Posición</li> <li>— Accesorios y Piezas de Red.Traza</li> <li>— Cota profundidad Línea</li> <li>■ Poste Señalización.Posición</li> <li>TP Toma de Potencial.Posición</li> </ul>
---	--