

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEL
APE 4.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II"
DEL PGOU DE POZUELO DE ALARCÓN.**

JULIO DE 2022

INDICE GENERAL

I - MEMORIA	5
1. INTRODUCCIÓN.	6
1.1 OBJETO.	6
1.2 PROMOTOR.	6
1.3 PLANEAMIENTO GENERAL.	6
1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.	6
1.5 DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.	7
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.	14
2.1 DETERMINACIONES DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE ARPEGIO Y EL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON EN SEPTIEMBRE DE 1998.	14
2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL (PGOU).	14
2.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.	15
2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.	16
2.5 PROPIEDADES Y SUPERFICIES.	16
2.6 DESCRIPCIÓN DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES.	17
3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.	20
3.1 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN.	20
3.2 ESTRUCTURA VIARIA.	20
3.3 ZONIFICACIÓN.	21
3.4 USOS, APROVECHAMIENTOS Y SUPERFICIES.	23
3.5 REDES PÚBLICAS.	23
4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS.	24
5. JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DE LA PROPUESTA RESPECTO A LA NORMATIVA VIGENTE.	25
6. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.	26
6.1 EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.	26
6.2 EQUIDISTRIBUCIÓN.	27
6.3 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS.	27
6.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	28
6.5 OBRAS DE EDIFICACIÓN.	31
6.6 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.	31
7. BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.	31
8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.	32
8.1 INVERSIONES EN URBANIZACIÓN.	32
8.2 ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.	32
8.3 EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO.	32
8.4 CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.	33
8.5 EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.	33
8.6 GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.	34
9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	35
9.1 NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	35
9.2 EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.	35
9.3 DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.	36
9.4 CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.	37
9.5 CONCLUSIÓN.	38
II.- NORMAS URBANÍSTICAS.	39

III. ANEXOS

- ANEXO I.- FICHA DE CONDICIONES DE DESARROLLO DEL P.G.O.U
- ANEXO II.- CONVENIO SUSCRITO ENTRE ARPEGIO Y EL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON DE FECHA SEPTIEMBRE 1.998
- ANEXO III.- FICHAS DEL INVENTARIO Y NOTAS SIMPLES DE LAS FINCAS MUNICIPALES INCLUIDAS EN EL AMBITO
- ANEXO IV.- ACTA DE RECEPCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION DEL PLAN PARCIAL DE CIUDAD DE LA IMAGEN
- ANEXO V.- ACUERDO DE APROBACION DEFINITIVA DE LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PROYECTO DE URBANIZACION DEL UZ 3.7-01 "CASABLANCA"
- ANEXO VI.- LICENCIAS DE EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES
- ANEXO VII.- ACTA EXPROPIACION METRO LIGERO
- ANEXO VIII.- RESUMEN DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL
- ANEXO IX.- MEMORIA DE IMPACTO NORMATIVO Y MEMORIA EN MATERIA DE GENERO, DIVERSIDAD Y ACCESIBILIDAD
- ANEXO X.- RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO XI.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO
- ESTUDIO ACÚSTICO
 - ESTUDIO DE CARACTERIZACIÓN DE SUELOS
 - ESTUDIO DE ARBOLADO
 - ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO PARA EL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98

IV. PLANOS**PLANOS DE INFORMACION**

- I.01 SITUACION
- I.02 DELIMITACION SUPERPUESTA CON PLAN GENERAL
- I.03 ORTOFOTO 2021
- I.04 LEVANTAMIENTO TOPOGRAFICO (1/2 Y 2/2)
- I.05 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- I.06 EDIFICACIONES EXISTENTES (1/2 Y 2/2)
- I.07 SERVICIOS EXISTENTES: FECALES Y PLUVIALES (1/6 A 6/6)
- I.08 SERVICIOS EXISTENTES: ABASTECIMIENTO DE AGUA CYII (1/6 A 6/6)
- I.09 SERVICIOS EXISTENTES: GAS NATURAL Y ENERGIA ELECTRICA (1/6 A 6/6)
- I.10 SERVICIOS EXISTENTES: ALUMBRADO Y TELEFONIA (1/6 A 6/6)
- I.11 ARBOLADO EXISTENTE (1/2 Y 2/2)

PLANOS DE PROYECTO

- P.01 ZONIFICACION
- P.02 ALINEACIONES Y RASANTES
- P.03 RED VIARIA. PERFILES TRANSVERSALES
- P.04 SERVICIOS PROPUESTOS: FECALES Y PLUVIALES (1/6 A 6/6)
- P.05 SERVICIOS PROPUESTOS: ABASTECIMIENTO DE AGUA CYII (1/6 A 6/6)
- P.06 SERVICIOS PROPUESTOS: GAS NATURAL Y ENERGIA ELECTRICA (1/6 A 6/6)
- P.07 SERVICIOS PROPUESTOS: ALUMBRADO Y TELEFONIA (1/6 A 6/6)

I - MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN.

1.1 OBJETO.

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana (PPOU) tiene por objeto el establecimiento, sobre la totalidad de la unidad de ejecución del Área de Planeamiento Específico APE "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II", de todas las determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística enumeradas y reguladas en los arts. 35 a 40 de la Ley 9/2001 conforme al convenio suscrito entre Arpegio y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de fecha septiembre de 1998.

1.2 PROMOTOR.

Siendo el sistema de actuación determinado para esta Unidad el de convenio, deben cumplirse las estipulaciones recogidas en el Convenio suscrito en septiembre de 1998 entre Arpegio y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, por lo que éste último actúa como promotor para la ejecución del mismo.

1.3 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 incluyen como Anexos) se contienen tanto las determinaciones de ordenación estructurantes, como los criterios, objetivos e instrucciones para llevar a cabo el presente Plan Parcial.

1.4 REGIMEN LEGAL APLICABLE: CONTENIDO DOCUMENTAL Y TRAMITACIÓN.

El marco normativo urbanístico de aplicación es el siguiente:

- A nivel nacional, el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 31 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- A nivel comunitario la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como todas las modificaciones aprobadas sobre esta ley:
 - Ley 14/2001, de 26 de diciembre (BOCM 28 de diciembre de 2001), de Medidas Fiscales y Administrativas
 - Ley 9/2003, de 26 de marzo del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid. (BOCM 3 de abril de 2003)
 - Ley 2/2004, de 31 de mayo de medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 1 de 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 de julio de 2007)
 - Ley 7/2007, de 21 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 28 de diciembre de 2007)

- Ley 3/2008, de 29 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas (BOCM 30 de diciembre de 2008)
 - Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2009)
 - Ley 9/2010, de 23 de diciembre, Medidas Fiscales, Administrativas y Racionalización del Sector Público. (BOCM 29 de diciembre de 2010)
 - Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 29 de diciembre de 2011)
 - Ley 6/2013, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas. (BOCM 30 de diciembre de 2013)
 - Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. (BOCM 28 de diciembre de 2015)
 - Ley 2/2028, de 4 de mayo, de Modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para la regulación de los desarrollos urbanísticos a través de fases o unidades funcionales. (BOCM 18 de mayo de 2018)
- A nivel municipal el Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón aprobado definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 14 de Marzo de 2.002 (BOCM número 157, de 4 de Julio de 2002).

1.5 DETERMINACIONES DE APLICACIÓN DE LA LEY 9/2001, DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

1.5.1 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).

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

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

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

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

La aplicación de las anteriores Disposiciones Transitorias 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 la L.S.C.M.

1.5.2 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 m² de suelo por cada 100 m² construidos. De esta superficie la mitad se destinará a espacios libres públicos arbolados.

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

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

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, 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.

1.5.3 FUNCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 47:

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

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

1.5.4 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.

1.5.5 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.
- Informe previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento.
- Planos de ordenación pormenorizada.

- Organización y gestión de la ejecución.
- Normas urbanísticas.
- Catálogo de bienes y espacios protegidos, cuando proceda.

1.5.6 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 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.

1.5.7 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.

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 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.

1.5.8 JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.

El presente Plan Parcial constituye una propuesta de Ordenación de los terrenos que el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Pozuelo de Alarcón (en adelante; PGOU) de Pozuelo de Alarcón delimita como una Unidad de Ejecución en suelo urbano (Área de Planeamiento Específico) denominado **APE 4.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II"**.

Si bien la ficha del ámbito, que se adjunta como Anexo I, no establece la necesidad de redactar ningún instrumento de planeamiento, la existencia en el interior del ámbito de infraestructuras y edificaciones, tales como el centro de transformación y el viario en ejecución por parte del UZ 3.7-01 "Casablanca", así como la ITV, la parcela destinada a la acogida de restos vegetales y la parcela destinada a punto limpio municipal, hace necesaria la redacción y tramitación de un Plan Parcial de Ordenación Urbana.

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

- Mejora de las condiciones de accesibilidad de la Zona Oeste de la Ciudad de la Imagen

Se trata por tanto de ordenar los terrenos incluidos en el ámbito, cumpliendo los objetivos previstos por el Plan General y dando cabida a las infraestructuras y edificaciones anteriormente mencionadas.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

2.1 DETERMINACIONES DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE ARPEGIO Y EL AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCÓN EN SEPTIEMBRE DE 1998

El convenio suscrito entre Arpegio, Áreas de promoción Empresarial S.A. y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón establece en su estipulación primera que *“El Sr. Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, propondrá la inclusión en los documentos de Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación urbana de Pozuelo de Alarcón de las determinaciones necesarias que modifiquen el planeamiento actualmente vigente en el ámbito de la 2ª fase de Ciudad de la Imagen en los siguientes términos:*

- a) *Reajuste de la forma y superficie de la parcela E.I. definida en el Plan Parcial con una superficie de 62.400 m2 y calificada con uso de equipamiento público-social que pasaría a tener una superficie de 35.714 m2 y el mismo uso.*
- b) *Creación de una reserva de suelo de 11.000 m2 destinada a reserva viaria que permita la creación de un nuevo acceso por el extremo Oeste de la Ciudad de la Imagen que de servicio, especialmente, a la zona de ocio de dicho sector.*
- c) *Creación de una nueva parcela de 15.686 m2 con una edificabilidad total lucrativa de 7.000 m2 edificables y con calificación dentro de la zona OC/Dotacional destinada a usos de ocio relacionados con el sector audiovisual.*

Todo ello según el plano indicativo que se acompaña como anexo”

Y en su estipulación segunda:

“Arpegio se compromete a que el importe que dicha empresa obtenga por la enajenación de la nueva parcela de usos lucrativos a crear señalada en la Estipulación Primera, apartado C, se destine a financiación de las obras de infraestructuras necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad al ámbito de la Ciudad de la Imagen”

Así, conforme a lo estipulado en el convenio, el Plan General de Ordenación urbana incluyó el APE 4.8-01 ""ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II" recogiendo en las observaciones con carácter de determinaciones complementarias de planeamiento el resumen de superficies siguiente:

- Equipamiento público-social..... 35.714 m2
- Reserva de suelo para nuevo acceso..... 11.000 m2
- Ocio/Dotacional..... 15.686 m2
- Resto red viaria..... 11.440 m2

2.2 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL (PGOU).

El Planeamiento de rango superior 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).

El PGOU incorpora, en su documentación normativa, una ficha de planeamiento para cada una de las Áreas de Planeamiento Específico entre las que se encuentra el APE 4.8-01 ""ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II"

Dicha ficha, recogida en el Anexo I, se constituye:

- Por un conjunto de determinaciones referidas a:

- Uso Característico	Equipamiento integral
- Usos complementarios	Ocio/Dotaciones y Red Viaria
- Ordenanza de aplicación	Las correspondientes de aplicación en Ciudad de la Imagen
- Sistema de actuación	Convenio
- Aprovechamiento tipo	0,45 m2/m2
- Cesiones	Las señaladas en el convenio suscrito en septiembre de 1.998 entre Arpegio y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón

(El aprovechamiento tipo se aplica sobre la superficie del ámbito una vez excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter general o local ya existentes).

- Objetivos.
 - o Mejora de las condiciones de accesibilidad de la zona oeste de la Ciudad de la Imagen

- Por un plano de delimitación del APE 4.8-01 "ACCESO OESTE CIUDAD DE LA IMAGEN II"

Cabe destacar que el presente Plan Parcial de Ordenación respeta todas y cada una de las determinaciones estructurantes del Plan General en el ámbito de la Unidad, cumpliendo con sus objetivos, mientras que modifica las determinaciones de ordenación pormenorizada para adaptarse a las determinaciones de la ley 9/2001, a las afecciones existentes (metro ligero), y a la necesidad de materializar el aprovechamiento definido por el PGOU por lo que se precisa la redacción del presente Plan Parcial. Todo ello, se expone y justifica convenientemente en el punto 3.1.2 del presente documento.

2.3 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de esta Unidad de Ejecución, de 73.073,22 m² de superficie, se sitúa al sur de la población de Pozuelo de Alarcón, y se encuentra limitada al sur y al este, por el suelo urbano consolidado correspondiente al Área de Planeamiento Incorporado API 4.8-01 "Ciudad de la Imagen" y al noroeste por el Área de Planeamiento Remitido APR 3.8-01 "Acceso Oeste Ciudad de la Imagen".

La unidad se encuentra actualmente atravesada por el viario que está ejecutando el UZ 3.7-01 "Casablanca" como parte de sus obras de urbanización relativas al "Proyecto de construcción para la remodelación del enlace entre la Ctra. M-511 y el acceso a la Ciudad de la Imagen" que consiste en la prolongación de la C/ Edgar Neville para dotar al eje completo de dicho viario de una sección transversal uniforme desde el paso superior sobre la M-511 hasta la confluencia con el tramo de la calle Virgilio incluido en el ámbito, ejecutado entre las obras de urbanización del API 4.8-01 "Ciudad de la Imagen" que se encuentran recibidas

Asimismo, la unidad se encuentra atravesada por la infraestructura de Metro Ligero, que es en el interior del ámbito cuando inicia su soterramiento, dejando así a los suelos situados al sur de dicha infraestructura sin posibilidad de acceso rodado.

Por otra parte, en el interior del ámbito existen algunas edificaciones y actividades, tales como la ITV, una franja de terreno destinada al depósito de restos vegetales y otra franja de terreno destinada al Punto Limpio municipal.

2.4 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Dado que se trata de suelo urbano no consolidado, existen en el interior del APR 3.4-02 todos los servicios urbanos (saneamiento, abastecimiento, red eléctrica y telecomunicaciones).

Cabe destacar que por el viario relativo a la calle Edgar Neville así como por la parcela VPR discurre un colector de pluviales de diámetro 400mm y desde las obras de urbanización relativas al UZ 3.7-01 "Casablanca" por la parcela de prolongación de la C/ Edgar Neville y por la parcela VPR discurre una galería de fecales que termina en Edgar Neville, por donde discurre en paralelo, asimismo, un colector de fecales de diámetro 300mm.

Asimismo, por la Edgar Neville, así como por la parcela VPR discurre una tubería de fundición de 150 mm, para abastecimiento de agua, la correspondiente red de hidrantes, válvulas y desagües.

Consta en el interior del ámbito un centro de transformación que dota de energía eléctrica a la zona, existiendo canalización de energía eléctrica por Edgar Neville, así como por la parcela VPR y acometidas a las parcelas con edificaciones existentes. Del mismo modo, discurre la correspondiente red de gas natural.

La calle Edgar Neville y la parcela VPR están dotadas de alumbrado público mediante farolas de tipo báculo y únicamente la calle Edgar Neville cuenta con canalización de telefonía.

Los planos I.07, I.08, I.09 e I.10 de servicios existentes, reflejan los datos disponibles actualmente sobre la localización del conjunto de infraestructuras antes señaladas.

2.5 PROPIEDADES Y SUPERFICIES

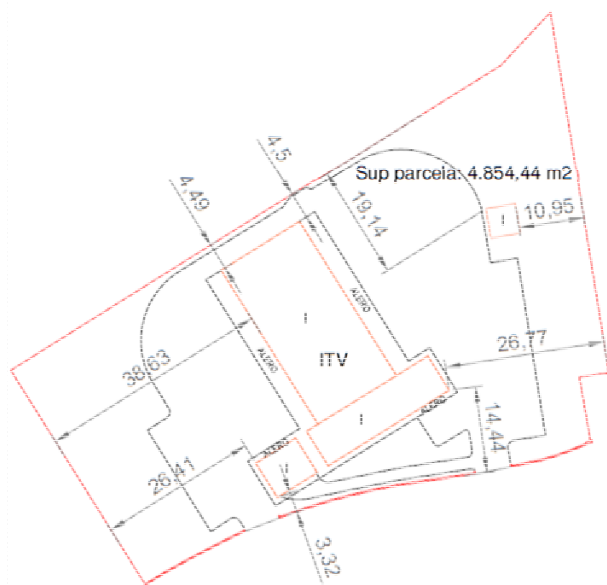
Se indica en el cuadro siguiente el conjunto de propiedades identificadas de la Unidad, con las referencias catastrales de cada una de las parcelas afectadas. En el plano I.05 "Estructura de la propiedad de suelo", se puede comprobar su localización.

Nº	NOMEN- CLATURA	REF. CATASTRAL	FINCA INVENTARIO	SUP. TOPOGRAFICA	TITULARIDAD
01	CT	2619312VK3722S0001FX	---	50,00 m2	I-DE REDES ELECTRICAS INTELIGENTES SA
02	SEGREGADA A	2619311VK3722S0001TX	22027	4.836,24 m2	INSPECCION TECNICA DEL TRANSPORTE SA Y AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
03	VIARIO C/EDGAR NEVILLE	---	11762	8.480,43m2	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
04	EI-2	2619310VK3722S0001LX	11201	13.464,10 m2	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
05	VPR	2619308VK3722S0001TX	11203	10.840,25 m2	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
06	EI-1	2619303VK3722S0001YX	11200	15.023,05 m2	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
07	LV-11R	---	11202	1.862,93 m2	AYUNTAMIENTO DE POZUELO DE ALARCON
08	OC-D	2619307VK3722S0001LX	---	14.900,23 m2	KINEPOLIS ESPAÑA S.A.
09	Tren ligero	---	---	3.615,99 m2	COMUNIDAD DE MADRID
TOTAL				73.073,22 m2	

2.6 DESCRIPCION DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

Existen en el interior del ámbito, una serie de edificaciones e instalaciones en funcionamiento, que se reflejan en el plano I-06 "Edificaciones existentes", cuyos datos básicos son los siguientes:

- Nave y oficinas para Inspección Técnica de Vehículos (ITV): con 691,82 m2 de local que cuenta con licencia de primera ocupación y funcionamiento.



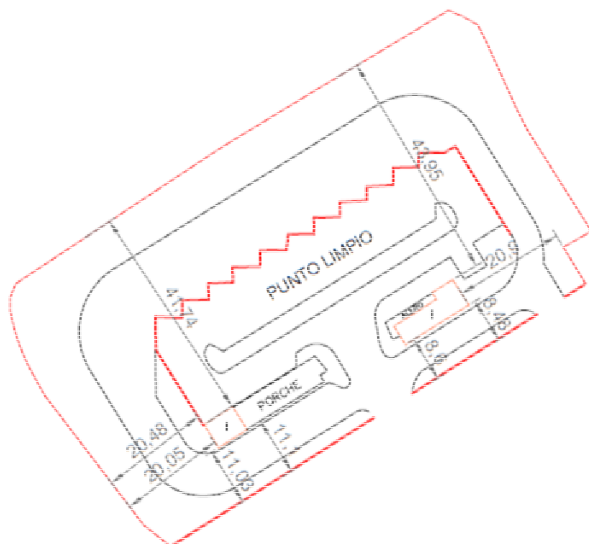
JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE PARAMETROS URBANISTICOS ITV		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESTADO ACTUAL
Uso principal	Equipamientos	Equipamientos
Tipología	Bloque abierto	Bloque abierto
Parcela mínima	300 m2	4.836,24 m2
Edificabilidad máxima	3.723,90 m2 (0,77 m2/m2 s/4.836,24 m2)	691,82 m2
Ocupación máxima	1.934,50 m2 (40% s/4.836,24 m2)	707,07 m2
Retranqueos	3 m a calle	3,32 m.
	h/2 a linderos, mínimo 3 m.	mínimo 4,49 m
Altura máxima	3 plantas y 12 m.	1 planta < 12 m.

- Parcela de superficie superior a 300 m2, acondicionada para el depósito de restos vegetales que no cuenta con edificación sino tan sólo con taludes de ocultación y vallado, cumpliendo, asimismo, el uso de equipamientos en general previsto en la ordenanza de aplicación.



- Punto Limpio Municipal, para la recogida selectiva y almacenamiento de residuos peligrosos y no peligrosos de origen doméstico hasta su entrega a gestor autorizado. Ocupa una superficie de parcela de 5.184 m2, superior a la parcela mínima de 300 m2 establecida en la ordenanza de aplicación. Cuenta con una pequeña edificación para edificio de control de 62,6 m2

construidos y 3,3 m de altura con una planta y edificación para almacenamiento RAEEs de 32,10 m² y 3,3 m de altura con una planta. Adosado al edificio existe una cubierta de 121,6 m² bajo la que se almacenan los RAEEs voluminosos en jaulas cerradas con malla y los residuos peligrosos en recipientes plásticos impermeables sobre pavimento impermeabilizado.



JUSTIFICACION DE CUMPLIMIENTO DE PARAMETROS URBANISTICOS PUNTO LIMPIO		
	ORDENANZA DE APLICACIÓN	ESTADO ACTUAL
Uso principal	Equipamientos	Equipamientos
Tipología	Bloque abierto	Bloque abierto
Parcela mínima	300 m ²	5.184 m ²
Edificabilidad máxima	3.991,68 m ² (0,77 m ² /m ² s/5.184 m ²)	62,6 + 32,10 + 121,6 m ²
Ocupación máxima	2.073,60 m ² (40% s/5.184 m ²)	62,6 + 32,10 + 121,6 m ²
Retranqueos	3 m a calle	8,6 m.
	h/2 a linderos, mínimo 3 m.	mínimo 20,05 m
Altura máxima	3 plantas y 12 m.	1 planta y 3,3 m.

- Asimismo, en el extremo este del ámbito se ubica una parcela de 50 m² que contiene un centro de transformación.
- Por último, en el interior del ámbito existe una infraestructura de Metro Ligero que debe mantenerse y calificarse debidamente en la zonificación del presente Plan Parcial.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

3.1 CONDICIONANTES DE LA ORDENACIÓN

La ordenación del ámbito se encuentra condicionada principalmente por el trazado de la línea de Metro Ligero Colonia Jardín - Boadilla del Monte que comienza su soterramiento en el interior del APE y deja sin acceso a las parcelas situadas al sur de la misma. Estas parcelas, además, cuentan con un importante desnivel, de aproximadamente 17n m. hacia el arroyo de Meaques.

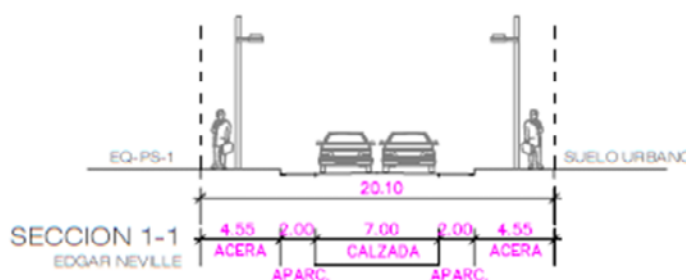
Asimismo, se encuentra actualmente en ejecución, por el UZ 3.7-01 "Casablanca", un viario de unión entre las rotondas en pesa sobre la M-511 y el tramo de la calle Edgar Neville que se encuentra incluido en el ámbito.

Por último, existen en el interior del ámbito una serie de edificaciones e instalaciones, tales como el Punto Limpio Municipal, el depósito de restos vegetales, la ITV y un centro de transformación en parcela independiente, que han sido descritos en el apartado 2.6 de la presente memoria y que regularizan su situación con la presente ordenación.

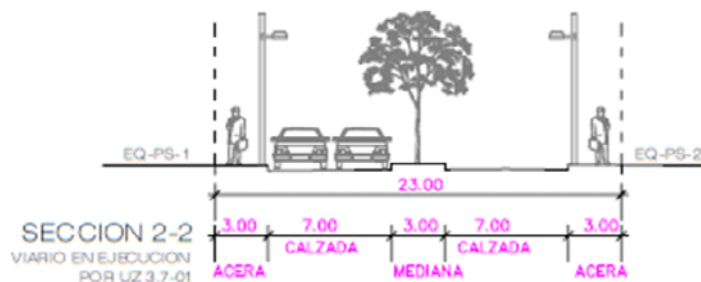
3.2 ESTRUCTURA VIARIA

La ordenación mantiene la estructura viaria existente en el ámbito, que se corresponde con las parcelas denominadas RL-SU-1 y RG-INF, cuyas secciones, denominadas sección 1-1 y sección 2-2, se encuentran recogidas en el plano P-03 "Red viaria. Perfiles Transversales".

La sección 1-1, de 20,10 m de anchura, engloba un tramo de la calle Edgar Neville, que cuenta con calzada de 7 m. y dos carriles en un único sentido, aparcamiento en línea en ambos márgenes, de 2 m. de ancho y aceras de 4,55 m.



La sección 2-2, de 23 m. de anchura, se concreta en el viario. en ejecución por el UZ 3.7-01 "Casablanca", de conexión entre las rotondas en pesa sobre la M-511 y la calle Edgar Neville, cuya sección transversal se compone de mediana de 3 m. y as ambos lados de la misma, calzada de 7 m. con dos carriles en cada sentido y acera de 3 m.

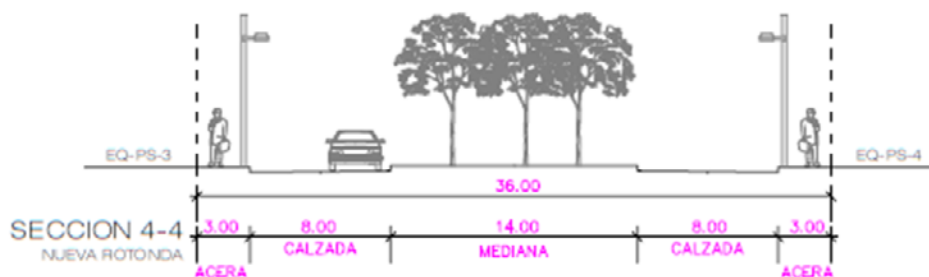


Además, con el fin de dotar a las parcelas resultantes situadas al sur de la infraestructura del Metro Ligero de acceso, se proyecta un nuevo vial denominado RL-SU-2, que parte de la rotonda que se encuentra en ejecución en el ámbito colindante APR 3.8-01 "Acceso Oeste Ciudad de la Imagen" hasta la parcela resultante con uso lucrativo OC-D, donde se proyecta una rotonda que permita el cambio de sentido, así como el acceso a dicha parcela OC-D.

La sección de este nuevo vial, denominada sección 3-3, cuenta con un ancho de 24,60 m, distribuidos en mediana de 1,80 m, y a ambos lados de esta, calzada de 4 m. de un carril por sentido, aparcamiento en oblicuo de 4,90 m y a cera de 2,50 m.



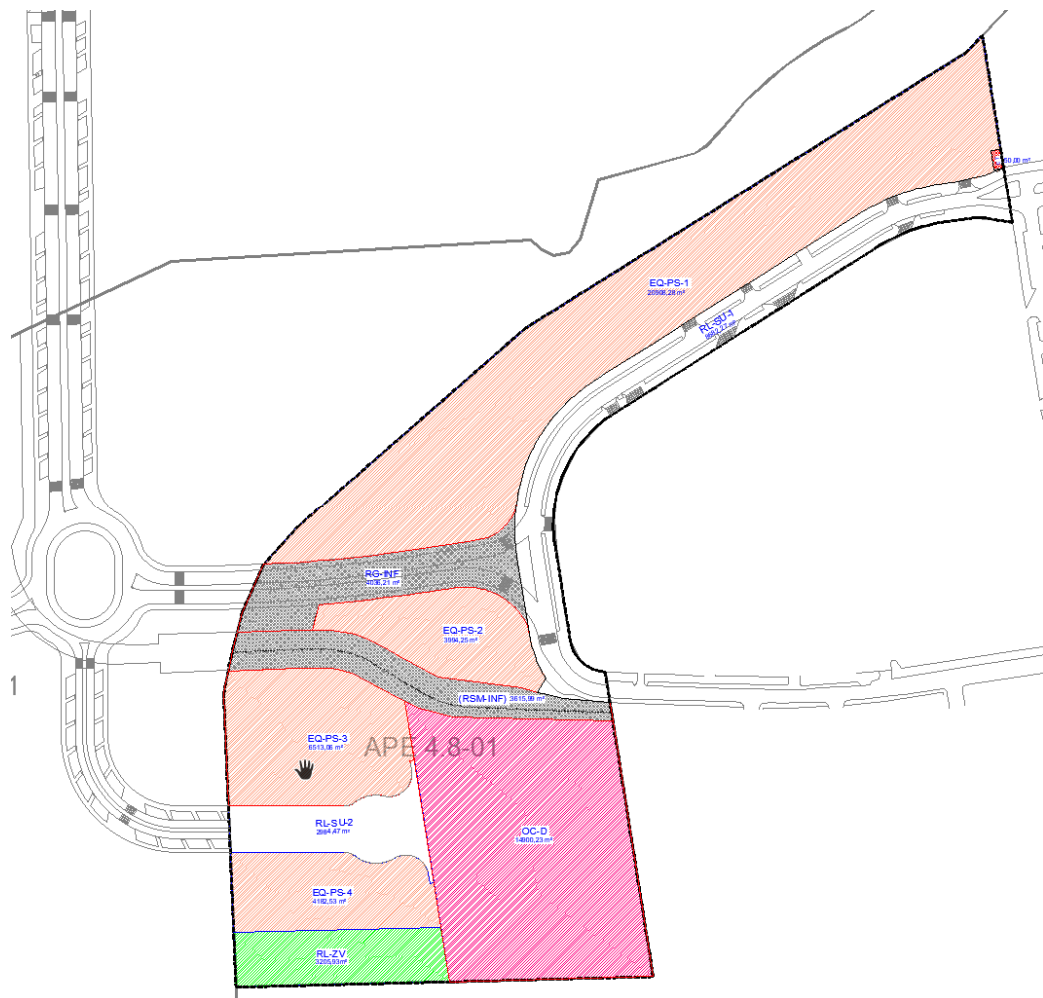
Por último, la nueva rotonda de acceso a la parcela OC-D, cuya sección se denomina sección 4-4, cuenta con una glorieta central de ornato de 7. m de radio, calzada de 8 m con doble carril y acera de 3 m.



3.3 ZONIFICACION

El mantenimiento del viario que se encuentra en ejecución por el UZ 3.7-01 "Casablanca", calificado como RG-INF, con una superficie de 4.036,21 m², del tramo de la calle Edgar Neville incluida en el ámbito, calificada como RL-SU-1 con una superficie de 8.682,27 m² y de la infraestructura de Metro Ligero que atraviesa el ámbito, calificada como RSM-INF, con una superficie de 3.615,99 m², genera tres zonas diferenciadas en la que se ubican tanto los suelos con uso lucrativo, como los suelos destinados a redes públicas:

- En la parte norte del ámbito, se localiza la manzana denominada EQ-PS-1 con uso de equipamiento público social y superficie de 20.908,28 m², que alberga las edificaciones e instalaciones existentes (ITV, depósito de restos vegetales y Punto Limpio Municipal)
- En el centro del ámbito, se localiza la manzana denominada EQ-PS-2 con uso de equipamiento público social y superficie de 3.994,25 m².
- Al sur del ámbito, se localiza el único uso lucrativo de Ocio/Dotacional, denominada OC-D, de 14.900,23 m², que conserva las condiciones tipológicas de la ordenanza para este uso contenida en las Normas Subsidiarias aplicables al API 4.8-01 "Ciudad de la Imagen". La edificabilidad asignada a la misma, coincide con el aprovechamiento total asignado al ámbito, que es de 0,45 m²/m² x 14.900,23 m² de superficie = 6.705,10 m². Asimismo, se genera la parcela denominada RL-SU-2, con uso de red viaria, y superficie de 2.984,47 m² con el fin de dotar de acceso a las parcelas al sur de la infraestructura de Metro Ligero, denominadas EQ-PS-3 y EQ-PS-4 con uso de equipamiento público social y superficie de 6.513,06 m² y 4.182,52 m² respectivamente" y que culmina en una nueva rotonda para realizar el cambio de sentido y el acceso y salida a la parcela lucrativa OC-D. Por último y como ampliación de la zona verde existente al sur del ámbito, se genera la parcela denominada RL-ZV con uso de zona verde y 3.205,93 m² de superficie.



3.4 USOS, APROVECHAMIENTOS Y SUPERFICIES

La distribución de usos, superficies y edificabilidades dentro del ámbito es la siguiente:

SUELOS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			
Manzana	Uso	Superficie	Edificabilidad
OC-D	Ocio/Dotacional	14.900,23 m ²	6.705,10 m ²
TOTAL SUELOS LUCRATIVOS		14.900,23 m²	6.705,10 m²

Dentro del suelo calificado como OC-D se incluyen aquellos urbanizados y de cesión al Ayuntamiento con capacidad para poder edificar el 10% de la edificabilidad total del ámbito, excepto en el caso de que se justifique en el futuro Proyecto de Reparcelación, la monetización de dicho aprovechamiento por su valor equivalente.

El resto de suelos incluidos en la ordenación se corresponden con redes públicas

SUELOS NO LUCRATIVOS		
Manzana	Uso	Superficie
EQ-PS-1	Equipamiento público social	20.908,28 m2
EQ-PS-2		3.994,25 m2
EQ-PS-3		6.513,06 m2
EQ-PS-4		4.182,53 m2
TOTAL EQ-PS		35.598,12 m2
RL-SU-1	Red Local viaria	8.682,27 m2
RL-SU-2		2.984,47 m2
TOTAL RL-SU		11.666,74 m2
RG-INF	Red General viaria	4.036,21 m2
TOTAL RG-INF		4.036,21 m2
RSM-INF	Red Supramunicipal Tren Ligero	3.615,99 m2
TOTAL RSM-INF		3.615,99 m2
CT	Centro de Transformación	50,00 m2
TOTAL CT		50,00 m2
RL-ZV	Red Local Zona verde	3.205,93 m2
TOTAL RL-ZV		3.205,93 m2
TOTAL SUELOS NO LUCRATIVOS		58.172,99 m2

3.5 REDES PUBLICAS

Conforme a lo señalado en el apartado anterior, se distinguen en el ámbito las siguientes redes públicas:

REDES SUPRAMUNICIPALES		
Manzana	Uso	Superficie
RSM-INF	Red Supramunicipal Tren Ligero	3.615,99 m ²
TOTAL REDES SUPRAMUNICIPALES		3.615,99 m²

REDES GENERALES		
Manzana	Uso	Superficie
RG-INF	Red General viaria	4.036,21 m2
EQ-PS-1	Equipamiento público social	20.908,28 m2
EQ-PS-2		3.994,25 m2
EQ-PS-3		6.513,06 m2
EQ-PS-4		4.182,53 m2
TOTAL REDES GENERALES		39.634,33 m2
REDES LOCALES		
RL-SU-1	Red Local viaria	8.682,27 m2
RL-SU-2		2.984,47 m2
RL-ZV	Red Local Zona verde	3.205,93 m2
CT	Centro de Transformación	50,00 m2
TOTAL REDES LOCALES		14.922,67 m2
TOTAL REDES PUBLICAS		58.172,99 m2

Siendo la edificabilidad máxima 6.705,10 m²c, de acuerdo con el artículo 36 de la LSCM, es preciso reservar en el ámbito, en el interior de las parcelas privadas, un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos o fracción, por tanto:

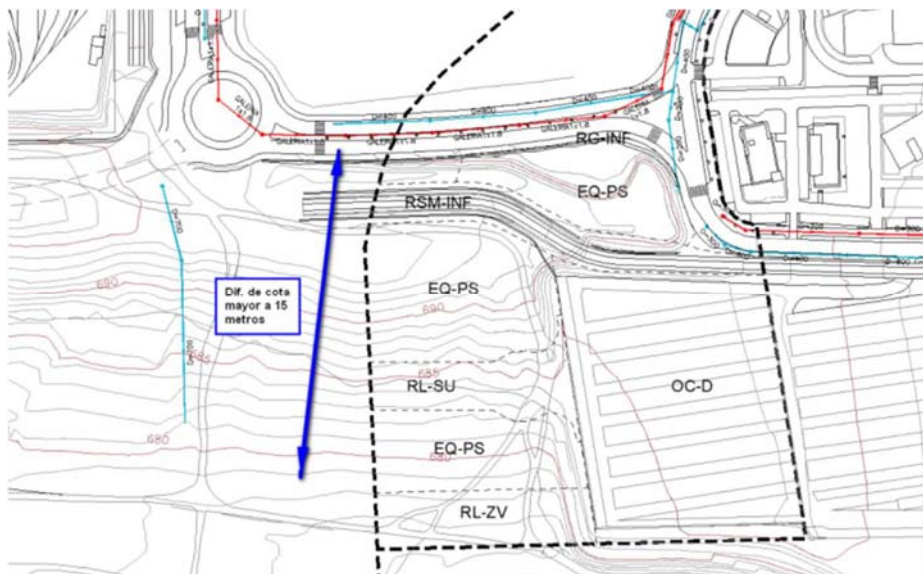
$$1,5 * 6.705,10 / 100 = 100,57 = 101 \text{ plazas.}$$

Esta condición queda reflejada en la ordenanza particular aplicable a la parcela calificada como OC-D, que es la que cuenta con la edificabilidad lucrativa señalada.

4. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

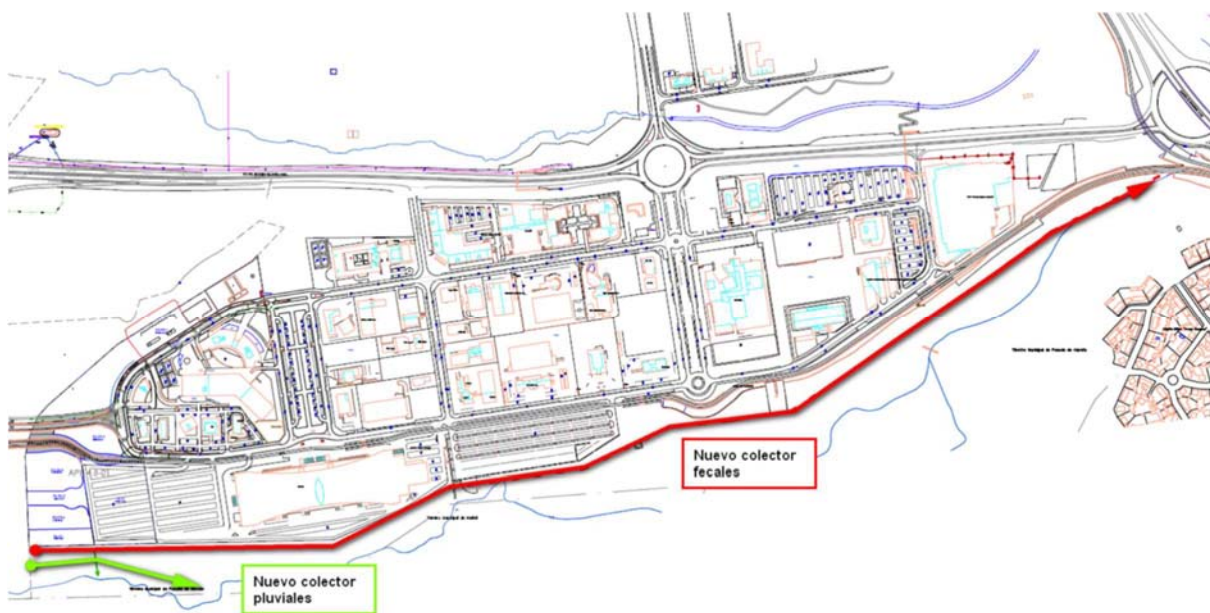
En aquellos tramos en que el ámbito ya se encuentra urbanizado, solamente se prevé la conexión a las redes existentes.

En relación con el saneamiento propuesto, reflejado en el plano P-04, existe una diferencia de cota entre las parcelas situadas al sur del trazado del tren ligero y el viario, por donde discurre el saneamiento (mayor a 15 metros)



Por ello, conjuntamente con el ámbito situado al oeste (APR 3.8-01) se propone la ejecución de un colector por todo el margen sur de la Ciudad de la Imagen, de diámetro entre 400 y 500 mm, que finalmente se conecte con el que cruza la carretera M-502 a la altura de la M-511 de 600 mm de $\varnothing$. El ámbito deberá contribuir, por la mitad de su importe, a la construcción de este colector.

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



Esquema de trazado de nuevos colectores de saneamiento.

Para el viario de nueva apertura, los planos P-05 a P-07 reflejan los trazados propuestos de las infraestructuras de abastecimiento, gas, telecomunicaciones y electricidad, si bien las mismas se llevarán a cabo según lo dispuesto en los informes de viabilidad de las compañías y deberán reflejarse en el documento que se someta a aprobación definitiva.

5. 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. 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 Específico denominada APE 4.8-01 "Acceso Oeste Ciudad de la Imagen II", con los ajustes propios de la realidad física existente, si bien al medir su superficie sobre una cartografía de mayor exactitud se ha detectado una diferencia con respecto a la señalada en la ficha contenida en dicho Plan, pasando de 73.840 m² a 73.073,22 m².

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 1.5.2 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 locales que establece la LSCM, tendremos que éstas habrán de establecerse en función de la superficie total edificable de cualquier uso a razón de 30 m² de suelo por cada 100 m² construidos.

Según ello las reservas de suelo a contemplar serán las siguientes:

Edificabilidad total (d): 6.705,10 m²c

Suelo a destinar a Redes Públicas Locales:

(e = d x 0,3 m²s/m²c): 2.011,53 m²s

De los cuales han de destinarse:

Espacios libres arbolados

Mínimos (d/2): 1.005,77 m²s

Otras dotaciones (d/2): 1.005,76 m²s

La ordenación prevé 11.666,74 m² de suelo para viario público, en los que se incluyen 8.682,27 m² de viario existente.

Por tanto, se ceden, en concepto de redes públicas locales de comunicaciones 11.666,74 m² - 8.682,27 m² = 2.984,47 m², muy superior a la cesión establecida legalmente.

Del total del suelo previsto para redes públicas, habrá que destinar el 50% (1.005,77 m²) a zonas verdes arboladas, si bien la ordenación califica con este uso una parcela de 3.205,93 m², muy superior a la cesión establecida legalmente.

Asimismo, se califica como centro de transformación la parcela de 50 m² que ya cuenta con tal uso en la actualidad.

Así el total de redes públicas locales que prevé la ordenación asciende a 14.922,67 m².

6. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

6.1 EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

La ejecución del planeamiento se efectuará conforme al art. 79.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid mediante una actuación integrada, con la delimitación de la Unidad de Ejecución y fijación del sistema de ejecución.

La ejecución del Presente Plan Parcial se llevará a cabo en **una única etapa**.

Respetando las determinaciones del PGOU del municipio, la modalidad de gestión urbanística es mediante un Sistema de Convenio.

Los procesos de ejecución del planeamiento comprenden, de acuerdo con el art. 71 de la Ley 9/2001:

- a) La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b) La obtención de terrenos, o su valor equivalente, a las Administraciones urbanísticas para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c) La cesión en terrenos o equivalente económico, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas (Redactado por la Ley 14/2001, de 20 de diciembre (BOCM 28 de diciembre), de Medidas Fiscales y Administrativas).
- d) La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito de que se trate alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares según las condiciones del planeamiento urbanístico.
- f) La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento urbanístico.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

6.2 EQUIDISTRIBUCIÓN

Conforme a lo establecido por el art. 82.1 de la Ley 9/2001, la equidistribución consiste en el reparto de los aprovechamientos asignados por el planeamiento y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del mismo, entre los propietarios del APE 4.8-01.

De acuerdo con lo establecido en el art. 82.2.b) de la Ley 9/2001 cuando la ejecución del planeamiento se lleve a cabo a través de actuaciones integradas, la equidistribución se materializará siempre respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en la correspondiente unidad de ejecución a través del pertinente sistema de ejecución, en este caso de convenio.

6.3 CESIONES OBLIGATORIAS Y GRATUITAS

El contenido urbanístico de los derechos y deberes de la propiedad en suelo urbano no consolidado quedan establecidos en el art. 18 de la Ley 9/2001, entre los que se encuentra el deber de efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en dicha Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

A tal efecto, los propietarios del suelo deben efectuar a título gratuito, de acuerdo con lo establecido en los art. 90.a) y 91.1 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y en el contexto del sistema de convenio establecido, las cesiones de suelo, libres de cargas, que se han establecido conforme al epígrafe 3.5. "Redes públicas"

- a) Red Supramunicipal Tren Ligero (RSM-INF)

- b) Red General viaria (RG-INF)
- c) Red General Equipamiento público social (EQ-PS-1 a EQ-PS-4)
- d) Red local de infraestructuras. Red viaria. (RL-SU-1 y RL-SU-2)
- e) Red local de Espacio libre público arbolado (RL-ZV)
- f) Red local de Centro de Transformación
- g) 10% del aprovechamiento lucrativo.

Las cesiones, que se realizarán mediante la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación, son las siguientes:

- 1) RED SUPRAMUNICIPAL TREN LIGERO
 - o Red Tren Ligero 3.615,99 m²
- 2) RED GENERAL VIARIA
 - o Red viaria 4.036,21 m²
- 3) RED GENERAL EQUIPAMIENTO PÚBLICO SOCIAL
 - o Red Equipamiento público social 35.598,12 m²
- 4) RED LOCAL DE INFRAESTRUCTURAS
 - o Red viaria 11.666,74 m²
- 5) RED LOCAL DE ESPACIO LIBRE PÚBLICO ARBOLADO
 - o Red de zonas verdes y espacios libres 3.205,93 m²
- 6) RED LOCAL DE CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
 - o Red local de Centro de Transformación 50 m²
- 7) 10% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO:
 - o Será de cesión obligatoria y gratuita el 10% del aprovechamiento, o su equivalente económico, conforme establezca el Proyecto de Reparcelación.

6.4 OBRAS DE URBANIZACIÓN: PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La actividad de ejecución del planeamiento, requiere la realización de las obras de urbanización necesarias.

A tal fin, conforme al art. 80 de la Ley 9/2001, será necesaria la formulación y aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización.

Las obras de Urbanización deberán concluirse en un plazo de 2 años a partir de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los propietarios del suelo adquieren la obligación legal de sufragar a su cargo los costes de las obras de urbanización.

El Proyecto de Urbanización:

- No podrá contener determinaciones propias del planeamiento urbanístico, debiendo cumplir las previsiones y, en su caso, requerimientos que para ellos establezca dicho planeamiento y las normas reguladoras de las obras y los servicios mínimos de urbanización previstas en el artículo 97 de la presente Ley y que son los siguientes:
 - a) Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
 - b) Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
 - c) Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fueran necesarias, de distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
 - d) Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
 - e) Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas.
 - f) Las indemnizaciones que procedan en 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.
 - g) En su caso, las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.
 - h) El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación pormenorizada y del proyecto o proyectos de urbanización.
 - i) Los gastos de reparcelación o compensación y de gestión del sistema de ejecución.
 - j) Los gastos de control de calidad de la urbanización.
 - k) Cualesquiera otros expresamente asumidos.
- Deberá estar autorizado por técnico con habilitación legal suficiente y definir las obras que comprendan con la precisión suficiente para ser llevadas a cabo bajo la dirección de técnico distinto del autor del proyecto de que se trate.
- Podrá ser formulado por cualquier persona, pública o privada, y se aprobará por los municipios por el mismo procedimiento de aprobación de los Estudios de Detalle, salvo que se tramite simultáneamente con el correspondiente planeamiento urbanístico o deba seguir el procedimiento prescrito para la aplicación del sistema de ejecución privada.

En relación a la normativa de accesibilidad y barreras arquitectónicas, el Proyecto de Urbanización, deberá dar cumplimiento a la normativa de aplicación que a continuación se relaciona:

NORMATIVA ESTATAL DE ACCESIBILIDAD:

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Real Decreto por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.

REAL DECRETO 505/2007, de 20 de abril, del Ministerio de la Presidencia

B.O.E.: 11-MAY-2007

MODIFICADO POR:

La Disposición final primera de la modificación del Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

DESARROLLADO POR:

Desarrollo del documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados

Orden 561/2010, de 1 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

- DB-SUA-Seguridad de utilización y accesibilidad

REAL DECRETO 173/2010, de 19 de febrero, del Ministerio de Vivienda

B.O.E.: 11-MAR-2010

NORMATIVA DE LA COMUNIDAD DE MADRID DE ACCESIBILIDAD

- Promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

LEY 8/1993, de 22 de junio, de la Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.E.: 25-AGO-1993

Corrección errores: 21-SEP-1993

MODIFICADA POR:

Modificación de determinadas especificaciones técnicas de la Ley 8/1993, de 22 de junio, de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas

DECRETO 138/1998, de 23 de julio, de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.C.M.: 30-JUL-1998

- Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas

Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno

B.O.C.M.: 24-ABR-2007

(Entrada en vigor a los 60 días de su publicación)

- Reglamento de desarrollo del régimen sancionador en materia de promoción de la accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

DECRETO 71/1999, de 20 de mayo, de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid

B.O.C.M.: 28-MAY-1999

6.5 OBRAS DE EDIFICACIÓN

Las actividades de edificación, requieren la previa aprobación administrativa del correspondiente proyecto técnico.

Los proyectos técnicos respetarán los actos de parcelación, uso de suelo y edificación del presente Plan Parcial y específicamente de las ordenanzas que regulan cada una de las zonas en él establecidas.

6.6 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Conforme a lo determinado en el art 136.1, la conservación de la urbanización es competencia del Ayuntamiento.

Los propietarios de los solares resultantes, tendrán la obligación de la conservación de la urbanización hasta el momento en que el Ayuntamiento proceda a la recepción de las obras.

La recepción de las obras se efectuará por el Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el art. 135 de la Ley 9/2001.

7. BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

En el ámbito del APE 4.8-01 no existe edificación que requiera ser protegida. En consecuencia, el presente Plan Parcial no incorpora catálogo de bienes y espacios protegidos.

8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y MEMORIA DE VIABILIDAD ECONÓMICA.

8.1 INVERSIONES EN URBANIZACION.

Las inversiones necesarias para el desarrollo de la ordenación contenida en el presente Plan Parcial, pueden dividirse en dos categorías:

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

A efectos del presente Estudio Económico Financiero, serán objeto de valoración y análisis las relativas al proceso de urbanización, que comprenden todas aquellas inversiones encaminadas a la transformación y preparación del suelo para acoger los usos urbanos previstos, y disponerlo de forma que se garantice su condición de solar de conformidad con las determinaciones de la legislación vigente y las previsiones y determinaciones propias de este Plan Parcial.

Dichas inversiones serán las relativas a:

- Los Proyectos de Reparcelación, Demolición y Urbanización.
- Obras de explanación, y pavimentación y señalización de la red viaria.
- Obras de saneamiento hasta las acometidas de las edificaciones.
- Infraestructura de abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público y canalización de la red de telecomunicaciones y gas combustible.

En cualquier caso, se ha previsto, dentro de la valoración que se formula, el enganche de las redes locales a las redes generales municipales que lo han de servir.

8.2 ASIGNACIÓN DE LAS INVERSIONES.

La iniciativa del desarrollo del ámbito corresponde al Ayuntamiento, conforme al Convenio suscrito entre Arpegio y el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de fecha septiembre de 1998, si bien, según lo establecido en la estipulación segunda del citado convenio, el coste total de las obras de urbanización, hasta el límite de la cuantía por la que ha enajenado la parcela lucrativa existente en el ámbito (OC-D), entendiendo tales obras como las obras de infraestructuras necesarias para mejorar las condiciones de accesibilidad al ámbito de la Ciudad de la Imagen, deberá repercutirse a Arpegio (Hoy Obras de Madrid por absorción de Nuevo arpegio como sucesora de Arpegio).

Una vez recibida la urbanización, la conservación de la misma corresponderá al ayuntamiento.

8.3 EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN Y DE LAS OBRAS COMPLEMENTARIAS. ESTIMACIÓN DEL PRESUPUESTO.

Urbanización Interior.

Parámetros para estimación de costes de urbanización

- Superficie Bruta Total Ámbito 73.073,22 m²
- Superficie Viario Local de nueva creación: 2.984,47 m²

Para una primera estimación, considerando que el proyecto de urbanización determinará con exactitud estos importes, consideramos un coste de urbanización de contrata (sin IVA) de 100 € por cada m² de viario.

Esto supone un importe total de 298.447 €

En lo que se refiere al coste de ejecución de los colectores de saneamiento, se estiman los siguientes importes:

Fecales

- Construcción de colector por todo el margen meridional de la Ciudad de la Imagen, de diámetro entre 400 y 500 mm, que finalmente se conecte con el que cruza la carretera M-502 a la altura de la M-511 de 600 mm de Ø: 441.909,96 €. Le corresponde a este ámbito la mitad del coste, es decir, 220.954,98 €

Pluviales

- Construcción de colector con vertido directo a cauce (Incluye bajante y escollera): 33.225,31 €. Le corresponde a este ámbito la mitad del coste, es decir, 16.612,65 €

Por lo que se refiere al coste del planeamiento y la gestión urbanística, se estima una cantidad total de 60.000 €.

Lo que supone una inversión total de 596.014,63 €.

8.4 CAPACIDAD DE LOS PROMOTORES PARA ACOMETER EL DESARROLLO DEL ÁMBITO DE URBANIZACIÓN. MECANISMOS DE FINANCIACION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN Y OBRAS COMPLEMENTARIAS.

El Ayuntamiento establecerá la partida presupuestaria en los presupuestos anuales del año o años en que prevea la realización de las obras de urbanización en función de los importes que finalmente se determinen en el proyecto de urbanización de desarrollo del ámbito, quedando patente de esta forma la capacidad económica para acometer la actuación.

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

Por lo que respecta a la edificación lucrativa prevista para los Promotores del plan, en función de su destino y de su puesta en servicio en el momento que se considere oportuno, se ejecutaran bien a través de medios propios o bien con los oportunos créditos en función de las exigencias del mercado.

8.5 EVOLUCIÓN PREVISTA DE LAS INVERSIONES.

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

Se prevé una duración de las obras de urbanización de dos años, durante los cuales, y en la forma prevista en la legislación vigente, se podrá acometer de forma simultánea la edificación.

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

- Coste unitario por suelo del ámbito de actuación (73.073,22 m²s):

$$596.014,63 \text{ €} / 73.073,22 \text{ m}^2\text{s} = \mathbf{8,16 \text{ €/m}^2\text{s}}$$

- Coste unitario por superficie lucrativa edificable (90% de 7.060,94 = 6.354,85m²c)

$$596.014,63 \text{ €} / 6.705,10\text{m}^2\text{c} = \mathbf{88,89 \text{ €/m}^2\text{c}}$$

Considerando que dichos valores son muy inferiores a los valores actuales de venta de los usos del Plan Parcial, se consideran aceptables, derivándose de los mismos la viabilidad económica y por tanto de la operación urbanística.

8.6 GARANTÍAS LEGALES DE LA INVERSIÓN PARA LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con el artículo 108, apartado 1.b) de la vigente Ley del Suelo de la comunidad de Madrid, de forma previa a la iniciación de las obras de urbanización, en el caso de que las mismas no se ejecuten directamente por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, se establecerá la constitución de garantías por el 10% del coste resultante para la ejecución de la urbanización e implantación de los diferentes servicios urbanísticos como garantía legal para proceder a la promoción del suelo.

9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

9.1 NECESIDAD Y OBJETO DEL INFORME/MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

La Ley de Suelo 8/2007 y su Texto Refundido 2/2008 aprobado por RDL de 20 de Junio, establecen en su artículo 15.4 la obligación que deben asumir los planes de ordenación de formular un “informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos”.

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

El objeto por tanto de la Memoria de Sostenibilidad Económica en el Planeamiento General o de Desarrollo, como en este caso, es determinar la sostenibilidad económica a largo plazo de la hacienda local municipal (principal afectada por el desarrollo de ámbitos o sectores), debido a la incorporación al conjunto de la ciudad de una nueva o nuevas urbanizaciones.

Para alcanzar dicho objetivo se deberán identificar y cuantificar:

- Incrementos patrimoniales derivados del desarrollo.
- Los gastos en los cuales incurrirá el correspondiente ayuntamiento desde la puesta en marcha hasta la consolidación de la urbanización.
- Los ingresos previsibles por parte del ayuntamiento a causa del desarrollo del ámbito o sector.

Debido a la reducida dimensión del ámbito, la repercusión de su desarrollo en las arcas públicas es prácticamente nula, por lo que para este estudio únicamente se compara el gasto que supone para el ayuntamiento el mantenimiento de los viarios con el ingreso generado mediante el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Respecto a la ponderación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, el Plan Parcial no califica suelo con este uso.

9.2 EVALUACIÓN DEL AUMENTO PATRIMONIAL.

Los incrementos patrimoniales que se producen por la actuación son:

Aprovechamiento de cesión.

Siendo el aprovechamiento total del ámbito 6.705,10 m², será preciso ceder al ayuntamiento suelo urbanizado capaz de acoger el 10% de dicho aprovechamiento:

$$6.705,10 \text{ m}^2 * 0,10 = \mathbf{670,51 \text{ m}^2c}$$

O su valor económico en caso de optar por su monetización.

9.3 **DETERMINACIÓN DE LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SUELOS PÚBLICOS.**

Para el cálculo de los gastos de mantenimiento de las infraestructuras se estudiarán aquellas redes de infraestructuras que dependan del ayuntamiento. El resto, al ser mantenidas por las empresas suministradoras correspondientes, no se tendrán en cuenta en el presente estudio ya que no tendrán repercusión económica en la Administración Local. Concretamente las infraestructuras cuyo mantenimiento no corresponde al ayuntamiento son las siguientes:

- Red de distribución de agua: Canal de Isabel II.
- Red de distribución de energía eléctrica: Iberdrola Distribución Eléctrica.
- Red de gas natural: Madrileña Red de Gas.
- Red de canalizaciones de telecomunicación: Empresas de telecomunicación.

Por tanto, las redes a estudiar en el presente informe serán las siguientes:

- Red viaria.
- Red de saneamiento.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería y mobiliario urbano.

Los ratios para determinar los gastos de mantenimiento de las nuevas infraestructuras se han calculado en función de la superficie de viario (sin tener en cuenta que parte del viario ya existe actualmente y por tanto el ayuntamiento ya está asumiendo su mantenimiento).

En función de estos ratios, los costes de mantenimiento son los siguientes:

Mantenimiento del viario público y del alumbrado público (RL-SU-2 y RG-INF):

Se prevén obras de pavimentación y de alumbrado.

Superficie: 7.020,68 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,27 €/m²s (pavimentación) y 0,28 €/m²s (alumbrado público).

Coste estimado de mantenimiento anual del viario público:

$$(0,27 + 0,28) \text{ €/m}^2 \times 7.020,68 \text{ m}^2 = 3.861,37 \text{ €/año}$$

Mantenimiento de la red de saneamiento (RL-SU-2 y RG-INF):

Superficie: 7.020,68 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 0,22 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de la red de saneamiento:

$$0,22 \text{ €/m}^2 \times 7.020,68 \text{ m}^2 = 1.544,55 \text{ €/año}$$

Mantenimiento de los espacios libres (RL-ZV):

Superficie: 3.205,93 m²s.

Coste estimado de mantenimiento anual por metro cuadrado construido: 3,76 €/m²

Coste estimado de mantenimiento anual de los espacios libres:

$$3,76 \text{ €/m}^2 \times 3.205,93 \text{ m}^2 = 12.054,30 \text{ €/año}$$

Por lo tanto, el coste total de mantenimiento de las infraestructuras y de los espacios públicos se estima en: **17.460,22 €/año**

9.4 CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEL AYUNTAMIENTO POR TASAS E IMPUESTOS MUNICIPALES.

A continuación, se identifica el principal ingreso que obtiene la administración, el Impuesto de Bienes Inmuebles, y que consecuentemente compensarán el mantenimiento de las nuevas infraestructuras, o la puesta en marcha o prestación de los nuevos servicios.

Su determinación se realiza según las especificaciones de la Ordenanza fiscal reguladora del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Para el cálculo del IBI que percibirá el ayuntamiento, al no encontrarse actualizados los valores de repercusión por usos, se ha hecho una estimación de estos valores tomado como referencia los de los municipios colindantes.

Para el cálculo del importe del impuesto, se aplicará el coeficiente siguiente sobre el valor catastral calculado:

- Bienes inmuebles de naturaleza urbana de uso terciario, industrial y dotacional privado: 0,99%.

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

VALOR CATASTRAL PARCELAS = Edificabilidad de la parcela x Valor de repercusión VRC (€/m² en función del uso de suelo) x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

VALOR CATASTRAL CONSTRUCCIÓN = Edificabilidad de la parcela x Módulo Básico de Construcción (MBC) x Coeficiente en función de la tipología de la edificación x Coeficiente de Mercado (CM) x Factor de gastos y beneficios (G+B).

Los datos empleados para el cálculo son los siguientes (al desconocer en este momento si se cederá el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento, o se optará por su monetización, se contempla la primera opción, al ser la más desfavorable a los efectos de este cálculo):

Suelo terciario o dotacional (90% total): 13.410,21m²s

Edificabilidad total (90% apropiable): 6.034,59 m²c

Valor de repercusión terciario (VRC): 1.633 €/m²

Gastos y Beneficios (G+B): 1,5

Coeficiente de Mercado (RM):	0,5
Módulo Construcción (MBC):.....	650 €/m ²
Coeficiente en función del uso (Terciario)	1,50
Valor catastral Suelo : (Suelo * VRC * G+B * RM)	16.424.154,70 €
IBI Suelo (0,99%)	162.599,13 €
Valor catastral Construcción : (Edif * MBC * G+B * RM * coef)	4.412.793,94 €
IBI Construcción (0,99%)	43.686,66 €

Total IBI (Suelo + Construcción):	206.285,79 €/año
--	-------------------------

9.5 CONCLUSIÓN.

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

Redactor del Plan Parcial

Firmado digitalmente por RODRIGUEZ
LOPEZ ICIAR - 05206013D
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES,
serialNumber=IDCES-05206013D,
givenName=ICIAR, sn=RODRIGUEZ LOPEZ,
cn=RODRIGUEZ LOPEZ ICIAR - 05206013D
Fdo: Iciar Rodríguez López

Arquitecto Colegiada Nº 13.761