

## AMBITOS DE ORDENACION

(Suelo urbanizable)

DENOMINACION : AREA POZUELO OESTE ( ARPO )	UZ 2.4-03
--	--------------

Hojas referencia E1/2000      2.4, 2.5, 2.6, 3.4, 3.5, 3.6

<b>1) CARACTERISTICAS</b>	<p>Superficie inicial del ámbito ( * )..... 240 Has.</p> <p>(Incluye 48,51 Has. de S.G. viario y 5,31 Has. de S.G. vias pecuarias)</p> <p>Uso y tipología característicos..... Residencial Colectiva en bloque abierto</p> <p>Usos complementarios..... Unifamiliar, Servicios Urbanos</p> <p>Dotacional público y privado</p> <p>Terciario</p> <p>Area de Reparto..... Ambito delimitado</p> <p>Aprovechamiento tipo ( ** )..... AT=0,245 uas/m<sup>2</sup></p>
<b>2) OBJETIVOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Creación de un Area de Centralidad en una zona estratégicamente localizada dentro de la estructura general del modelo territorial municipal.</li> <li>• Ordenación adecuada de los suelos vacantes del Oeste de Pozuelo, compensando las cesiones efectuadas en su día para la ejecución de M-40 y Eje Pinar en función de los convenios suscritos.</li> <li>• Obtención de suelo para equipamientos públicos y privados.</li> <li>• Preparación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.</li> </ul>
<b>3) DESARROLLO</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Figura de desarrollo..... Plan Parcial</li> <li>- Sistema de actuación ..... Compensación</li> </ul>

## AMBITOS DE ORDENACION

(Suelo urbanizable)

DENOMINACION : AREA POZUELO OESTE ( ARPO )	UZ 2.4-03
--	--------------

### 4) CONDICIONES DE PLANEAMIENTO

#### 4.1). ORDENACION

Distribución inicial de usos globales lucrativos y tipologías	Límites % del AT mínimo	Límites % del AT máximo	Coeficiente de ponderación
Residencial colectiva en bloque abierto (B+II) ( . )	60	70	1
Residencial unifamiliar p. 1.000 a 1.500	10	12	0,8
Id. id. p 500 a 700	12	16	0,85
Dotacional Privado, Terciario y Servicios Urbanos	8	12	0,80

( . ) Como mínimo, el 50% del A.T. en Residencial Colectivo en Bloque Abierto se destinará a viviendas sujetas a algún régimen de protección, aplicándose un coeficiente de ponderación con respecto a la unidad de 0,7 a efectos de la determinación de la edificabilidad correspondiente.

#### 4.2). CESIONES Y CARGAS URBANISTICAS

- Las Reservas de Suelos para dotaciones públicas serán las indicadas en el Anexo del Reglamento de Planeamiento vigente para conjuntos superiores a 5.000 viviendas.
- Correrá a cargo del sector la urbanización completa de éste y la conexión de sus infraestructuras de servicios y viario a los generales de la población, así como las cuotas de participación y enganche a nuevos colectores municipales y depuración de aguas residuales.
- Correrá a cargo del sector la ejecución y financiación del paso a desnivel del Eje Pinar (M-503) a la altura de la Urbanización Monteclaro recogida en el esquema de ordenación adjunto, sin perjuicio de la colaboración municipal, en su caso.
- 10% A.T. (de suelos no ocupados por viario S.G. con convenio suscrito)



**AMBITOS DE ORDENACION**

(Suelo urbanizable)

DENOMINACION : AREA POZUELO OESTE ( ARPO )	UZ 2.4-03
--	--------------

- La ordenación tendrá presentes los cauces naturales existentes propiciando soluciones de mantenimiento de los mismos y coordinación con las redes municipales de saneamiento.
- La ordenación final preverá una banda de espacios libres de uso público de 100 m. de anchura mínima a lo largo del S.O. de la M-40 y M-503 en la cual tengan cabida el nuevo trazado de la Cañada de las Carreras y el posible pasillo eléctrico para futuros traslados de líneas de alta tensión.
- La ordenación final incluirá las reservas de suelo necesarias para la implantación de un sistema de transporte colectivo metropolitano según los estudios en desarrollo por la Comunidad de Madrid.
- En tanto sea desarrollado el suelo urbanizable, las edificaciones preexistentes conservarán su régimen de uso actual, no siendo consideradas como "fuera de ordenación".
- La edificación existente propiedad de la Congregación Religiosa Cooperadores Parroquiales de Cristo Rey quedará integrada en la Ordenación con las condiciones que señala la Ordenanza 6-DT, pudiendo admitirse ampliaciones hasta de un 20% de la superficie construida actual y quedándole asignada una parcela neta de 6,5 Has.
- Los posibles centros comerciales que la ordenación pueda prever en el ámbito tendrán una superficie máxima unitaria de 5.000 m<sup>2</sup> y serán de carácter local, no siendo admisible la aparición de "centros comerciales de grandes superficies".
- 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 pormenorizados 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.

**AMBITOS DE ORDENACION**

(Suelo urbanizable)

DENOMINACION : AREA POZUELO OESTE ( ARPO )	UZ 2.4-03
--	--------------

- 4.3). APROVECHAMIENTOS**
- Los titulares de terrenos que en su día suscribieron Convenios para la cesión anticipada de suelos destinados a la ejecución de M-40 y Eje Pinar y no fueron compensados por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid o la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, obtendrán un aprovechamiento apropiable de 0,245 uas/m<sup>2</sup> de suelo aportado.
  - Del aprovechamiento total del ámbito será deducido el correspondiente a los suelos expropiados y compensados económicamente por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, ó por la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.
  - Los titulares de suelos no afectados por M-40 y Eje Pinar tendrán un aprovechamiento apropiable de 0,90 x 0,245 uas/m<sup>2</sup>, siendo de cesión al Ayuntamiento el 10% restante.
  - El suelo público correspondiente a la Vereda del Camino de las Carreras (20,89 m. de anchura) no generará aprovechamiento alguno, manteniéndose la superficie de la misma y reajustando su trazado.
- 5) OBSERVACIONES CON CARÁCTER DE DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DE PLANEAMIENTO**
- El nº de VPO en régimen especial con destino preferente de alquiler para población joven no será inferior a 250.
  - El tamaño medio de vivienda colectiva libre será de 120 m<sup>2</sup>c.
  - Las edificaciones con uso de vivienda colectiva en bloque abierto tendrán un nº máximo de plantas de 4 (B+3) no admitiéndose el aprovechamiento bajo cubierta a efectos de un mayor control volumétrico de aquellas.
  - El número máximo estimado de viviendas será de = 5.650
  - La localización y % de los usos y tipologías globales y el trazado de viario principal indicados en el esquema y la ficha de ordenación tienen carácter preferente aunque no vinculante de manera estricta, pudiendo el PPO establecer razonablemente la zonificación definitiva. Dicha zonificación tenderá a emplazar usos y tipologías compatibles con los existentes en su entorno edificado. En especial las zonas al Sur-Oeste de la M40 y el Eje Pinar (vecinas con La Cabaña y Monte Alina) tendrán uso de vivienda unifamiliar.
  - La ordenación definitiva del ámbito tendrá presente la de los terrenos municipales colindantes por el Este (Valle de las Cañas).

**AMBITOS DE ORDENACION**

(Suelo urbanizable)

DENOMINACION : AREA POZUELO OESTE ( ARPO )	UZ 2.4-03
--	--------------

- 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.
- El Plan Parcial incluirá estudios y análisis específicos sobre la incidencia de la actuación sobre la capacidad de las infraestructuras generales de comunicación existentes, así como sobre su contribución al incremento de la contaminación atmosférica en la zona.
- 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.
- El Plan Parcial incluirá el correspondiente informe de viabilidad de suministro de agua potable y señalamiento de los puntos de conexión a la red general emitido por el Canal de Isabel II, correspondiendo a los promotores el coste de las obras que fuera necesario acometer.
- El desarrollo del sector no se podrá llevar a cabo sin que previa ó simultáneamente estén ejecutadas y en funcionamiento las correspondientes infraestructuras exteriores de saneamiento y depuración de aguas residuales, correspondiendo a los agentes sociales implicados en su desarrollo el coste proporcional de los que fuera necesario acometer.
- 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.
- En el desarrollo del sector se tendrá en cuenta lo previsto en la legislación vigente en materia de infraestructuras eléctricas, y, en concreto lo establecido en el Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas en la Comunidad de Madrid.
- 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.
- En la tramitación del Plan Parcial se contará con el correspondiente informe o consulta sobre los posibles aspectos arqueológicos evacuado por el organismo competente 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.

