

III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

AYUNTAMIENTO DE

68

POZUELO DE ALARCÓN

URBANISMO

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo art. 80.2.c) en relación con el 60 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y el artículo 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se pone en general conocimiento que la Junta de Gobierno Local, en su sesión celebrada el 11 de junio de 2025, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Primero.—Aprobar Inicialmente el Proyecto de Urbanización del UZ 2.4-01 “Nuevo Sector de Empleo II”, promovido por la Junta de Compensación del UZ 2.4-01 “Nuevo Sector de Empleo II”, y redactado por Don AAA, en fechas 7 y 10 de febrero de 2025 (NRE: 6399, 6401, 6404, 6433, 6438, 6441, 6570, 6575, 6577, 6584, 6592, y 6596), y al que se le asignaron los CSVs siguientes:

Memoria	CSV:	5K0B6L6R0A3J5B65180S
Pliego de Condiciones	CSV:	5E2C6X2G1F3G680D0SXY
Presupuesto	CSV:	1U4D4T3V68580R130OK8
Anejos 1 de 2	CSV:	2B5R4N0S045P1U0Q03MR
Anejos 2 de 2	CSV:	1H4Y473C5E2K0N190UP3
Planos 1 de 5	CSV:	4X2M1R5H0C5U354Z13UD
Planos 2 de 5	CSV:	415G6R696M0Q73031DKK
Planos 3 de 5	CSV:	3V0D25722C256O6Q12MC
Planos 4 de 5	CSV:	1M4K061G465B335Q0Z0B
Planos 5 de 5	CSV:	0D1U5Y1D5X58230W0WVG
Informe Decreto 170/1998	CSV:	0L3Z2J4K2D2P0Y4I18VX
Estudio Hidrológico HEC-RAS	CSV:	2I716T1S0R593J5J1DIJ
Estudio Hidrológico. Memoria	CSV:	2N2G4F6I1T375H4E16L2
Estudio Hidrológico. Planos 1 de 2	CSV:	63676P2A0B415125139O
Estudio Hidrológico. Planos 2 de 2	CSV:	5H1F6M1D6N321X4W0CB0
Estudio Acústico	CSV:	4W4E3R181D2V5R6B0ST8
Estudio Arbolado. Parte 1	CSV:	384R532D2J0G5H6G08FZ
Estudio Arbolado. Parte 2	CSV:	4U02504S2T423E0H179C
Estudio Arbolado. Parte 3	CSV:	4E6S156H2L5U4U0M0CU0
Estudio Arbolado. Parte 4	CSV:	4M5P0U2X281Z066G0NR3
Estudio Arbolado. Parte 5	CSV:	0F4S5Z1T1T6746161D0H
Estudio Arbolado. Parte 6	CSV:	0T3P544P6C24443N0WB4
Estudio Arbolado. Parte 7	CSV:	234K70134X4A23030LG0
Estudio Arbolado. Parte 8	CSV:	144R1V2F1V660C1N1BZV
Estudio Arbolado. Parte 9	CSV:	2G5D0H466J394X4103C4
Estudio Arbolado. Parte 10	CSV:	471M4C2U175M4J130ERB
Estudio Arbolado. Parte 11	CSV:	652A4S5F4D306Q6A0JT1
Estudio Arbolado. Parte 12	CSV:	4Y426J0B6I452C4G00PD
Estudio Arbolado. Parte 13	CSV:	0910480D3W420H2W0BLX
Estudio Arbolado. Parte 14	CSV:	3N0V413K1N1R3Z5A10Y0
Estudio Arbolado. Parte 15	CSV:	5I421K0V4X356J3S027P
Estudio Arbolado. Parte 16	CSV:	2V3H6Y6R041B1I641CEO
Estudio Arbolado. Parte 17	CSV:	2D71713C010P3Z4414H5
Estudio Arbolado. Parte 18	CSV:	044F4H0I714Y03310RH6
Estudio Arbolado. Parte 19	CSV:	6D4L1B2F6T540S5A01PO
Estudio Arbolado. Parte 20	CSV:	5B3N37672G5Q5S5M0W7V
Estudio Arbolado. Parte 21	CSV:	0K5W6D1H3C0H1S16195Z
Estudio Arbolado. Parte 22	CSV:	03442C4M0A5Z5Z670PRD
Estudio Arbolado. Parte 23	CSV:	3R27211T431D3C1X0HSC
Estudio Arbolado. Parte 24	CSV:	472D0B2I253P2O730TIX
Documento Ambiental. Parte 1	CSV:	566J5P0E2U5O5M501097
Documento Ambiental. Parte 2	CSV:	6R0F3853271Z684607AX

Con los condicionantes que se derivan del informe de la Arquitecto, Jefa de Servicio de los Servicios Técnicos de Urbanismo y Vivienda, de fecha 31/3/2025:

1. Será por cuenta de los promotores de la actuación urbanizadora la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización previstas en el Plan Parcial, así como la ejecución de todas aquellas obras de urbanización que, aun siendo exteriores al ámbito, sean imprescindibles para el correcto funcionamiento del mismo, considerando especialmente como tales las conexiones de las redes de servicios e infraestructuras a los sistemas generales municipales, como la glorieta proyectada sobre la antigua Carretera de Majadahonda, compartida con el sector UZ 2.4-03 “Área Pozuelo Oeste (ARPO)”, así como, de forma compartida con el Sector UZ 2.3-02 “Nuevo Sector de Empleo I”, y con el APR 2.3-01 “Universidad Francisco de Vitoria”, el paso bajo la M-40 destinado a viario rodado y peatonal que comunique la actual Avenida de Majadahonda con la zona norte de dicha autopista; así como el paso que, paralelo a éste, dé continuidad a la Colada de San Antón, según se determine por el Ayuntamiento en los documentos técnicos que se aprueben, que definirán con detalle las condiciones técnicas y de ejecución, así como de financiación entre los ámbitos implicados.

En atención a los porcentajes recogidos en el Estudio Económico del Plan Parcial del APR 2.3-01 “Universidad Francisco de Vitoria”, aprobado definitivamente”, el porcentaje de participación del sector UZ 2.4-01 en la actuación de paso inferior bajo la M-40 es del 18,95 %.

ACTUACIÓN: PASO BAJO M-40					
ÁMBITO		APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	SUP. QUE GENERA APROVECHAMIENTO	APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO	PORCENTAJE (%)
APR 2.3-01	UFV	0,28	225.282,20	63.079,02	40,18%
UZ 2.3-02	S. EMPLEO I	0,245	261.876,30	64.159,69	40,87%
UZ 2.4-01	S. EMPLEO II	0,2304	129.080,69	29.740,19	18,95%
				156.978,90	100%

2. La viabilidad del trazado del Colector de aguas de primer lavado, en la solución definitiva e incluido en el Proyecto de Urbanización del APR 2.3-01, queda condicionado al planeamiento definitivo que se apruebe finalmente en el Sector UZ 2.3-02 “Sector de Empleo II”, debiendo adoptarse la solución a determinar con la Entidad Urbanística de Ejecución del Colector - Interceptor. A este respecto, y en relación con todas las actuaciones que afecten a suelos no obtenidos a la fecha de ejecución de las obras de urbanización, se deberá contar con la oportuna autorización del titular del suelo afectado.

3. Condicionantes para la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización:

- Las Medidas Preventivas, de Gestión y Mantenimiento aplicables en las fases de obras y uso, contenidas en los apartados 16.3 y 16.4 del Documento Ambiental, deberán incorporarse al Proyecto de Urbanización que se someta a aprobación definitiva y posteriormente al Plan de Obra. Asimismo, durante el desarrollo de las obras deberá llevarse a cabo el Plan de Vigilancia ambiental determinado en el apartado 17 del Documento Ambiental.
- De cara a la aprobación definitiva del PU deben recabarse los informes actualizados de todas las compañías de servicios.
- En cumplimiento del mentado informe del CYII, el proyecto que se presente para aprobación definitiva 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.
- El coste del “Proyecto de ejecución de paso inferior bajo Autovía M-40”, incluido en el Proyecto de urbanización del APR 2.3-01 aprobado definitivamente, deberá incluirse en el documento del Presupuesto del documento del Proyecto de Urbanización que se presente para aprobación definitiva, de cara a la participación de los costes.
- Debe considerarse la demolición del colector actual de pluviales que atraviesa la parcela RL ZV-1 en toda su longitud (planos 2.07 y 2.08). Además, el proyecto debe recoger el coste de las obras correspondientes a la ejecución del colector de aguas residuales proyectado por la concejalía de Obras para la evacuación de las aguas procedentes de las actividades ubicadas en los márgenes del Camino de Zapateros, en el tramo que discurre por el sector que nos ocupa, con independencia de que dicha carga luego se repercute al sector UZ 2.3-01 “NE EJE Pinar”.
- En el Eje 10 (hoja 4 de 8) debe representarse el carril bici a materializar sobre reserva de ML (plano 2.1.3).

- En el eje 1 no se entiende que la mejora del firme se extienda a la banda de estacionamiento y acera de la margen izquierda, ya que lo razonable sería limitarse a la calzada.
 - Las acometidas de los imbornales a la red principal deben tener un diámetro mínimo de 400 mm, modificando este aspecto en la leyenda del plano 2.3.1 y en el documento del presupuesto.
 - En relación con el vertido al cauce debe grafarse la poli línea correspondiente en planta buscando que la evacuación no sea perpendicular al discurrir del cauce, asimismo se aportaran los detalles necesarios en relación con la altimetría y dimensionamiento de dicho colector, y refleje los conflictos altímetros que puedan existir con el resto de colectores proyectados. También debe incluirse un detalle del entronque sobre propio arroyo (enchachado, aletas, etc.).
 - Los perfiles longitudinales incluidos en los planos 2.3.3 y 2.3.6 deben ser homogéneos, en unos se identifican las secciones de los tubos y en otro no, y también la tipológica (HA, PVC, galería).
 - Debe detallarse procedimiento constructivo en función de las profundidades proyectadas para el colector que genera servidumbre en las parcelas.
 - En el plano 2.3.7 debe incorporarse un detalle de conexión de marco del arroyo con tubo de Ø 1.500 mm.
 - Deben describirse los trabajos a desarrollar para el cegado e inutilización de los colectores, si implica su relleno con grava, aplicación de losa, etc.
 - En la leyenda del plano 2.5.1 debe incluirse la referencia a la LEAM que discurre de forma paralela a HG. También deben grafarse los apoyos con respecto a su interferencia con las canalizaciones proyectadas (colectores que generan servidumbres).
 - En el plano 2.6.1 debe modificarse el sentido de la luminaria prevista en el extremo meridional del Eje 10, de forma que iluminen hacia la acera, en lugar de hacia el terrizo.
 - Debe iluminarse el cruce del Eje 3 sobre el Eje 10.
 - En el plano 2.9.3 debe cambiarse el grafismo empleado para el interior de las glorietas de los Ejes 8 y 9, pues ilustran erróneamente un ajardinamiento en las mismas, cuando su terminación es adoquinada.
 - En el plano 2.9.8 los elementos deportivos deberán distribuirse a lo largo del paseo de la zona verde.
 - Las papeleras y sanecanes deben adosarse al báculo de las farolas, salvo excepciones en zonas de picnic.
 - En relación con el drenaje de la ZV-1 debe materializarse un dren en el contacto con la parcela IA-1. Asimismo, y en función de las pendientes de la zona verde hacia el carril bici, debe materializarse alguna vaguada, dren trasversal y longitudinal que conduzca las aguas hacia el saneamiento de aguas pluviales. También debe considerarse la inclusión de drenes en la senda peatonal.
 - En el apartado 12) de la Memoria, donde dice “Sección Tipo 1: ancho 26 m” debe decir “Sección Tipo 1: ancho 28,5 m”, y donde dice “Sección Tipo 2: ancho 28,5 m” debe decir “Sección Tipo 2: ancho 26m”, de conformidad con lo grafado en el plano 2.1.3 –hoja 1 de 6–.
4. Condicionantes para el Inicio de las Obras en la Situación Provisional:
- Ejecución de la nueva rotonda a ejecutar por ARPO en la antigua carretera M-515 a Majadahonda.
 - Puesta en funcionamiento de la nueva subestación (ST ARPO), para lo cual los promotores del Sector deberán coordinar con el Sector ARPO la ejecución de las canalizaciones necesarias desde dicha ST ARPO.
 - Demolición por parte del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón del carril bici ejecutado por esta entidad municipal.
 - Siguiendo las directrices y políticas fijadas por este Ayuntamiento al respecto, en la ejecución de las obras se deberá prestar una especial atención al replanteo y disposición final de los elementos de mobiliario urbano (farolas, señales, papeleras, bordillos, etc.) de forma que la misma no entorpezca el paso de los peatones en general, y en especial de aquellas personas con condiciones de movilidad reducida, suprimiendo todo elemento que pueda suponer una barrera arquitectónica. En especial, durante el desarrollo de las obras se consensuará con los técnicos municipales la ubicación final de las farolas.

- Los materiales y la tipología de mobiliario urbano podrán ser susceptibles de modificación, contando siempre previamente con la aprobación expresa de los servicios técnicos municipales, por cuestiones de integración y adecuación a la normativa vigente, garantizando con los estudios que procedan su eficacia y suficiencia”. Asimismo, todo el mobiliario a disponer deberá cumplir con lo dispuesto en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, y todos los cruces sobre viario deberá implementarse el pavimento direccional y táctil tanto en pasos de peatones como en vías pecuarias.
- Antes del comienzo de las obras se deberán presentar las Hojas de Dirección Facultativa de los técnicos responsables de las obras, con referencia expresa al Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente sobre el que se realiza la dirección de obra, y el respectivo certificado de habilitación profesional actualizado.
- En relación con las afecciones sobre el arbolado preexistente antes del inicio de las obras deberá presentarse garantía en concepto de Medidas Compensatorias por tala de arbolado y/o trasplante, según informe municipal que se derive con motivo de la aprobación definitiva de las obras de urbanización o antes del inicio de las mismas.
- Antes del inicio de la ejecución de las obras de urbanización, deberá presentarse la fianza o garantía financiera equivalente por la correcta gestión de los residuos de construcción y demolición, a depositar por el solicitante de acuerdo con lo establecido en la Orden 2726/2009, de 16 de julio, del Consejero de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, que asciende a la cantidad de 240.555,80 euros (PEC sin IVA).
- La conservación de la urbanización corresponderá a los propietarios del sector, a través de la constitución de la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación, al menos hasta que estén concedidas el 75 % de las licencias de primera ocupación, momento en el que el Ayuntamiento podrá hacerse cargo de dicha conservación. Debiendo aportarse la garantía definida en el Proyecto de Urbanización en concepto de mantenimiento de las zonas verdes, a favor del municipio, por importe de 99.854,10 euros (PEC sin IVA). La supervisión de la conservación de los elementos vegetales se llevará a cabo por parte de la Concejalía de Medio Ambiente, y tramitará, cuando proceda, la devolución de la garantía consignada a tales efectos.
- Las mismas consideraciones proceden en relación con la garantía asociada al mantenimiento de los elementos arbóreos a establecer en la traza de la vía pecuaria, cuya garantía asciende a la cantidad de 18.320,06 euros (PEC sin IVA).
- Para asegurar la correcta ejecución de las obras de urbanización, antes del inicio de las obras de urbanización se deberá aportar la debida garantía a favor del Municipio por importe del 10 % del total previsto para aquéllas, según el Presupuesto de Contrata resultante final. A tales efectos, y teniendo en cuenta que la garantía correspondiente a la gestión de residuos se consigna de manera independiente y coincide con el valor íntegro que figura en el capítulo correspondiente del presupuesto del proyecto, y que lo mismo aplica con aquella correspondiente a la conservación de los elementos vegetales, el montante económico correspondiente al 10 % asciende a la cantidad de 1.157.585,38 euros para las obras provisionales, 955,26 euros para las obras definitivas, y 40.184,99 euros para el paso inferior bajo la M-40 (PEC sin IVA). Además, cabe referir que esta garantía queda exenta del coste de las obras de demolición del carril bici que debe asumir la Entidad Municipal.

ACTUACIONES		TOTAL	A CONVENIAR			
			ÁMBITOS	%	OBRA A GARANTIZAR [TOTAL -(RCDs, CARRIL BICI Y MTO ZV Y VP)]	
					100%	10%
Urbanización	fase provisional	11.816.409,59	NO	100,00%	11.575.853,80	1.157.585,38
	fase definitiva	9.552,64	NO		9.552,64	955,26
Paso Inferior M-40		2.120.580,00	APR 2.3-01 y UZ 2.3-02	18,95%	401.849,91	40.184,99
RCD		240.555,80			240.555,80	
Demolición carril bici		36.755,92				
Mto ZV		99.854,10			99.854,10	
Mto VP		18.320,06			18.320,06	
TOTAL (PEC - SIN IVA)		14.101.472,31			12.345.986,31	1.198.725,63

Condicionantes para el Desarrollo de las Obras de urbanización:

- El Plan de Obra debe recoger las Medidas Preventivas, de Gestión y Mantenimiento aplicables en las fases de obras y uso, contenidas en los apartados 16.3 y 16.4 del Documento Ambiental. Asimismo, durante el desarrollo de las obras deberá llevarse a cabo el Plan de Vigilancia ambiental determinado en el apartado 17 del Documento Ambiental.
- Siguiendo las directrices y políticas fijadas por este Ayuntamiento al respecto, en la ejecución de las obras se deberá prestar una especial atención al replanteo y disposición final de los elementos de mobiliario urbano (farolas, señales, papeleras, bordillos, etc.) de forma que la misma no entorpezca el paso de los peatones en general, y en especial de aquellas personas con condiciones de movilidad reducida, suprimiendo todo elemento que pueda suponer una barrera arquitectónica. En especial, durante el desarrollo de las obras se consensuará con los técnicos municipales la ubicación final de las farolas y, Antes del inicio de las obras se consensuará con los técnicos municipales el mobiliario a disponer en el ámbito, en función del que se esté estableciendo en el municipio en el momento de desarrollo del proyecto.
- En materia ambiental se llevarán a cabo las Medidas Preventivas y Correctoras incluida en el Documento Ambiental incorporado al proyecto de Urbanización.
- Para asegurar la correcta coordinación en la ejecución de las obras que interfieren o condicionan desarrollos urbanísticos contiguos, los promotores deberán comunicar cualquier incidencia que altere las previsiones contenidas en el proyecto que se informa y obtener la conformidad del sector al que afecta.
- Se realizará una supervisión periódica de las obras por parte de los Servicios Técnicos de Planeamiento mediante visitas de obra programadas con responsabilidad de comunicación por parte del promotor y la dirección facultativa con al menos tres (3) visitas, la primera (1.^a) en el momento de replanteo y acta de inicio de las obras, la segunda (2.^a) antes de cerrar las zanjas de saneamiento o canalización de instalaciones y la tercera (3.^a) a la finalización de las obras para su recepción. No obstante, se entregará a la Unidad Técnica de Planeamiento Municipal la Programación de las Obras con el fin de facilitar el seguimiento de las mismas.

Condicionantes para la Recepción Definitiva de las obras de urbanización:

- Ejecución de las obras de urbanización en su Situación Definitiva.
- Todas las soluciones provisionales, incompatibles e innecesarias con la solución definitiva, deberán quedar desmanteladas una vez se ejecuten estas últimas.
- Se facilitarán al Ayuntamiento los materiales de reposición, para lo que bastará con dejar en depósito los sobrantes y materiales especiales.
- A fin de asegurar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, una vez se materialice la configuración topográfica final del terreno, se deberá evaluar bajo estas nuevas condiciones, y de cara a las futuras licencias a tramitar en las parcelas resultantes del desarrollo urbanístico, la efectividad de las medidas correctoras propuestas, permitiendo así confirmar su necesidad y, en su caso, mejorar su diseño o establecer medidas adicionales en caso de que las propuestas no fueran efectivas.

Además, la ocupación temporal sobre la zona verde RL-ZV-2, que permitirá el giro de los vehículos pesados hasta el desarrollo del Sector HG, deberá contar con la correspondiente autorización municipal al tratarse de un bien de dominio público.

Segundo.—Someter el expediente al preceptivo trámite de Información Pública por el plazo de veinte días, contados a partir del siguiente al de publicación del presente acuerdo, mediante la inserción de anuncios en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, en un periódico de la provincia con difusión corriente en la localidad, en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la página web municipal.

Tercero.—Notificar la apertura del período de información pública a los siguientes organismos, a quienes se deberá solicitar informe sobre los aspectos del Proyecto de Urbanización que sean de su estricta competencia:

1. Evaluación Ambiental.
2. Vías Pecuarias.
3. Confederación Hidrográfica del Tajo.
4. Demarcación de Carreteras del Estado.

5. Concejalía de Infraestructuras y Servicios, de cara a la capacidad de la galería /colector que discurre por la Avenida de Majadahonda para acoger las aguas de primer lavado en la situación provisional de las obras de urbanización, así como las que se derivarán a través de la servidumbre a establecer sobre las parcelas TE 2.3 y TE 2.4.

Lo que se publica para general conocimiento y con el fin de que cuantas personas se consideren interesadas puedan formular alegaciones durante el plazo de veinte días contados desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, pudiendo examinar el expediente en el departamento de Planificación Urbanística, de lunes a viernes y desde las 9:00 a las 14:00 horas, con cita previa a través del correo electrónico planeamiento@pozuelo.madrid, así como en los canales de información urbanística de la página Web del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (<https://www.pozuelodealarcon.org/urbanismo-y-vivienda/expedientes-urbanisticos-en-informacion-publica>).

En Pozuelo de Alarcón, a 16 de junio de 2025.—El director general de Urbanismo, Vivienda y Nuevos Proyectos, Juan José de Gracia Gonzalo.

(02/9.803/25)

