

Otras Actuaciones

- 1 Nuevos Desarrollos Urbanos
- 2 Prolongación del paseo de la Castellana.
Plan Parcial de Reforma Interior del APR 08.03
- 3 Plan Especial de Mejora de la Ordenación Urbana del APE 08.14 para la ejecución de la nueva sede del BBVA
- 4 Plan Parcial de Reforma Interior en el APR 11.01
Cárcel de Carabanchel
- 5 Plan Parcial de Reforma Interior del APR 17.11
Boetticher
- 6 Plan Especial de ordenación de las infraestructuras en el ámbito del Manzanares.
Tramo Sur (PEIMANSUR)
- 7 Planes Especiales de mejora del medio urbano y de mejora ambiental en las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles
- 8 Modificación de Plan General en el ámbito de Plata y Castañar APE 17.19
- 9 Desarrollo del Sistema de Intercambiadores
- 10 Convenio con Iberdrola y Unión Fenosa
- 11 Plan Especial de protección e intervención en el Poblado Dirigido de Fuencarral
- 12 Plan Especial de protección y mejora de la Plaza Mayor del Casco de Villaverde y su entorno
- 13 Urbanización del APR. 06.02 Paseo de la Dirección
- 14 Propuesta de Modificación Puntual de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97 relativa a la incorporación de criterios medioambientales y de sostenibilidad
- 15 Plan Especial de definición del nuevo acceso al Polígono Industrial Herrera Oria
- 16 Modificación de Plan Especial del AOE.00.08 "Parque Olímpico Sector Oeste"

Nuevos Desarrollos Urbanos

El Ayuntamiento de Madrid, con el objetivo de hacer frente a la importante demanda de vivienda a precio asequible, ha venido aprobando la progresiva entrada al mercado de considerables paquetes de suelo urbanizado, creando con ello nuevas zonas de expansión de la ciudad y generando desarrollos planificados equilibrados y bien equipados, destinados a absorber durante los próximos años las necesidades de crecimiento de nuestra ciudad.

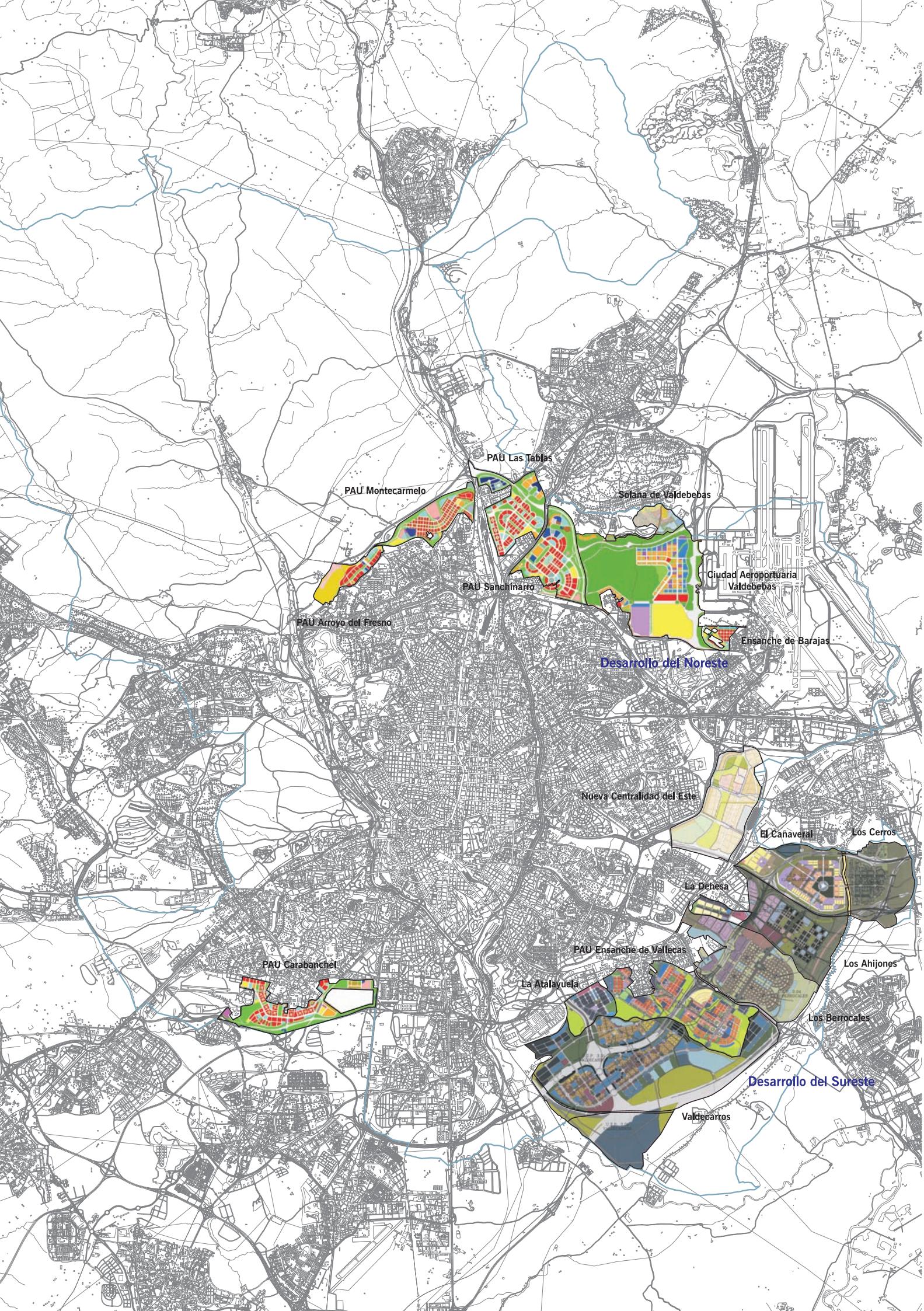
La primera generación de estos desarrollos fueron los PAUs, que iniciaron su andadura en 1992 y en los que se comenzaron a construir viviendas en el año 2000. Actualmente, la construcción de estos ámbitos está prácticamente concluida, con la excepción del PAU de Arroyo del Fresno, que retrasó su gestión.

El Desarrollo del Sureste prevé la construcción de otras 149.000 viviendas, cuenta con el planeamiento urbanístico aprobado mientras que su gestión y urbanización ha quedado ralentizada como consecuencia del impacto de la crisis económica.

En el sector Norte, otros tres desarrollos ya aprobados, aunque en distintas fases de ejecución (Ensanche de Barajas, Valdebebas y la Solana de Valdebebas) incluyen otras 16.125 viviendas.

Todo ello supone una capacidad de crecimiento en estos tres grandes ámbitos de 216.800 viviendas, 130.000 de ellas (más de un 55%) con protección pública, a lo que hay que añadir otros crecimientos en ámbitos puntuales de la ciudad.





I.I. PAUs

En 1992 el Ayuntamiento de Madrid comenzó a trabajar en el proyecto de los PAUs (Programas de Actuación Urbanística). Bajo esta denominación técnica-jurídica, en cierto modo popularizada, subyace un conjunto de operaciones destinadas a preparar un importante volumen de suelo urbanizado con el que, de una parte, hacer frente a una significativa demanda de vivienda a precio asequible, que en gran parte se ve obligada a resolver su situación en la corona metropolitana por las carencias que al respecto se producen en Madrid y, de otra parte, coadyuvar en lo posible a la reactivación del sector inmobiliario que en aquel momento atravesaba una difícil situación dentro del panorama de crisis económica generalizada que vivía el país.

Se trata de áreas de alta calidad urbana y medioambiental con bajas densidades y amplias zonas verdes que fomentan la complejidad urbana a través de la integración de usos diversos y prevén la localización de equipamientos de carácter local y también singular. Las más de 77.000 viviendas previstas acogerán casi 235.000 nuevos residentes. El 53,2% de estas 77.500 nuevas viviendas, ya prácticamente finalizadas, cuenta con algún tipo de protección.

En consecuencia, los PAUs constituyeron una importante apuesta política que ha permitido desarrollar suelo urbanizado suficiente y crear nuevas zonas de expansión de la ciudad con la vocación de generar desarrollos equilibrados, equipados y autosuficientes.

En ediciones anteriores de la Memoria de Gestión de la GMU, y muy especialmente en las correspondientes a 1998 y 1999 se recogían muy profusamente los aspectos cuantitativos de los PAUs y con un análisis del planeamiento: zonificación, superficies por usos, edificabilidades, etc., así como una descripción minuciosa del proceso de tramitación, gestión y construcción de viviendas que han seguido cada uno de ellos.

A finales de 2010 el proceso de ocupación del suelo en los PAUs podía darse por concluido, al haberse dado el 91% del total de licencias de edificación (99% en Sanchinarro y 83,9% en Vallecas). Por esta razón –y con la excepción de Arroyo del Fresno– en la presente edición de la Memoria de Gestión se deja de realizar un seguimiento pormenorizado de la evolución de cada uno de ellos tal y como puede encontrarse en ediciones anteriores de la Memoria.

Se incluye, a modo de resumen, un cuadro con los porcentajes de licencias de edificación y de primera ocupación concedidas en cada PAU, que como puede comprobarse son muy elevados. También se aborda un análisis detallado del grado de consolidación de los equipamientos previstos en cada actuación.

Mención aparte merece la situación del PAU Arroyo del Fresno en el que por distintas razones explicadas en anteriores ediciones de la Memoria de Gestión, su desarrollo va mucho más atrasado. Las obras de urbanización están prácticamente finalizadas y se estima que la construcción de las primeras viviendas comenzará el próximo año.



LICENCIAS CONCEDIDAS (Dic. 2010)

Ámbito	Superficie ha	Viviendas previstas			Licencias concedidas			
		Libre	Protegidas	Total	Edificación	%	Primera ocupación	%
Montecarmelo	255,8	3.882	4.655	8.547	7.267	85,02	7.214	84,4
Las Tablas	362,3	5.021	7.251	12.272	11.620	94,69	11.007	89,6
Sanchinarro	401,7	5.622	7.946	13.568	13.428	98,97	12.435	91,6
Carabanchel	356,5	5.224	6.126	12.365	11.938	96,55	10.559	85,3
Vallecas	736,0	12.240	13.806	28.058	23.544	83,91	16.970	60,4
Total	2.112,3	31.989	39.784	74.810	67.797	90,60	58.185	77,7

1.1.1. Los Usos Dotacionales en los PAUs

Además de suelo residencial, de cuya gestión se ha dado cuenta de forma pormenorizada en anteriores ediciones de esta Memoria de Gestión, los PAUs han generado 260 ha de nuevo suelo dotacional de servicios colectivos y 694,07 ha de zonas verdes destinadas a garantizar la consecución de un espacio dotado de variedad urbana, equilibrado y sostenible, soporte del sistema de calidad de vida de los madrileños.

La obtención de este importante volumen de suelo dotacional ha sido posible debido a la existencia de un marco normativo vigente en el momento de la redacción de estos planeamientos, en el que la institucionalización de los estándares dotacionales para el suelo urbanizable fue un instrumento determinante y eficaz para que en la actualidad la comunidad pueda disfrutar de un patrimonio de suelo dotacional público, capital social fijo y doblemente valioso, tanto como soporte físico para la prestación de servicios colectivos como por su papel estructurante en la conformación de la ciudad.

En la configuración de los nuevos barrios se valoró el papel de los equipamientos como elementos fundamentales que permiten al ciudadano estructurar su conocimiento del entorno urbano y apreciarlo, no sólo por su presencia física y los servicios que presta, sino por contener unos valores añadidos que hacen de él algo inestimable, un símbolo reconocido que tiene una imagen social capaz de influir en los sentimientos de identificación con un lugar y sus gentes.

Por ello, la definición de las redes dotacionales en estos ámbitos respondía a un doble objetivo: por un lado, garantizar a la población residente en estas áreas la satisfacción de las necesidades sociales básicas dentro del propio asentamiento, con el fin de lograr su autonomía y autosuficiencia dotacional y evitar una dependencia externa que incrementaría los costes sociales de movilidad. Por otro lado, posibilitar la aparición de nuevas oportunidades locacionales aptas para la generación de equipamientos destinados a paliar las carencias históricamente acumuladas en los barrios circundantes, así como para la producción de dotaciones de nivel urbano y metropolitano que recualifiquen el espacio urbano de los propios barrios y su entorno, y contribuyan a la mejor definición de la imagen de estos barrios de la ciudad, dotándolos de personalidad propia.

El índice medio de suelo dotacional programado para el conjunto de los PAUs, resultado de la aplicación de los prescriptivos estándares reglamentarios es de 34,77 m² por vivienda. Sin embargo, el patrón espacial de distribución de esta superficie calificada para usos de equipamiento y espacios deportivos, presenta grandes diferencias entre los ámbitos analizados como queda reflejado en el siguiente cuadro. En las Tablas el estándar de 46,50 m² de suelo dotacional por vivienda, previsto en la ordenación del Plan Parcial, se sitúa en más de diez puntos por encima de la media, mientras que en Vallecas, este indicador presenta un valor muy inferior al promedio de los cinco sectores.

Todos los datos de los cuadros que se presentan en este apartado están referidos a 31 de diciembre de 2010.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL EN LOS PAUS. ÁMBITOS

Ámbito de ordenación	Viviendas Previstas	Suelo dotacional Programado (m ²)	m ² /viv	Suelo dotacional construido (m ²)	m ² /viv
UZI.0.07 Montecarmelo	8.547	349.220,43	40,86	102.372,51	11,98
UZI.0.08 Las Tablas	12.272	570.706,66	46,50	109.799,49	8,95
UZI.0.09 Sanchinarro	13.568	473.733,77	34,92	138.091,18	10,18
UZI.0.10 Carabanchel	12.365	396.300,10	32,05	179.264,12	14,50
UZP.1.03 Vallecas	28.058	811.069,63	28,91	256.452,26	9,14
Total	74.810	2.601.030,59	34,77	785.979,56	10,51

Si bien el proceso de consolidación del suelo dotacional ha sido muy similar en todos los PAUS, habría que destacar el mayor grado de ejecución, en términos cuantitativos, del PAU de Carabanchel, como consecuencia de la ubicación en el mismo del Centro de Protección Animal, equipamiento de ámbito urbano, que ocupa una superficie superior a las 3 ha y da servicio a toda la ciudad. Por otra parte, el menor grado de realización registrado en las Tablas viene justifica-

do por la existencia en el mismo de un elevado porcentaje del paquete de suelo dotacional, el correspondiente a las reservas integradas en una gran manzana situada al Norte del sector, junto a la M-40, cuya ejecución, conforme a las determinaciones establecidas en el Plan Parcial, requiere la tramitación de planeamiento de desarrollo específico.

El grado de consolidación por sectores queda resumido en el siguiente cuadro.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DE LOS SUELOS DOTACIONALES (m²). SECTORES

Uso dotacional	Total	Construido	%	Vacante	%
Suelo educativo público	1.188.774,57	429.985,03	54,71	758.789,54	41,81
Suelo cívico-social	580.298,01	99.243,96	12,63	481.054,05	26,50
Suelo deportivo	683.376,73	219.389,70	27,91	463.987,03	25,56
Suelo servicios públicos y administrativos	148.581,28	37.360,87	4,75	111.220,41	6,13
Total	2.601.030,59	785.979,56	100,00	1.815.051,03	100,00

A continuación, se analiza de forma más detallada el nivel de consolidación por cada uno de los sectores.

Educativo

La inversión pública en equipamientos ha recaído prioritariamente sobre el sector educativo, ya que el suelo construido que se ha dedicado a este uso en el proceso de consolidación del suelo dotacional en estos recientes crecimientos urbanos, representa el 54,71% del total de la superficie construida, porcentaje significativamente más elevado que los resultantes relativos a las áreas destinadas a la implantación del resto de usos dotacionales. Lógicamente, los PAUs en los que se inició en primer lugar la edificación residencial alcanzan un nivel mayor de ejecución de las dotaciones docentes que aquellos que tuvieron un desarrollo edificatorio ligeramente posterior, lo que supone que en ámbitos como Sanchinarro las dotaciones de enseñanza construidas han consumido cerca del 50% del suelo educativo propuesto por el planeamiento, mientras que en el Ensanche de Vallecas o en Montecarmelo únicamente se encuentra en funcionamiento en torno al 30% del suelo asignado a esta categoría de uso dotacional.



GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DESTINADO A DOTACIONES EDUCATIVAS (m²)

Ámbito de ordenación	Suelo programado	Suelo construido	%
UZI.0.07 Montecarmelo	146.111,36	47.930,25	32,80
UZI.0.08 Las Tablas	208.413,68	93.622,96	44,92
UZI.0.09 Sanchinarro	222.407,19	101.993,60	45,86
UZI.0.10 Carabanchel	193.230,61	78.393,22	40,57
UZP.1.03 Vallecas	418.611,73	108.045,00	25,81
Total	1.188.774,57	429.985,03	36,17

Desde el año 2005 son 35 los centros construidos con el fin de hacer frente a la demanda de plazas escolares que ha tenido lugar en estos nuevos barrios madrileños. Las infraestructuras educativas ejecutadas son 11 escuelas infantiles

públicas, ocho Colegios de Educación Infantil y Primaria, dos Colegios de Educación Infantil, Primaria y Secundaria Obligatoria, 10 Colegios que imparten hasta el ciclo formativo de Bachillerato, un Centro de Educación Especial, un Instituto de Enseñanza Secundaria (IES) público, una Escuela de Música y un Centro Universitario dependiente de la UNED.

La superficie media construida destinada a las diversas tipologías dotacionales del sector educativo se sitúa para las Escuelas Infantiles en torno a los 4.500 m² de parcela, para los Colegios de Enseñanzas Infantil y Primaria Públicos en torno a los 15.000 m² que pueden alcanzar los 20.000 m² en función del número de líneas de enseñanza del centro escolar y solares de 18.000 m², también con casos de parcelas de hasta 25.000 m², para los centros concertados que imparten enseñanzas obligatorias e incluyen el Bachillerato y, en ocasiones, la Formación Profesional.

Todos los PAUs cuentan con al menos una escuela infantil pública; pero estos centros educativos, gestionados directamente bien por el Ayuntamiento de Madrid o bien por la Comunidad, se han implantado en mayor medida en los crecimientos ubicados al sur del municipio. En Carabanchel se han puesto en marcha cuatro Escuelas Infantiles públicas y en Villa de Vallecas se encuentran asimismo en funcionamiento tres centros destinados al primer ciclo de la educación infantil. En los restantes PAUs tienen menor presencia las escuelas públicas, si bien en estos ámbitos se han creado escuelas privadas, que no quedan reflejadas en los planos adjuntos dado que no ocupan suelo calificado expresamente para uso dotacional sino que se ubican en locales situados en edificios de uso cualificado residencial.

Los 20 Colegios de Educación Infantil, Primaria y Secundaria, todos ellos emplazados en parcelas de titularidad pública, están gestionados bien directamente por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, bien por entidades privadas mediante concesión administrativa. Los ocho Colegios públicos imparten Educación Infantil y Primaria, mientras que los restantes Colegios, de titularidad privada, abarcan generalmente hasta el ciclo formativo del Bachillerato. Estos últimos funcionan en régimen de centros concertados en los niveles de Educación Infantil de Segundo Ciclo, Educación Primaria y Secundaria Obligatoria. La Educación Secundaria en régimen exclusivamente público sólo se imparte en el único Instituto de Educación Secundaria (IES) público existente en todo el conjunto de los barrios analizados, ubicado en el Ensanche de Carabanchel. En dos de los centros privados del Ensanche de Vallecas se oferta Enseñanza Profesional de Grado Superior y sólo en uno de ellos Formación Profesional de Grado Medio.

El PAU donde se concentra un mayor número de Colegios es Las Tablas donde se localizan tres centros públicos y tres centros privados concertados, mientras que, acorde con los contingentes más bajos de población residente en Montecarmelo, este PAU es el ámbito que dispone de menor número absoluto de centros. En algún caso, cabe señalar que los modernos equipamientos docentes construidos se suman a la oferta previamente existente como en Sanchinarro sucede con el Centro Educativo privado concertado Colegio de la Asunción, incorporado al ámbito del PAU muy posteriormente a su fecha de fundación. En los restantes ámbitos de desarrollo urbano sólo se localiza un Centro Público de Educación Infantil y Primaria por ámbito, excepto en el Ensanche

de Vallecas, donde están emplazados dos centros públicos y donde entrará en funcionamiento próximamente un tercero actualmente en construcción.

En las reservas dotacionales educativas de los PAUs se han construido ocasionalmente otros equipamientos docentes como una Escuela de Música y un Centro de Educación Especial en el Ensanche de Carabanchel o un Centro Asociado a la UNED en Las Tablas.

Cívico Social

El suelo destinado a Equipamiento Cívico-social en el conjunto de los PAUs se eleva a 58 ha y representa el 22% del total del suelo dotacional dimensionado por el planeamiento para satisfacer las necesidades sociales de la población residente en estos nuevos crecimientos residenciales. En concordancia con las determinaciones establecidas en la normativa urbanística, este concepto reglamentario incluye las categorías de uso de equipamiento de salud, de bienestar social, cultural y religioso.

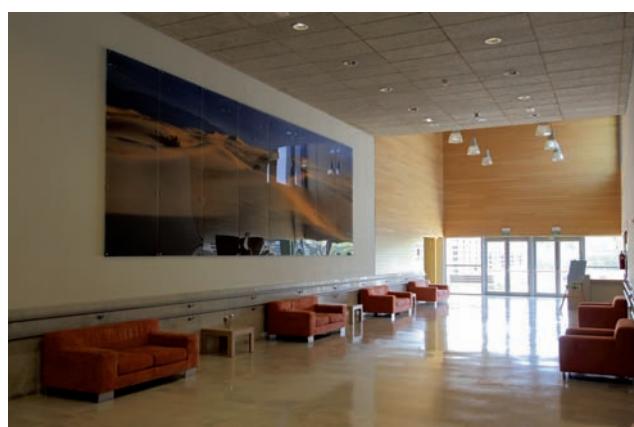
GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DESTINADO A DOTACIONES CÍVICO-SOCIALES (m²)

Ámbito de ordenación	Suelo programado	Suelo construido	%
UZI.0.07 Montecarmelo	97.390,16	0,00	0
UZI.0.08 Las Tablas	223.691,71	11.175,96	5,00
UZI.0.09 Sanchinarro	82.072,51	26.489,06	32,28
UZI.0.10 Carabanchel	58.732,76	20.613,71	35,10
UZP.1.03 Vallecas	118.410,87	40.965,23	34,60
Total	580.298,01	99.243,96	17,10



En el análisis del proceso de consolidación de esta clase de suelo destaca en primer lugar la disparidad en su reparto sectorial, con un peso relativo muy superior de los sectores socio-sanitarios. Los centros de bienestar social, con un 50,43% del suelo de equipamiento cívico-social construido y las dotaciones sanitarias, con un 34,11% del suelo ejecutado, son los que mayor extensión de espacio han ocupado. El resto de los terrenos de Equipamiento Cívico-Social consumido se reparte en 7,13 % para uso religioso y un 8,33 % para uso cultural.

A excepción de Montecarmelo y Las Tablas, donde el centro de salud se encuentra en construcción o tiene ya parcela asignada, todos los nuevos desarrollos disponen ya de un centro de salud público del Servicio Madrileño de Salud (SERMAS) en funcionamiento. En el Ensanche de Vallecas, además del centro básico de salud se ha edificado una dotación sanitaria



pública de carácter polivalente y en Sanchinarro se ha localizado el hospital "Sanitas La Moraleja" que, ubicado en una parcela municipal concedida en régimen de derecho de superficie, constituye uno de los centros hospitalarios privados del municipio con mayor número de usuarios.

Las once dotaciones de bienestar social inventariadas en el conjunto de los PAUs incluyen una amplia variedad de centros que van desde las residencias y centros de día para personas mayores dependientes, a centros especializados dirigidos a proporcionar prestaciones de carácter social a diferentes colectivos destinatarios de los servicios sociales, como discapacitados físicos o psíquicos, adolescentes o jóvenes en situación de desprotección social, personas sin hogar o en situación de riesgo de exclusión social.

Aunque, en términos generales, los centros de bienestar social construidos se distribuyen homogéneamente en los cinco PAUs, en relación a su distribución espacial destaca la especialización registrada según tipología y colectivo a que van dirigidos. Mientras los equipamientos que atienden al segmento de la tercera edad se concentran en Sanchinarro y Ensanche de Vallecas, en donde se ubica la residencia y centro de investigación "Fundación Reina Sofía", centro pionero de referencia a nivel nacional para el tratamiento de la enfermedad de Alzheimer, los centros sociolaborales y/o ocupacionales destinados a la integración social de colectivos específicos se ubican en Carabanchel, Montecarmelo y Las Tablas, donde se emplaza uno de los escasos centros cuyo objetivo fundamental lo constituye la lucha permanente contra la exclusión social en general y la integración de personas sin hogar e inmigrantes en situación o riesgo de exclusión social en particular, gestionado por la entidad sin ánimo de lucro Fundación RAIS.

Además de los equipamientos de bienestar social ubicados en suelo de titularidad municipal, tanto en Sanchinarro como en Montecarmelo tienen su sede otras dotaciones privadas preexistentes de ámbito urbano como el centro ocupacional y centro de día para discapacitados psíquicos integrado en el complejo educativo "Niño Jesús del Remedio", dependiente de la fundación Carmen Prado-Valcarce o el albergue Santa María de la Paz, gestionado por la orden de los dominicos, que ocupa una superficie próxima a las tres hectáreas y presta servicios de atención y alojamiento a hombres sin hogar.

El único barrio que cuenta en la actualidad con un centro cultural en funcionamiento es Sanchinarro, por lo que la construcción tanto de espacios multiculturales como de bibliotecas y centros especializados como museos, teatros, etc. son los siguientes pasos necesarios para la conformación de los escenarios diseñados por el planeamiento, es decir barrios dotados de variedad urbana, equilibrados y autosuficientes desde el punto de vista dotacional.

Espacios Deportivos

El suelo previsto para uso deportivo en los cinco ámbitos, computa una superficie global de 68,3 hectáreas, de las que cerca del 40% se ubica en el Ensanche de Vallecas, debido a que es en este ámbito donde se concentra el mayor número de viviendas, ya que el estándar de suelo deportivo por vivienda, en cumplimiento de las prescripciones reglamentarias, se sitúa, en todos los ámbitos, en una horquilla situada entre los 8 y 11 m² por vivienda.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DESTINADO A DOTACIONES DEPORTIVAS (m²)

Ámbito de ordenación	Suelo programado	Suelo construido	%
UZI.0.07 Montecarmelo	96.717,82	54.442,26	56,28
UZI.0.08 Las Tablas	105.343,49	5.000,57	4,75
UZI.0.09 Sanchinarro	110.494,20	9.608,52	8,70
UZI.0.10 Carabanchel	107.600,71	48.937,84	45,48
UZP.1.03 Vallecas	263.220,51	101.400,51	38,52
Total	683.376,73	219.389,70	32,10

Los datos relativos al proceso de consolidación del suelo deportivo, recogido en el cuadro superior ponen de relieve las grandes diferencias existentes entre los sectores analizados. Los PAUs de Carabanchel, donde se encuentra en funcionamiento el centro deportivo municipal "Francisco Fernández Ochoa" y Montecarmelo, en el que la concesión de un derecho de superficie a una entidad privada ha posibilitado la construcción de la "Ciudad de la Raqueta", son los ámbitos en los que se ha consumido un mayor porcentaje del suelo destinado en los planes parciales a usos deportivos. Sin embargo, en las Tablas y Sanchinarro, donde el Club Estudiantes no ha iniciado aún las obras para la realización de su complejo deportivo, previstas en las cerca de 8 hectáreas de suelo cedidas en derecho de superficie por el Ayuntamiento de Madrid, la superficie materializada no alcanza el 10% del suelo deportivo programado por el planeamiento.

En el Ensanche de Vallecas la ejecución del suelo deportivo constituye un caso singular ya que su gestión ha sido encomendada a la Fundación Rayo Vallecano, mediante la firma de un Convenio en el que han participado tanto el Ayuntamiento como la Comunidad de Madrid. Ello ha posibilitado la construcción de la Ciudad Deportiva de este club de fútbol en una parcela de 76.000 metros cuadrados de uso dotacional deportivo, que da

servicio a la población residente en los distritos de Puente de Vallecas y Villa de Vallecas. Entre sus instalaciones cuenta con un campo de césped natural de 111×73 metros y dimensiones de juego 105×68 m, con graderío con capacidad para 700 espectadores, otro de césped natural de 75×35 y cuatro campos de césped artificial que permiten la práctica de fútbol 7 y fútbol 11.



Servicios Públicos y Administrativos

La consolidación de este tipo de dotaciones, que únicamente conlleva el 4,75% del suelo dotacional construido, presenta aspectos muy diversos. Mientras que determinados Servicios como los de Abastecimiento de Combustible de Vehículos aparecen paralelamente a las primeras implantaciones residenciales, otras tipologías dotacionales se generan a un ritmo más lento que el de otros sectores de equipamiento, pautado tanto por la estructura organizativa de los Servicios Administrativos y de Seguridad y Protección Ciudadana, que generalmente operan en el ámbito distrital, como por la necesidad de adaptación del planeamiento para viabilizar la instalación de estos usos, cuyas opciones de implantación están, por lo general, insuficientemente dimensionadas en los recientes desarrollos urbanos.

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DESTINADO A DOTACIONES DE SERVICIOS PÚBLICOS Y ADMINISTRATIVOS (m²)

Ámbito de ordenación	Suelo programado	Suelo construido	%
UZI.0.07 Montecarmelo	9.001,09	0	
UZI.0.08 Las Tablas	33.257,78	0,00	0,00
UZI.0.09 Sanchinarro	58.759,87	0,00	0,00
UZI.0.10 Carabanchel	36.736,02	31.319,35	85,26
UZP.1.03 Vallecas	10.826,52	6.041,52	55,80
Total	148.581,28	37.360,87	25,15

Los porcentajes de suelo construido reflejan los escasos Servicios Públicos operativos en la actualidad, que son el Samur y la Comisaría de Policía en el Ensanche de Vallecas. Asimismo, la oportunidad locacional existente en el Ensanche de Carabanchel ha posibilitado la implantación de una gran dotación singular al servicio de toda la ciudad como es el Centro de Protección Animal. Sin embargo, dotaciones como la Oficina de la Agencia Tributaria prevista en las Tablas o los Mercados Municipales programados en respuesta a las demandas ciudadanas de mayor proximidad de determinados servicios, como los de Sanchinarro y Las Tablas, se encuentran aún en fase de proyecto. Asimismo, como se muestra en el cuadro resumen, están pendientes de consolidación tanto la reserva de cerca de seis hectáreas destinada a uso administrativo en Sanchinarro como los terrenos calificados de Servicios Urbanos en el ámbito de las Tablas.

PAU 4 Sanchinarro

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL (m²) EN EL PAU 4 SANCHINARRO

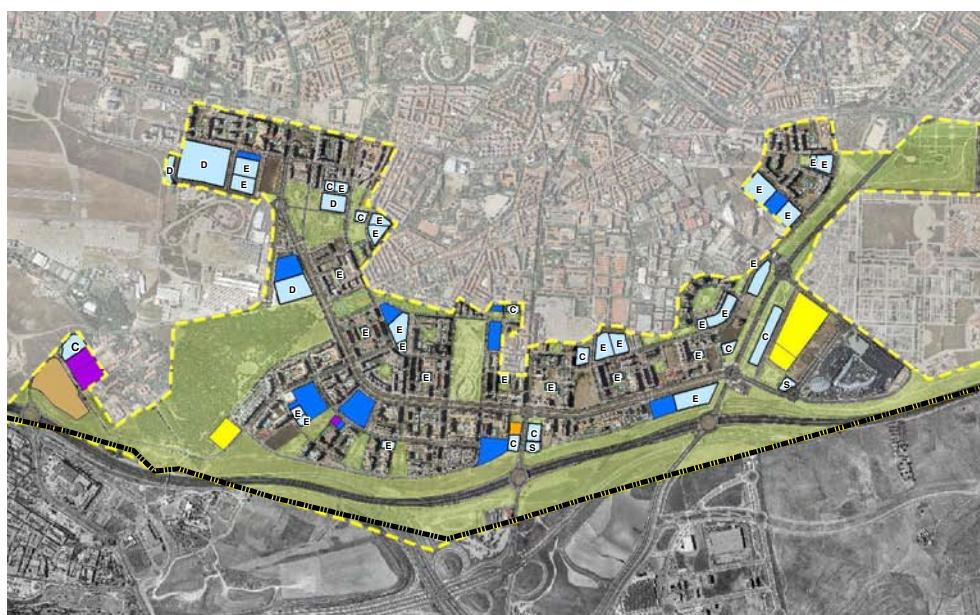
Uso dotacional	Total	Construido	%	Vacante	%
Suelo educativo público	222.407,19	101.993,60	73,86	120.413,59	35,88
Suelo cívico-social	82.072,51	26.489,06	19,18	55.583,45	16,56
Suelo deportivo	110.494,20	9.608,52	6,96	100.885,68	30,06
Suelo servicios públicos y administrativos	58.759,87	0,00	0,00	58.759,87	17,50
Total	473.733,77	138.091,18	100	335.642,59	100,00



PAU II-6 Ensanche de Carabanchel

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL (m²) EN EL PAU II-6 ENSANCHE DE CARABANCHEL

Uso dotacional	Total	Construido	%	Vacante	%
Suelo educativo público	193.230,61	78.393,22	43,73	114.837,39	52,91
Suelo cívico-social	58.732,76	20.613,71	11,50	38.119,05	17,56
Suelo deportivo	107.600,71	48.937,84	27,30	58.662,87	27,03
Suelo servicios públicos y administrativos	36.736,02	31.319,35	17,47	5.416,67	2,50
Total	396.300,10	179.264,12	100,00	217.035,98	100,00



PAU III Montecarmelo

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL (m²) EN EL PAU II-2 MONTECARMELO

Uso dotacional	Total	Construido	%	Vacante	%
Suelo educativo público	146.111,36	47.930,25	46,82	98.181,11	39,77
Suelo cívico-social	97.390,16	0,00	0,00	97.390,16	39,45
Suelo deportivo	96.717,82	54.442,26	53,18	42.275,56	17,13
Suelo servicios públicos y administrativos	9.001,09	0,00	0,00	9.001,09	3,65
Total	349.220,43	102.372,51	100,00	246.847,92	100,00



Dotaciones construidas

- Espacios Deportivos
 - Equipamientos Educativos
 - Centros de Salud
 - Centros Culturales
 - Centros de Bienestar Social
 - Centros Religiosos
 - Centros de Adm./Servicios Públicos
 - Otros Usos Dotacionales

Dotaciones privadas preexistentes

- Suelo dotacional vacante y/o comprometido
 - (E) Equipamiento Educativo
 - (C) Equipamiento Cívico Social
 - (D) Equipamiento Deportivo
 - (A) Equipamiento Alternativo
 - (S) Servicios Públicos y Administrativos

-  Equipamiento educativo privado
- Límite del ámbito
-  Zonas verdes
-  Límite Término Municipal



PAU II-3 Las Tablas

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL (m²) EN EL PAU II-3 LAS TABLAS

Uso dotacional	Total	Construido	%	Vacante	%
Suelo educativo público	208.413,68	93.622,96	85,27	114.790,72	24,91
Suelo cívico-social	223.691,71	11.175,96	10,18	212.515,75	46,11
Suelo deportivo	105.343,49	5.000,57	4,55	100.342,92	21,77
Suelo servicios públicos y administrativos	33.257,78	0,00	0,00	33.257,78	7,21
Total	570.706,66	109.799,49	100,00	460.907,17	100,00



- Dotaciones construidas
- Espacios Deportivos
 - Equipamientos Educativos
 - Centros de Salud
 - Centros Culturales
 - Centros de Bienestar Social
 - Centros Religiosos
 - Centros de Adm./Servicios Públicos
 - Otros Usos Dotacionales
- Dotaciones privadas preexistentes
- Suelo dotacional vacante y/o comprometido
- (E) Equipamiento Educativo
 - (C) Equipamiento Cívico Social
 - (D) Equipamiento Deportivo
 - (A) Equipamiento Alternativo
 - (S) Servicios Públicos y Administrativos
- ▲ Equipamiento educativo privado
- Limite del ámbito
- Zonas verdes
- Limite Término Municipal



PAU 4 Ensanche de Vallecas

GRADO DE CONSOLIDACIÓN DEL SUELO DOTACIONAL (m²) EN EL PAU ENSANCHE DE VALLECAS

Uso dotacional	Total	Construido	%	Vacante	%
Suelo educativo público	418.611,73	108.045,00	42,13	310.566,73	56,00
Suelo cívico-social	118.410,87	40.965,23	15,97	77.445,64	13,996
Suelo deportivo	263.220,51	101.400,51	39,54	161.820,00	29,18
Suelo servicios públicos y administrativos	10.826,52	6.041,52	2,36	4.785,00	0,86
Total	811.069,63	256.452,26	100,00	554.617,37	100,00



1.1.2. PAU de Arroyo del Fresno

Este ámbito ha sido el último de la Operación PAU's en desarrollarse, ya que no comenzó hasta el año 2.004 la fase de gestión y de tramitación de los proyectos de urbanización.

La gestión está prevista a través de dos Unidades de Ejecución, ambas por el Sistema de Actuación de Compensación.

Una vez aprobados los Proyectos de Estatutos y Bases de las dos Unidades, a finales del año se constituyó la Junta de Compensación de la U.E. 2, con fecha 18 de noviembre de 2.004, la Junta correspondiente a la U.E.1 se constituyó el 14 de julio de 2005.

En el año 2008 se iniciaron los trámites correspondientes para la expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación.

Unidad de Ejecución 1

El Proyecto de Urbanización de esta Unidad, fue aprobado inicialmente el 29 de julio de 2004 y definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el 28 de Julio de 2005, firmándose el Acta de Replanteo el día 21 de Septiembre de 2005.

En la actualidad las obras de urbanización se encuentran completamente finalizadas una vez obtenidos por la Junta de Compensación la totalidad de los terrenos. Falta por ejecutarse la parte de zona verde localizada por el planeamiento sobre el curso del Arroyo.

Unidad de Ejecución 2

El Proyecto de Urbanización de esta Unidad, fue aprobado inicialmente el 2 de diciembre de 2004 y definitivamente por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el 27 de Octubre de 2005, firmándose el Acta de Replanteo el día 18 de Mayo de 2006. También en 2005, se produjo la aprobación definitiva de la "Acción Exterior" del Tramo I, correspondiente a la conexión "PAU Montecarmelo-Via Arroyo del Fresno.

En la actualidad, las obras de urbanización están prácticamente finalizadas con la excepción del asfaltado de un tramo de vial correspondiente a parcelas aún ocupadas y pendientes de desalojar. El 30 de julio de 2009 se aprobó definitivamente proyecto de expropiación forzosa por tasación conjunta en favor de la Junta de Compensación, correspondiente a este ámbito.

Al igual que en la UE-1, la ejecución de la zona verde central ha estado paralizada al estar condicionada por la aprobación definitiva de la modificación del Plan Parcial de Arroyo del Fresno que finalmente se produjo en octubre de 2010 y que afecta también a la ejecución de nucleos de vivienda en la UE-2. En la actualidad se está redactando un nuevo Proyecto de Urbanización que contempla el soterramiento del Arroyo y el desarrollo de la zona verde prevista sobre el mismo.

Centro Nacional de Golf Arroyo del Fresno

Los terrenos que conforman el ámbito del Campo de Golf, son de titularidad municipal, por lo que en cumplimiento de los Convenios firmados con la Real Federación Española de Golf, durante el año 2.004 se formalizó la Cesión del Derecho de Superficie a dicha entidad deportiva mediante la firma de la Escritura ante el notario, por la presidenta de la RFEF y el Gerente Municipal de Urbanismo, el 15 de abril de 2.004.

En base a dicha cesión, la ejecución de las obras de urbanización, edificación y construcción del Campo de Golf, correspondió a la RFEF, que en la actualidad, y una vez finalizada su construcción, gestiona a pleno rendimiento esta instalación de carácter público.



1.2. Desarrollo del Sureste

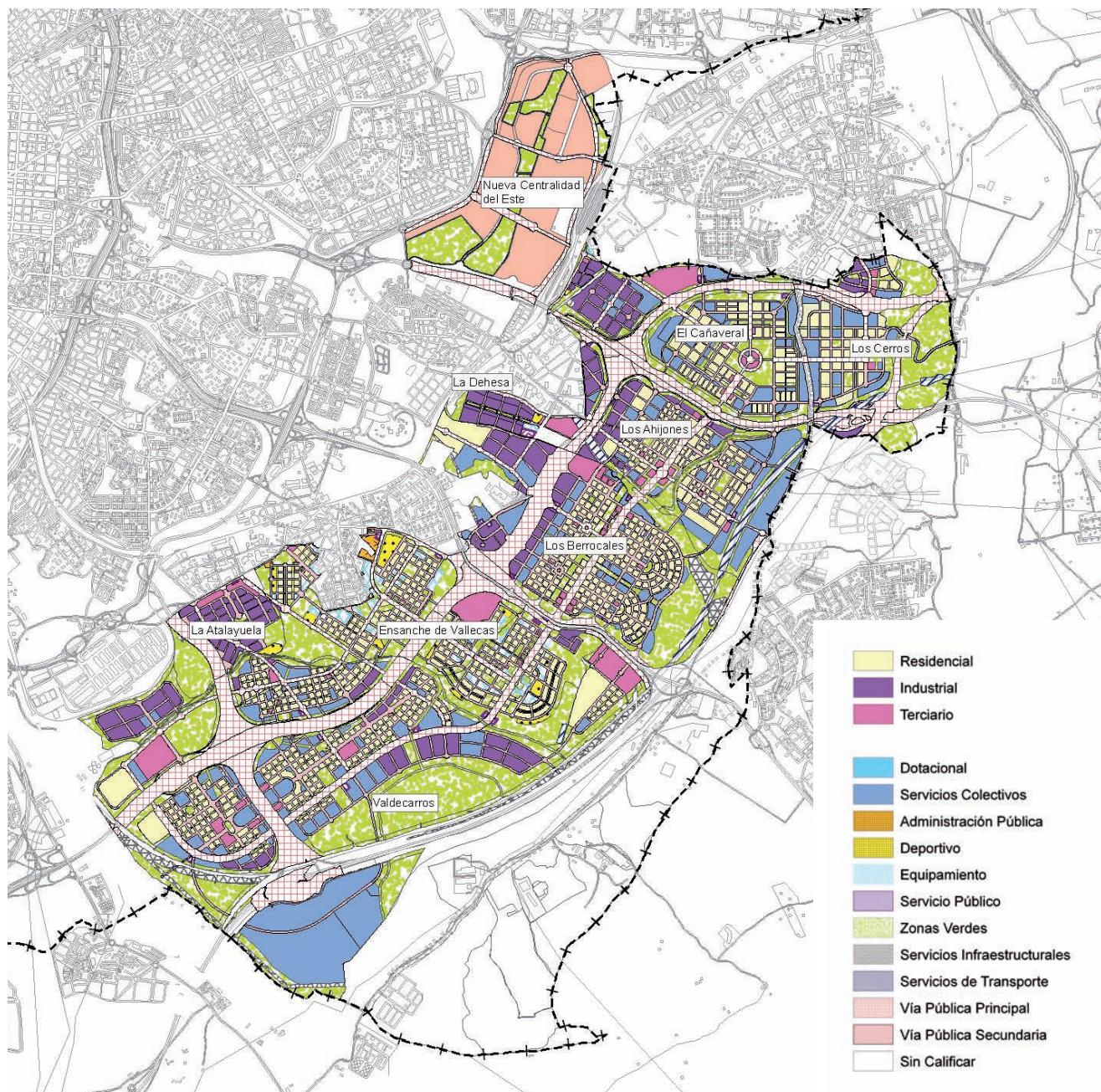
El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 definió la operación estructurante denominada "Estrategia del Desarrollo del Este" sobre el territorio comprendido en la Corona metropolitana Sureste, desde la carretera de Andalucía hasta el límite con los términos municipales de Coslada y San Fernando, entre las autovías orbitales M-40 Y M-50.

En esta zona, el Plan General de 1997 decidió calificar como urbanizable programado un importantísimo paquete de suelo (53 millones de m²), con un potencial edificatorio de 21 millones de m² destinados a construir 149.000 nuevas viviendas y otros usos industriales y terciarios.

Los nuevos desarrollos previstos en "Estrategia del Desarrollo del Este" se clasificaron por el PGOUm como suelo urbanizable programado, señalando indicativamente su desarrollo a través de la iniciativa privada mediante la aplicación del Sistema de Compensación.

DESARROLLO DEL SURESTE

Ámbito	Superficie ha	Edificabilidad m ²	Viviendas Previstas
La Atalayuela	170,54	821.866	0
La Dehesa	75,60	443.684	0
El Cañaveral	537,30	2.176.000	13.298
Ensanche De Vallecas	735,99	2.851.000	26.046
Los Ahijones	568,45	2.301.900	14.067
Los Berrocales	827,00	3.348.900	21.466
Los Cerros	462,00	1.791.300	14.928
Valdecarros	1.913,53	7.748.800	47.354
Nueva Centralidad del Este	573,00	2.203.469	12.000
TOTAL	5.863,41	23.686.919	149.159



La magnitud de esta operación y su extraordinaria complejidad dio lugar a la necesidad de redactar un Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid, PEISEM, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 2 de marzo de 2002 destinado a organizar el soporte básico de las infraestructuras necesarias para definir previamente las bases sobre las que redactar el planeamiento de desarrollo de cada uno de los ámbitos y los proyectos de urbanización correspondientes, estableciendo las interrelaciones adecuadas entre ellos.

El desarrollo del planeamiento parcial correspondiente y de los proyectos de urbanización de los siete ámbitos incluidos en esta operación estructurante ha seguido un ritmo muy acelerado.

Destacan en esa dinámica los dos ámbitos del primer cuatrienio: el Ensanche de Vallecas, UZP 1.03, que ha sido ejecutado mayoritariamente en urbanización y edificación y tiene un alto grado de consolidación; y La Atalayuela, UZP 1.04, destinado a usos industriales y con una ejecución de la urbanización casi acabada.

El resto de los ámbitos de ordenación quedaron encuadrados en el segundo y tercer cuatrienio, y sus promotores procedieron a la redacción de los instrumentos de desarrollo y ejecución mediante unidades de ejecución únicas para cada ámbito, a través de Juntas de Compensación en las que los propietarios del suelo asumen la obligación de llevar a cabo la completa ejecución y urbanización de los ámbitos correspondientes.

En el cuadro siguiente se recoge el avance administrativo que refleja el desarrollo de la iniciativa privada de cada uno de ellos:

Ámbito	Iniciativa	A.D. Plan Parcial y Delimitación Unidad Ejecución	Constitución Junta Compensación	Aprobación Proyecto Reparcelacion	Aprobación Proyecto Urbanización	Fecha de acta replanteo
UZP 2.01 El Cañaveral	20/02/03	27/03/03	10/02/05	18/02/10	23/02/06	12/07/06
UZP 2.02 Los Cerros	24/11/03	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente	Pendiente
UZP 2.03 Los Ahijones	20/02/03	21/07/05	23/11/06	Pendiente	04/01/07	17/05/07
UZP 2.04 Los Berrocales	20/02/03	26/05/05	06/07/06	Aprobado por Junta de Compensación en Asamblea General 22/12/10	19/10/06	30/03/07
UZP 3.01 Valdecarros	28/11/02	28/03/07	09/07/09	Pendiente	02/07/09	Pendiente

Durante el año 2009 se incorporó a este importante desarrollo el ámbito UNP.4.03 "Nueva Centralidad del Este". Se trata de un planeamiento de iniciativa pública a desarrollar por el sistema de Compensación sobre una superficie de 573 ha con la previsión de construir 12.000 viviendas.

En el marco de la situación económica global, la crisis económica y financiera de manera intensa al sector inmobiliario español y ha puesto en dificultades a los procesos de desarrollo urbano iniciados durante la última década en la ciudad de Madrid.

Las entidades responsables de la iniciativa urbanística para el desarrollo de estos cinco ámbitos -Juntas de Compensación de El Cañaveral, Los Ahijones, Los Berrocales y Valdecarros, así como la Comisión Gestora de Los Cerros- han expuesto ante la administración municipal las serias dificultades económicas para ejecutar las obras de urbanización de la totalidad de sus correspondientes sectores, ante la dificultad de obtener la necesaria financiación de las mismas.

Estas dificultades les han llevado a plantear la necesidad de resolver la ejecución de los planeamientos en porciones territoriales de menor escala, a través de etapas adecuadas a su capacidad de inversión y al escenario de puesta en el mercado de sus productos inmobiliarios.

La propuesta de ejecutar la urbanización material de sus sectores mediante etapas de urbanización tiene como finalidad última la de minimizar las necesidades iniciales de financiación, hacer más asumibles las obligaciones económicas de

los miembros de las Juntas de Compensación que igualmente sufren las restricciones financieras y adecuar la ejecución del planeamiento a la evolución de la demanda de vivienda, especialmente en lo referido a las actuaciones de cooperativas sobre suelo de vivienda protegida.

A tal efecto solicitaron la colaboración institucional para que las Juntas de Compensación puedan disponer de la solvencia que les permita afrontar sus obligaciones urbanísticas, en aplicación de lo dispuesto en la letra b) del apartado 1 del artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, modificado en virtud del artículo 14 tres de la Ley 10/2009, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, con la necesaria Devolución por parte del Ayuntamiento de Madrid de la parte proporcional de los Avales ya depositados por las Juntas de Compensación.

La propuesta de reajuste temporal de la ejecución de la urbanización, mediante la división en "etapas" de cada plan parcial, supone aceptar un funcionamiento urbano diferente de la ejecución unitaria desarrollada hasta ahora que, si bien no se opone a la estructura de conjunto de la Estrategia de Desarrollo del Sureste prevista en el Plan General de Ordenación Urbana y articulada en el PEISEM, requiere la definición de un nuevo modelo de desarrollo global que tutele y organice un proceso de producción fragmentaria de la ordenación alcanzada.

Ante esta situación, el Ayuntamiento de Madrid está dispuesto a colaborar con la iniciativa privada para que mantenga su participación en la producción de suelo en el contexto de la

crisis económica. Para ello ha elaborado una propuesta de acuerdo que permite asegurar, desde el interés general, una definición coordinada de la producción por etapas de cada ámbito, garantizando en todo caso el cumplimiento de sus respectivos compromisos de ejecución de la totalidad del planeamiento urbanístico, establecidos desde la concepción global del conjunto formado por todos los ámbitos.

Las circunstancias anteriormente descritas sustentan las propuestas de producción de suelo por etapas en un horizonte de ejecución temporal más amplio que requiere ser atendido desde una visión global y coordinada. Su definición debe cumplir los requisitos suficientes que garanticen el funcionamiento adecuado de todas las etapas de su consolidación en relación con el conjunto urbano y con el resto de políticas municipales sobre las que incide, y la garantía de ejecución completa de los planes parciales ya aprobados.

Para garantizar todo lo dicho anteriormente el Área de Urbanismo y Vivienda ha elaborado una Propuesta de Acuerdo Marco que ha validado con otras Áreas de Gobierno y que el 23 de diciembre de 2010 presentó a los representantes de la gestión de los ámbitos afectados (Juntas de Compensación y Comisión Gestora) para consensuar su contenido y posteriormente suscribir un acuerdo.

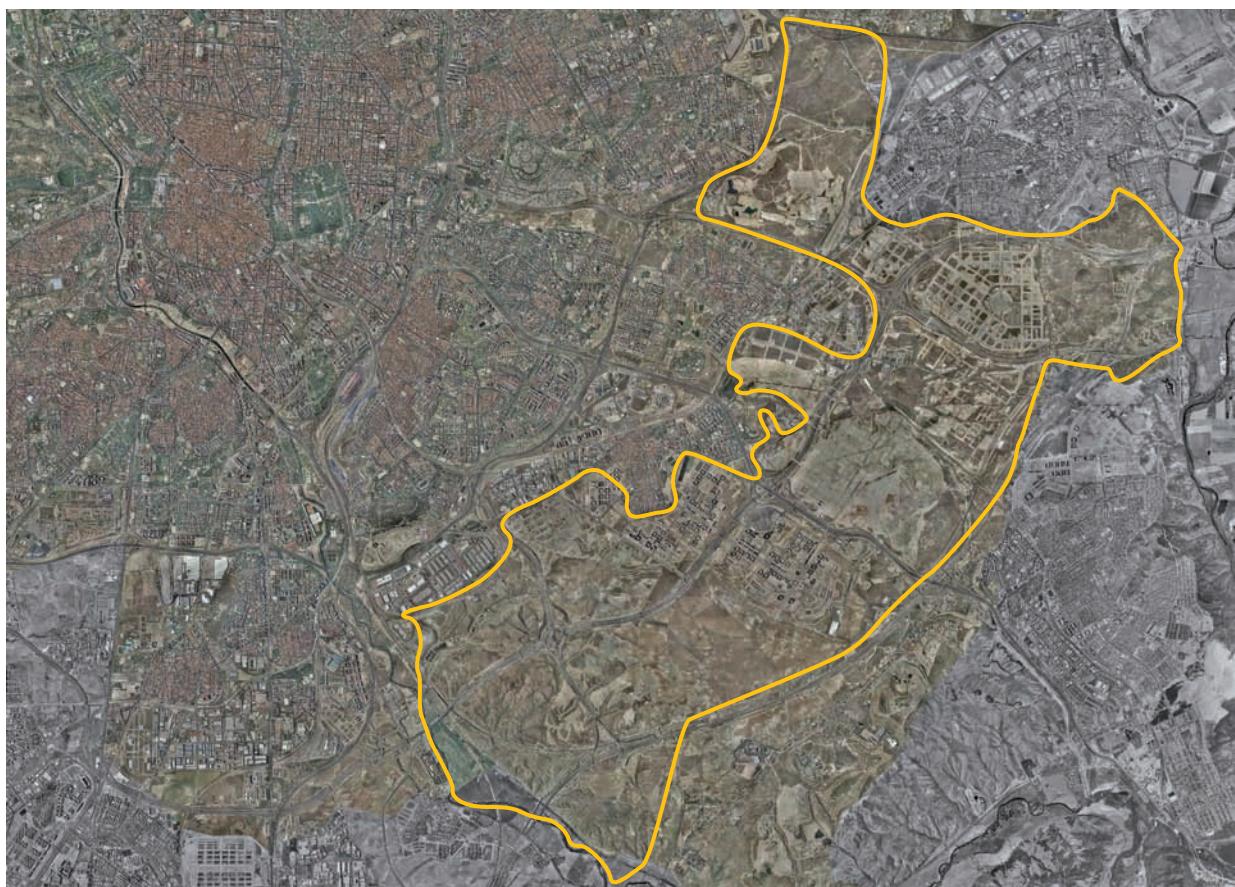
Los contenidos del acuerdo se desarrollan en doce compromisos, que se resumen en los siguientes principios:

- El Ayuntamiento de Madrid se compromete a colaborar con los ámbitos afectados, ponderando y protegiendo todos los intereses implicados, dentro del marco legal y reglamentario vigente y respetando el principio de equidistribución en curso, facilitando soluciones permitan a las Juntas de Compensación llevar a cabo la urbanización

completa de los ámbitos por etapas. Las Juntas de Compensación, por su parte, se reiteran en sus compromisos y responsabilidades ya asumidos frente a la Administración en orden a la ejecución del planeamiento.

- El Ayuntamiento de Madrid se compromete a establecer y diseñar el nuevo modelo de desarrollo territorial de todos los ámbitos de la Estrategia del Sureste, estableciendo criterios y objetivos para la posterior definición de las etapas, donde primará el interés público implícito en la ordenación siempre desde una perspectiva de funcionamiento urbano conjunto, considerando su viabilidad económica y su viabilidad financiera.
- Como desarrollo del modelo territorial de etapas se establece que cada una de las Juntas de Compensación y la Comisión Gestora de Los Cerros negociará y suscribirá con el Ayuntamiento de Madrid, atendiendo a las circunstancias particulares de cada ámbito, los Convenios de Gestión necesarios para la ejecución de la urbanización por etapas que en su caso se apruebe.
- Dichos convenios habrán de abordar, entre otros, los compromisos y garantías que aseguren la viabilidad y continuidad del proceso.

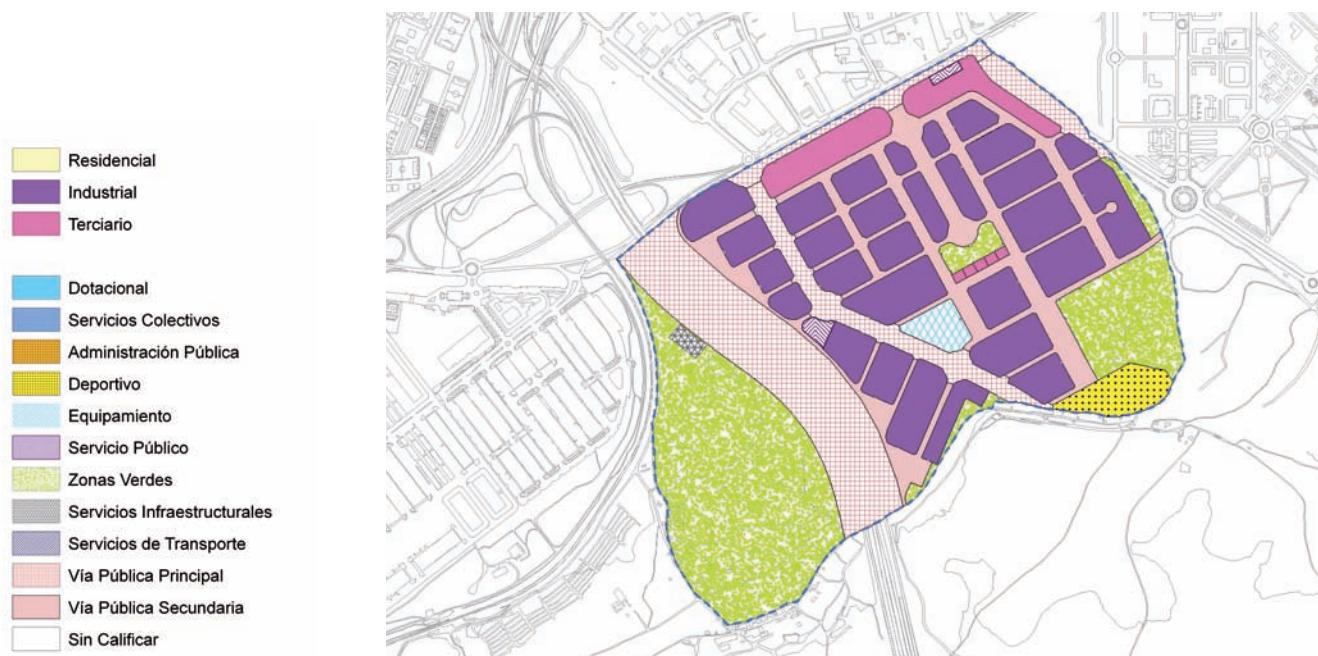
De esta forma, y dado que el Ayuntamiento de Madrid considera que la efectiva ejecución y desarrollo de estos ámbitos es de interés público para la Ciudad de Madrid, está realizando las gestiones oportunas para conseguir la suscripción consensuada de este acuerdo marco en el que se establecen las bases que han de inspirar la futura gestión de las Juntas de Compensación, para con ello garantizar la viabilidad del desarrollo urbanístico de estos ámbitos urbanísticos, mediante su ejecución por etapas.



1.2.1. UZP 1.04 La Atalayuela

Este desarrollo, de carácter exclusivamente industrial, se produce sobre una superficie de 177,54 ha con una edificabilidad de 821.866 m². La estimación de la formalización de la iniciativa se produjo el 19 de diciembre de 2002 y la aprobación definitiva del planeamiento el 31 de enero del mismo año. El Proyecto de Estatutos y Bases de actuación se aprobó definitivamente el 19 de febrero de 2004 y la Junta se constituyó el 23.12.04. El Proyecto de Urbanización se aprobó inicialmente el 29 de abril de 2004 y definitivamente el 28.04.05. Se ha aprobado en 2008 un proyecto de expropiación a titulares no adheridos (24.05.07). Durante 2008, se finalizaron las obras de urbanización.

La aprobación del Proyecto de Reparcelación se ha realizado el 2 de diciembre de 2010 y ha sido remitida para su inscripción en el Registro de la Propiedad.



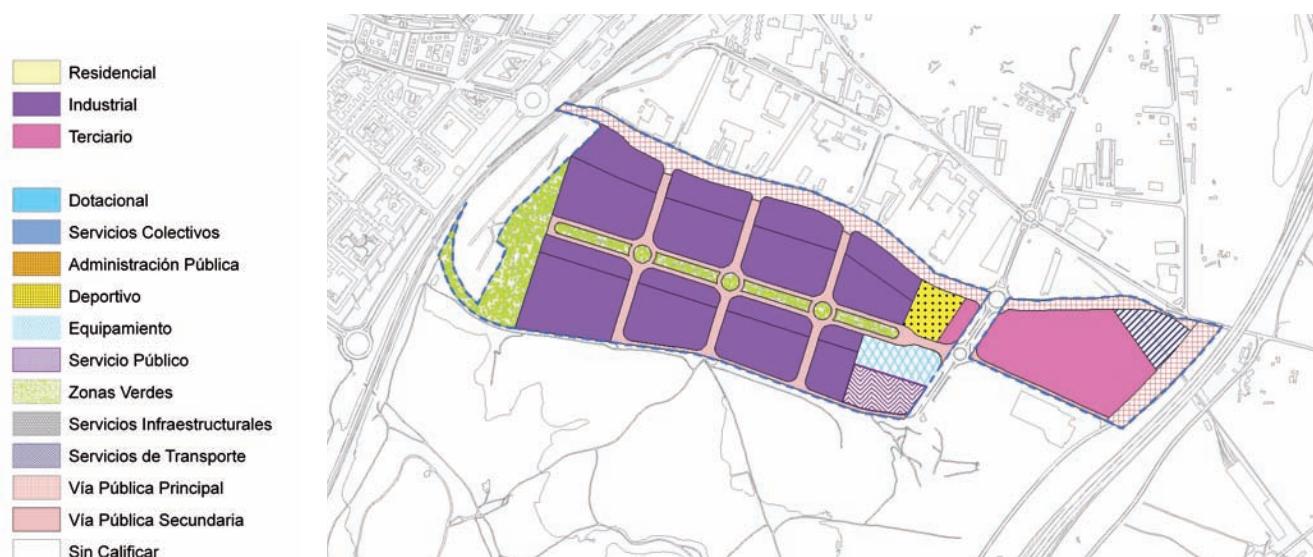
1.2.2. La Dehesa

Se trata de otro polígono planificado básicamente como suelo industrial en su zona Oeste, localizando un gran bulevar con vías ortogonales que lo comunican con el polígono industrial de Vicálvaro. El uso terciario y comercial se localiza al Este del Área con accesibilidad desde la M-45. Con una superficie de 75,6 ha y una edificabilidad de 433.684 m² de usos lucrativos, (86.684 de terciario comercial y el resto industrial), el Plan Parcial fue aprobado definitivamente el 31 de enero de 2002.

Se produjo la estimación de la formalización de la iniciativa el 21 de marzo de 2002, al desarrollarse mediante el sistema de compensación la aprobación definitiva de Bases y Estatutos se produjo el 27 de diciembre de 2002 y la aprobación de la Junta de Compensación el 26 de febrero de 2004.

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 18 de julio de 2003 con un presupuesto de 24,4 millones de euros, estando ya ejecutado en su totalidad y recepcionado por el Ayuntamiento. En 2007 se aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación. En la actualidad, se han comercializando prácticamente todas las parcelas.

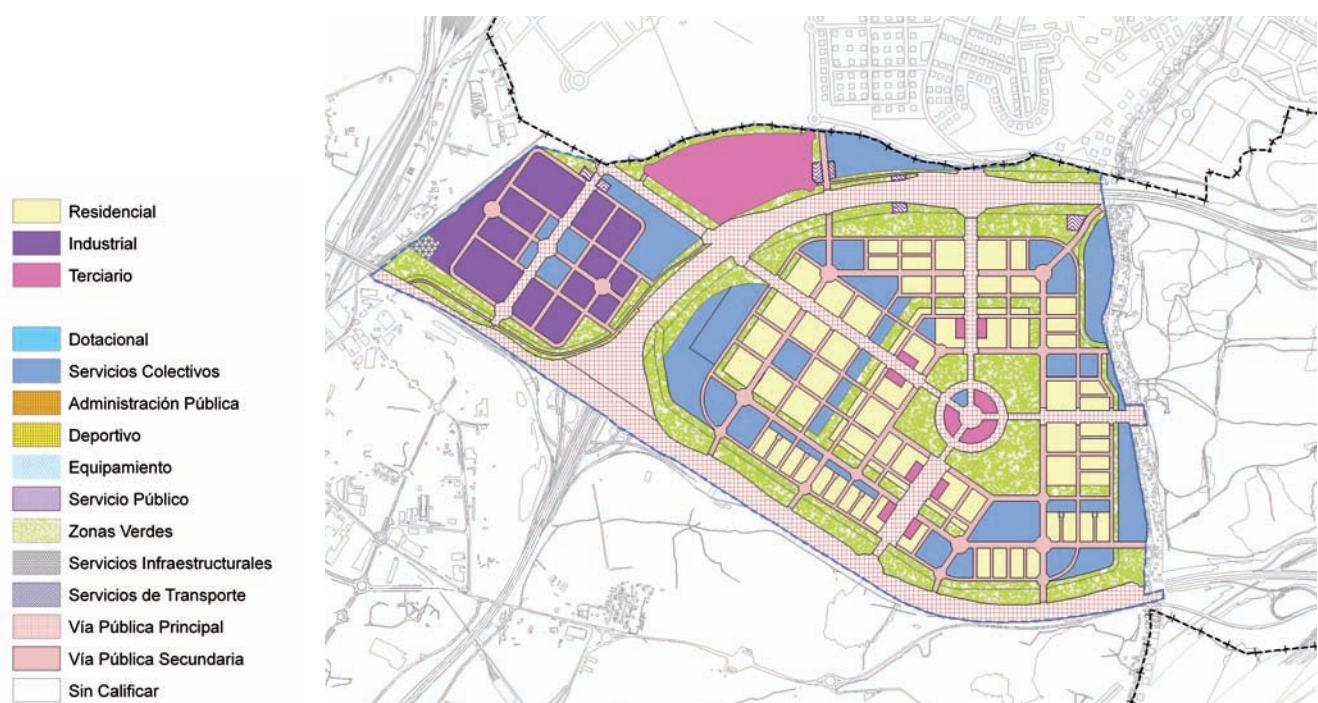
En agosto de 2009 se concedió la primera licencia urbanística de parcelación de este ámbito, en el que ya se están construyendo las primeras edificaciones de las empresas que han decidido localizarse en La Dehesa. En agosto de 2009 se concedió una licencia urbanística de parcelación de este ámbito.



1.2.3. UZP 2.01 El Cañaveral

Este importante desarrollo de 537,3 ha, permite la construcción de 14.000 viviendas más los correspondientes equipamientos. La estimación de la formalización de la iniciativa se produjo por parte del Ayuntamiento Pleno el 20 de febrero de 2003 y la aprobación definitiva del Plan Parcial el 27 de marzo del mismo año. Se está desarrollando por el sistema de Compensación con una única unidad de gestión; la aprobación del Proyecto de Bases y Estatutos se produjo el 30 de septiembre de 2004 la constitución de la Junta de Compensación se produjo el 10.02.05 la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización el 30.09.04 y la aprobación definitiva el 23.02.06. También se ha aprobado definitivamente en 2007 un Proyecto de Expropiación a titulares no adheridos (19.07.07). El 29.06.2009 se aprobó la información pública del Proyecto de Reparcelación.

En el año 2006, se iniciaron las obras de movimiento de tierras y urbanización, que continúan ejecutándose, aunque durante 2007 sufrió con eventuales interrupciones por el hallazgo de restos arqueológicos. Solucionados estos problemas, continuaron las obras de urbanización que se encuentran ejecutadas al 100%, pero están aún pendientes de recepción. El proyecto de Reparcelación fue aprobado el 18.02.2010 e inscrito en el Registro de la Propiedad el 22.11.2010.

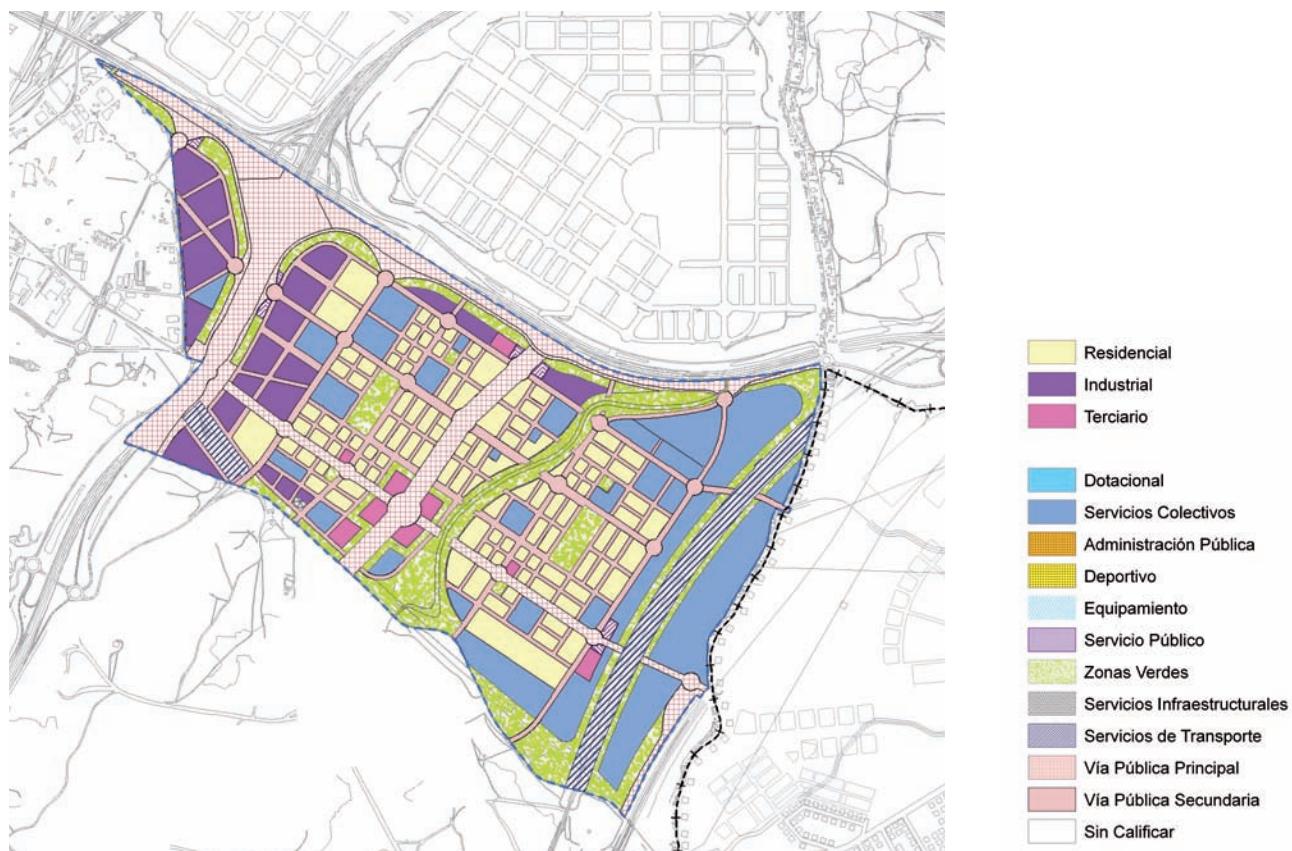


1.2.4. UZP 2.03 Los Ahijones

Se trata de otro importante desarrollo residencial sobre una superficie de 576,27 ha que permitirá construir 15.400 viviendas.

La estimación de la formalización de la iniciativa se produjo el 20 de febrero de 2003 aprobándose el planeamiento inicialmente el 29 de abril de 2004 y definitivamente el 21.07.05. Se gestionará también por el sistema de Compensación, mediante una única unidad de ejecución que ha aprobado sus Bases y Estatutos el 10.11.05. La Junta de Compensación se constituyó el 23.11.06. En 2008 se ha presentado el Proyecto de Expropiación, y con fecha 07.09.2009 se aprobó la constitución de la Junta de Compensación.

El proyecto de urbanización fue aprobado inicialmente el 20.07.06 y definitivamente el 4.01.07. El plazo de ejecución previsto es de 36 meses desde la firma del acta de replanteo (17.05.07). La ejecución estimada de la obra es aún bastante baja, además este ámbito, fue afectado por el Auto Judicial de 27 de septiembre de 2008, emitido por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 18 de Madrid, con orden de suspensión del Proyecto de la Urbanización. Posteriormente esta suspensión fue levantada y en consecuencia las obras de urbanización, se reanudaron y continúan ejecutándose en la actualidad.

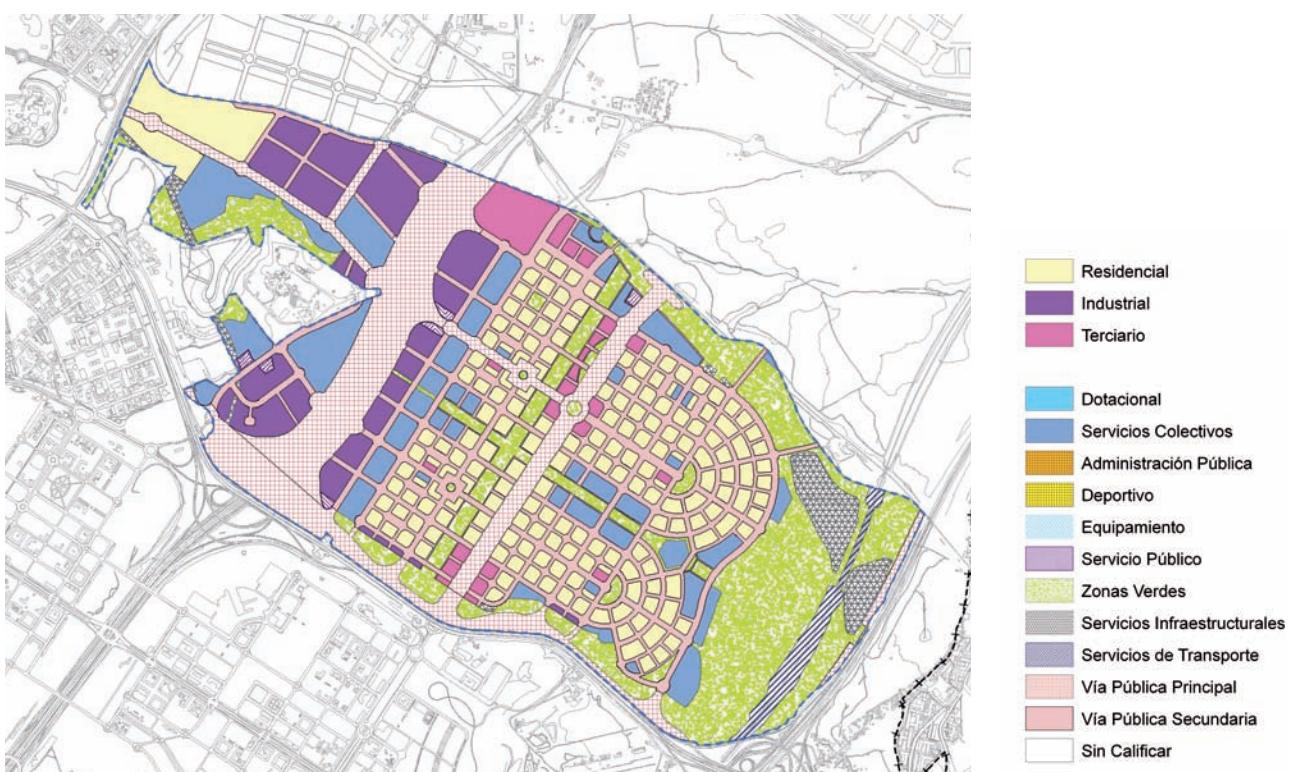


1.2.5. UZP 2.04 Los Berrocales

Sobre una superficie de 827 ha cuando culmine la gestión urbanística en este ámbito se podrán construir 22.235 viviendas. Hasta el momento se ha estimado la formalización de la iniciativa con fecha 20 de febrero de 2003 y se ha aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación el 26 de mayo de 2005. Al gestionarse por Compensación el Proyecto de Estatutos y Bases de Acción se aprobó el 6 de octubre de 2005. En noviembre de 2009 se aprobó una modificación de Estatutos.

La Junta de Compensación se constituyó el 6.07.06, el Proyecto de Urbanización se aprobó inicialmente el 30.03.06

y definitivamente el 19.10.06. El plazo previsto es de ocho años a partir del acta de replanteo (30.03.07). Se han realizado ya gran parte de las obras de explanación y parte de las infraestructuras de saneamiento y de las líneas eléctricas. El 12.01.07 salió a información pública el Proyecto de Expropiación de titulares no adheridos continuándose todavía el proceso de expropiación de los propietarios no adheridos. Las obras de movimiento de tierras y urbanización avanzaron a buen ritmo hasta el mes de diciembre de 2008, fecha en la que la propiedad notificó la paralización de estas obras.

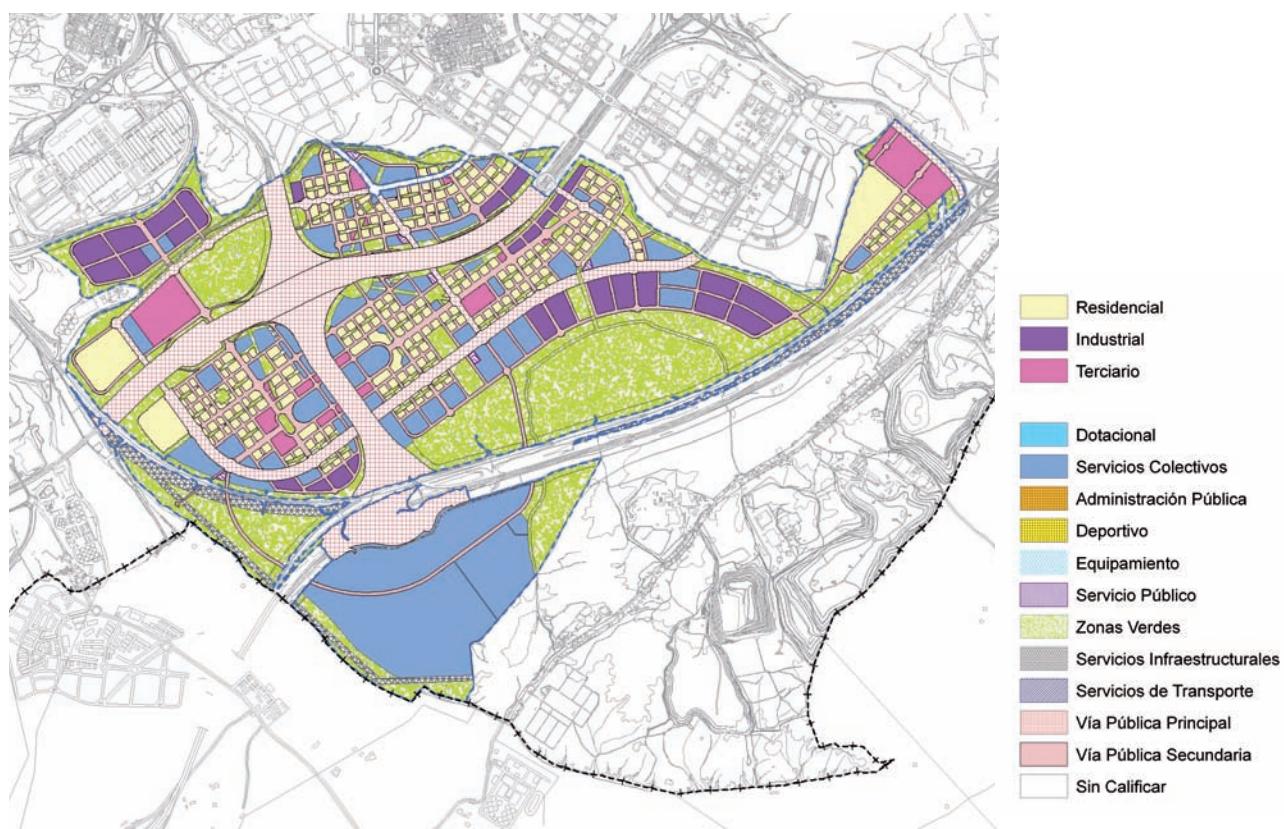


1.2.6. UZP 3.01 Valdecarros

Este inmenso desarrollo urbanístico posibilitará la construcción de 48.000 viviendas sobre una extensión de suelo de 1.929,57 ha. En cuanto a la gestión, se produjo la estimación de formalización de la Iniciativa, el 28.11.02. El Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 16 de Febrero de 2006 y definitivamente 28.03.07.

El proyecto de Bases y Estatutos se aprobó el 18.12.08 y el Proyecto de Urbanización se aprobó inicialmente el 9.10.08 y definitivamente el 2.07.09.

La aprobación de la Constitución de la Junta de Compensación se realizó con fecha 07.09.2009.



1.2.7. UZP 2.02 Los Cerros

Ámbito de Planeamiento

El desarrollo de Los Cerros forma parte de la Estrategia del Este, junto con Valdecarros, Ensanche de Vallecas, Los Berrocales, Los Ahijones y El Cañaveral. Está situado en el límite S-E del Término Municipal, en colindancia con los Municipios de Coslada, San Fernando de Henares y Rivas Vaciamadrid.

El Sector UZP 2.02 Desarrollo del Este - Los Cerros previsto por el Plan General, incorpora los trazados definitivos de las grandes infraestructuras de comunicaciones metropolitanas que afectan al sector, M 45, Radial 3, M-50 y AVE, cuya concreción, así como el viario de rango general, fue encomendada al Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid, PEISEM.

La superficie total interior del Plan Parcial es de 4.734.060 m² con capacidad para 14.276 viviendas.

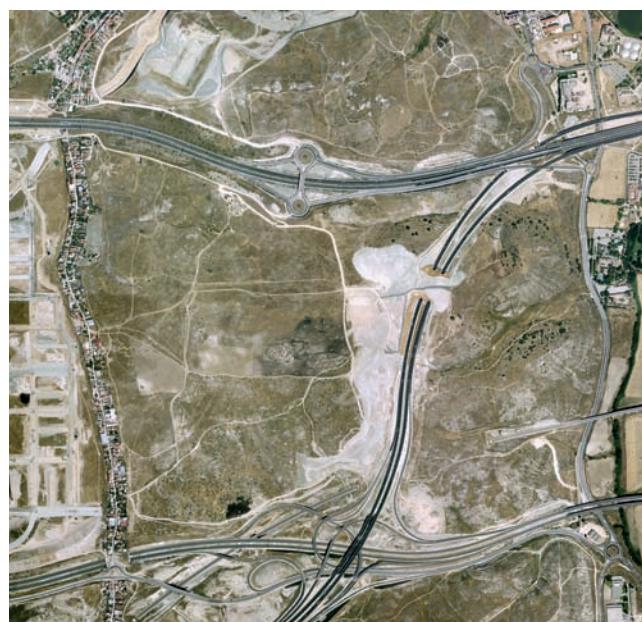
La Memoria de Gestión correspondiente a 2009 detallaba de forma pormenorizada las características y los principales parámetros cuantitativos del planeamiento tramitado para este sector.

Tramitación

Planeamiento. La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en sesión celebrada el día 21.05.2009, adoptó el acuerdo de admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Programado UZP 2.02 Desarrollo del Este-Los Cerros. El acuerdo incluyó someter el expediente al trámite de información pública, solicitar los informes preceptivos, suspender el otorgamiento de licencias en el ámbito y notificar el acuerdo individualmente a todos los propietarios afectados. Se encuentra en fase de análisis de las alegaciones e informes recibidos en periodo de información pública y está pendiente de aprobación definitiva.

Gestión. De Iniciativa privada. El Plan Parcial contiene la delimitación de la Unidad de Ejecución Única y establecimiento del Sistema de Ejecución por Compensación.

Ejecución. A partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial se dará vía libre a los trámites de constitución de la Junta de Compensación y del Proyecto de Urbanización. La ejecución de las obras de urbanización, estimadas en 247 millones de euros, se iniciará una vez culminados dichos trámites. El Plan Parcial aprobado incluye una programación de las obras de urbanización, en una sola etapa a desarrollar en tres fases sucesivas.



1.2.8. UNP 4.03 Nueva Centralidad del Este

Por la Subdirección General del Planificación General y Periferia Urbana se ha tramitado el Avance del Plan de Sectorización del UNP 4.03 "Nueva Centralidad del Este", como desarrollo del planeamiento general del Término Municipal de Madrid en el distrito de San Blas, tras su redelimitación derivada del cambio de límites entre los términos municipales de Madrid y Coslada.

El desarrollo del UNP 4.03 "Nueva Centralidad del Este" estaba previsto en el P.G.O.U.M 97 para necesidades de crecimiento urbano fuera del período contemplado por el Programa de Actuación, sin embargo, la reserva de suelo en este ámbito para el desarrollo de la futura Villa Olímpica hizo necesario iniciar los trabajos de planeamiento con objeto de cumplir con los compromisos establecidos en el proyecto Madrid 2016 para la Candidatura Olímpica Madrileña.

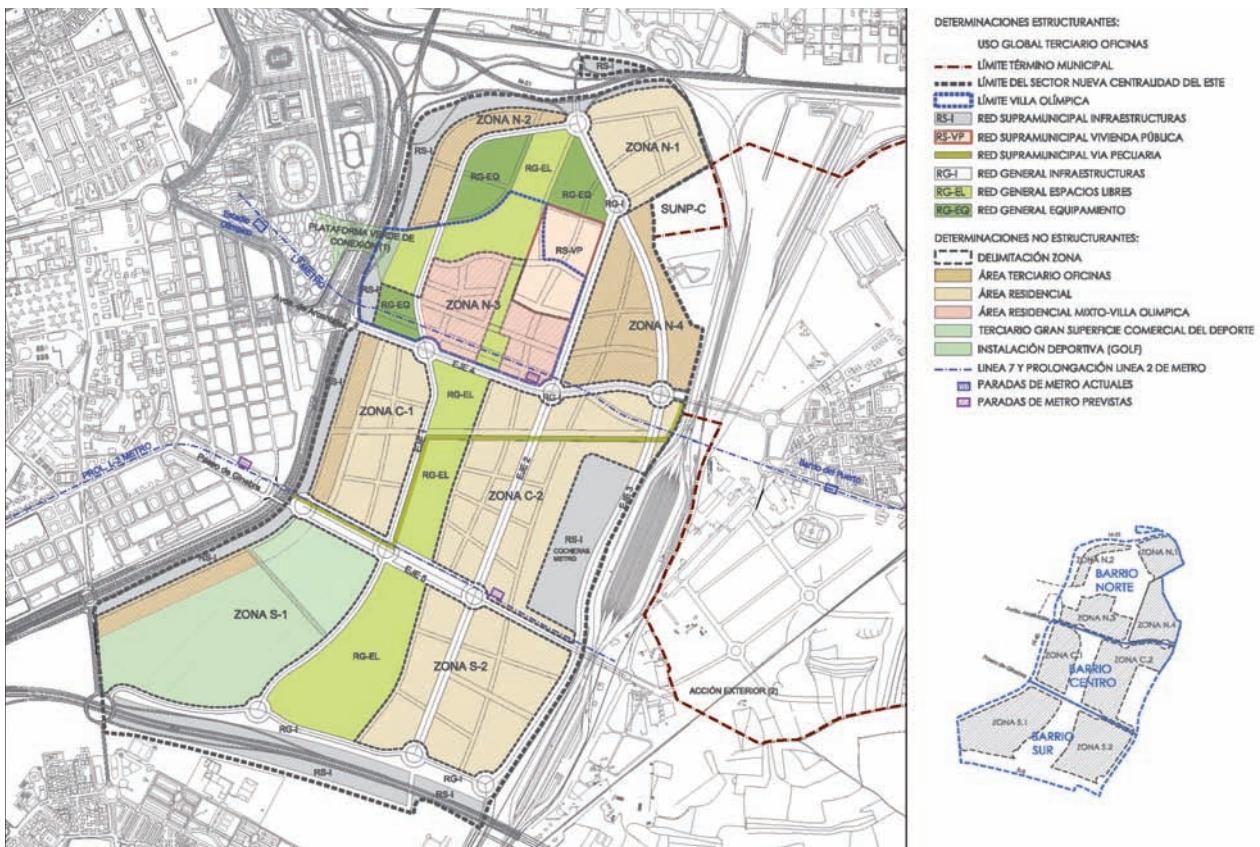
El planeamiento es de iniciativa pública a desarrollar por el sistema de Compensación; la propiedad del suelo del UNP

4.03 está representada por la "Comisión Gestora de la Nueva Centralidad del Este" constituida en el año 2003.

Tiene una superficie aproximada de 573 Hectáreas y se encuentra delimitado, al norte, por la M-40 y la variante de la N-II; al este, por la red ferroviaria y la Estación de Ferrocarril de Vicálvaro; al sur, por el Anillo Verde de Vicálvaro y el Plan Parcial Vicálvaro-La Catalana; y al oeste por la M-40.

El ámbito de la Nueva Centralidad del Este es soporte de una importante actividad de extracción minera. Esto ha frenado su desarrollo urbanístico y lo ha configurado como una isla en un área intensamente urbanizada. Constituye en la actualidad un vacío en la periferia metropolitana que lleva a plantear como principal objetivo de la ordenación la creación de una estructura urbana que vuelque las miradas hacia sí misma, que organice la nueva ciudad en base a los principales elementos del paisaje presentes (su orografía restaurada tras la extracción minera, las vaguadas, la vía pecuaria etc.) y que encuentre en la unidad del barrio la referencia para la articulación del espacio urbano.





Dado el gran tamaño del sector, la escala de barrio implica organizar el nuevo ámbito de 573 ha y 12.000 viviendas en tres piezas urbanas. El barrio norte acogerá la reserva para la Villa Olímpica, y un gran equipamiento general que se destinará a universidad, la unidad central es la que concentra mayor número de viviendas ordenadas en torno a una zona verde y el barrio sur es el más afectado por la actividad minera en el que está previsto la localización de usos dotacionales y comerciales de carácter extensivo.

El aprovechamiento del sector es de 2.042.294 unidades de aprovechamiento

La ordenación pormenorizada de cada uno de los barrios, que se desarrollarán en el Plan Parcial, debe ser capaz de cumplir los requerimientos de la población futura en cuanto a la provisión de equipamientos colectivos accesibles a través de un espacio público jerarquizado y orientado a la movilidad peatonal.

Este concepto no impide desplegar el carácter de centralidad periférica asignado a este ámbito por el Plan General, fundado en sus usos de actividad económica y equipamientos de referencia y parques.

En paralelo a la M-40 se dispone una franja de usos terciarios de oficina, que aprovecha la gran visibilidad desde la M-40 a la vez que apantalla los espacios interiores del ruido que dicha carretera produce. También se propone un eje terciario a lo largo de la Avenida de Arcentales. Estos elementos asumen parte de las funciones de centralidad periférica

En la zona suroeste del sector se implantará un dotacional privado de instalación deportiva destinada a campo de golf. Este deportivo privado complementará con una gran superficie de más de 45 ha la estructura de espacios libres del corredor verde norte-sur, y recuperará los suelos mas afectados por la actividad de extracción minera.

Junto al campo de golf se pretende construir un terciario gran superficie comercial. Se trata de una superficie de aproximadamente 18 ha para la localización de un complejo terciario comercial y de ocio.

La prolongación de las líneas 2 y 7 hasta las nuevas cocheras de metro, con nuevas paradas en el interior del ámbito le dotarán de una gran accesibilidad mediante transporte público, que reforzará el área de centralidad.

Existirá una red general de espacios verdes que recorriendo el ámbito de Norte - Parque Olímpico - a Sur - parque de regeneración de la explotación minera- estructurará el conjunto del sector configurándose como eje aglutinador de las funciones de relación, conexión y soporte de dotaciones y equipamientos.

A esta red se unirá otra red de ejes verdes transversales que ligarán los distintos barrios con la ciudad y entre si, potenciando los recorridos peatonales y en bicicleta.

El modelo de asentamiento en el territorio trata de utilizar las zonas con los vertidos más profundos para ubicar las zonas verdes o deportivas extensivas y restaurar, en la medida de lo posible, la topografía original del terreno.

Como legado del compromiso ambiental del proyecto de Candidatura, el desarrollo de la ordenación de la Nueva Centralidad pretende una reducción de la carga ecológica sobre el medio, por lo que el Plan de Sectorización ha tenido en cuenta, la gestión sostenible de las aguas a través de las tres subcuencas de los arroyos de Ambroz, de la Pelada y de Rejas, que permitirán la laminación en períodos de lluvias y favorecerán la infiltración en el terreno. El Plan Parcial deberá desarrollar con mayor detalle estas medidas y complementarlas con otras que contribuyan a una gestión eficiente de los recursos, fundamentalmente energéticos.

La propuesta indicativa de reparto de usos es la recogida en la siguiente tabla:

Usos Pormenorizados	Superficie Edificable		Coeficiente de homogenización	Aprovechamiento	
	Total m ² construidos	%		Unidades de Aprovechamiento	%
Terciario de Oficinas	857.590	38,92%	1,00	857.590	41,584%
Resto de Terciario	53.985	2,45%	1,10	59.383	2,879%
Terciario de Proximidad	90.342	4,10%	0,80	72.274	3,505%
Terciario Hospedaje	70.000	3,18%	1,10	77.000	3,734%
Residencial –VL	530.816	24,09%	1,00	530.816	25,739%
Residencial-VPPL	137.717	6,25%	0,90	123.945	6,010%
Residencial-VVPPB	403.235	18,30%	0,75	302.426	14,665%
Dotacional Privado	59.784	2,71%	0,65	38.860	1,884%
Total	2.203.469	100,00%		2.062.294	100,00%

Las reservas para las redes públicas de cesión son:

	Ley del Suelo C.A.M.	m ²	Sectorización	Incremento
Red Supramunicipal	(estándar LSCM 9/2001 : 2/3 20m ² s/ 100m ² c)	293.796	767.800	474.004
Red Supramunicipal de Vivienda Pública	(estándar LSCM 9/2001 : 1/3 20m ² s/ 100m ² c)	146.898	149.000	2.102
Red General de Infraestructuras	(estándar LSCM 9/2001 : 20m ² s/ 100m ² c)	440.694	851.000	410.306
Red General de Espacios Libres	(estándar LSCM 9/2001 : 20m ² s/ 100m ² c)	440.694	720.700	280.006
Red General de Equipamientos	(estándar LSCM 9/2001 : 30m ² s/ 100m ² c)	661.041	662.000	959
Total		1.983.123	3.150.500	1.167.377

La aprobación del Avance se produjo el 18 de Junio de 2009, finalizado el periodo de información pública se encuentra en la actualidad pendiente de los informes sectoriales preceptivos.

Con posterioridad, se ha aprobado de forma definitiva el trazado de la R-3 dentro del ámbito; así mismo se ha aprobado inicialmente la modificación de los términos municipales de Madrid y Coslada, modificación que ya aparece recogida en la delimitación del ámbito aprobado.

1.3. Desarrollo del Noroeste

En este sector de la ciudad, se han planificado tres áreas de Desarrollo; El Ensanche de Barajas, la Ciudad Aeroportuaria – Parque de Valdebebas y la Solana de Valdebebas; en el primero ya se han comenzado a construir las primeras viviendas y en el segundo están muy avanzadas las obras de urbanización. Recientemente se ha aprobado el Avance de planeamiento del tercer ámbito, la Solana de Valdebebas.

DESARROLLO DEL NORESTE

Ámbito	Superficie Has.	Total Viviendas
Ensanche de Barajas	54,3	1.500
Ciudad Aeroportuaria, parque de Valdebebas	1.063,4	12.500
La Solana de Valdebebas	109,6	2.125
Total	1.227,3	16.125



1.3.1. Ensanche de Barajas

Este desarrollo cuenta con un planeamiento aprobado definitivamente desde septiembre de 1999. Se gestiona mediante una única unidad de ejecución que aprobó sus Bases y Estatutos en enero de 2001 y el Proyecto de Compensación en mayo de 2004. El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 26.07.02 y el 14 de mayo de 2005 se autorizó la ejecución simultánea de la urbanización. En la actualidad se ha construido el 100% de la obra de urbanización. Está en ejecución un puente de conexión con la zona de los Coronales.

La gestión urbanística del ámbito está finalizada. Está prevista la construcción de 1.500 viviendas, 800 de ellas de Protección Pública.

En febrero de 2006 se concedió la primera licencia para la construcción de viviendas. En diciembre de 2010 se habían concedido licencias para la construcción de un total de 1.180

viviendas (330 libres y 850 protegidas). También se había dado licencia de primera ocupación para 609 viviendas, el 41% del total de las previstas.

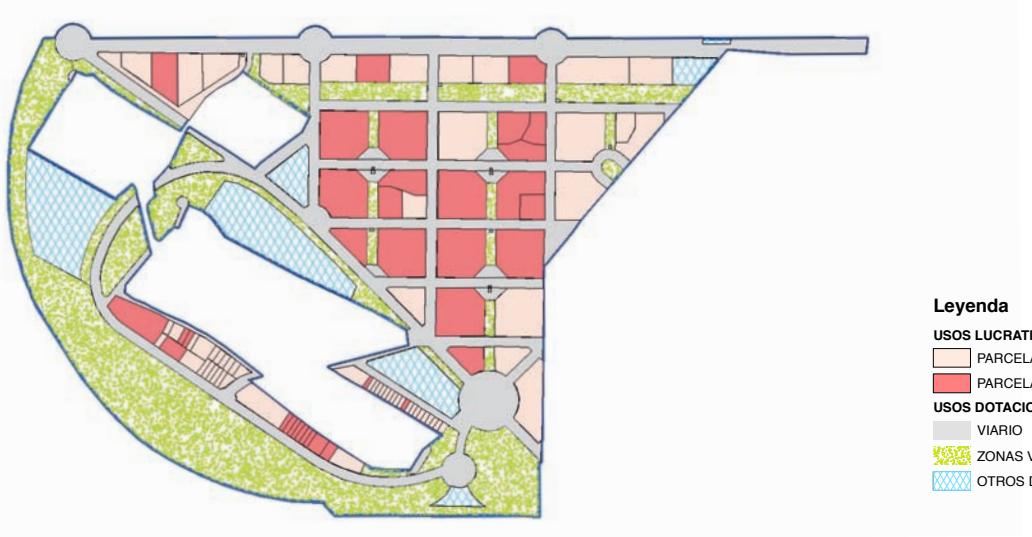
LICENCIAS CONCEDIDAS

	2006	2007	2008	2009	2010	Total
Viviendas de P. Oficial	306	190	70	262	22	850
Vivienda Libre	52	21	45	22	190	330
Total	358	211	115	284	212	1180

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2009)

	2009	2010	Total
Viviendas	219	390	609
Locales	32	11	43
Plazas de Garaje	507	760	1267

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN



1.3.2. Plan Parcial “Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas”

El Plan Parcial redactado ordena, de acuerdo con los proyectos y estudios previos, la red viaria arterial interior, esto es, la autopista de peaje radial R-2 y la Autopista de peaje eje Norte-Sur de acceso al sistema aeroportuario. Se prevén los accesos desde ambos ejes, planteando sobre los mismos elementos puntuales de tensión sobre los que se acumulan gradientes de actividad. De la misma manera se resuelve el acceso desde la carretera A-10, facilitando igualmente la permeabilidad con el sur.

La actuación Parque de Valdebebas forma parte de una iniciativa de planificación dentro de una estrategia territorial de desarrollo económico y residencial, que señala al entorno del aeropuerto de Barajas, como uno de los posibles núcleos de descentralización del futuro, dentro del área metropolitana de Madrid.

La estructura de la ordenación propuesta por el Plan Parcial presentado se basa en una triple consideración del sistema de lugares públicos y de relación: los espacios de comunicación, los espacios libres y verdes, y el sistema de equipamientos y servicios.

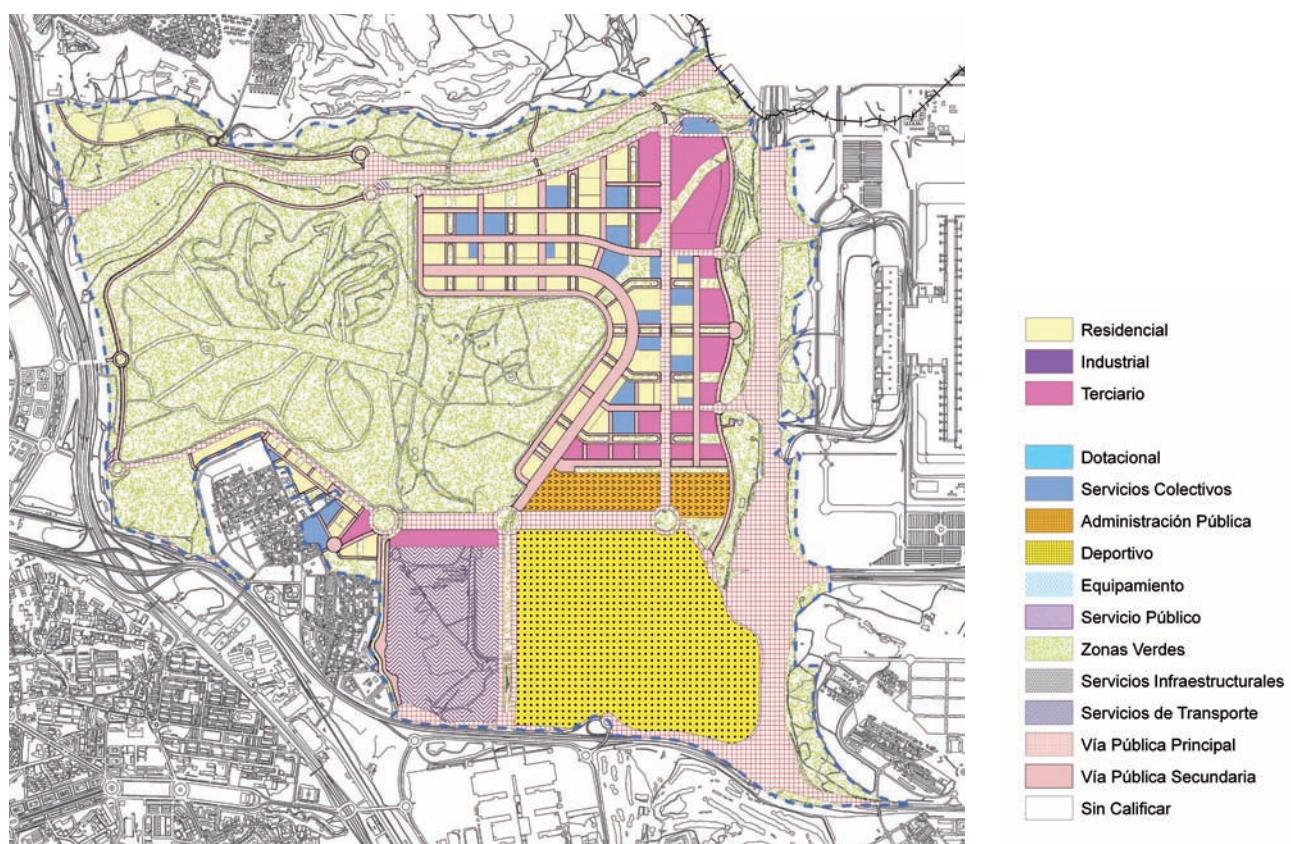
Se propone un sistema de espacios verdes basado en la variedad de tipos, tamaños y contenidos, así como en la continuidad de éstos. El sistema se concreta en un gran Parque Forestal de ámbito metropolitano, un parque central de carácter urbano y un sistema de bulevares ajardinados en la zona urbana.

También se plantea una red de equipamientos y servicios basada en la satisfacción de las necesidades cotidianas de servicio a los espacios domésticos y de actividad económica, integrando en los tejidos los servicios de salud, docentes y



asistencia próxima en el propio soporte morfológico. En segundo lugar se plantea una oferta de equipamientos singulares al servicio del conjunto urbano e incluso con vocación subregional. Estos se vincularán a los espacios cívicos: plazas a lo largo del anillo circular y otros ejes básicos, especialmente en los puntos de intersección entre la red viaria y la red de ejes verdes.

Se propone un eje continuo de directriz curva que funcione como un ágora pública compleja, integrando todas las escalas y modos de transporte (privado, público, ligero en superficie y peatonal). Ello implica la necesidad de una sección suficiente (61 metros, como referencia) para permitir diversas activida-



des. También se prevé a lo largo de la misma un eje comercial se configura un recinto urbano a través de la coincidencia de la alineación con la fachada edificatoria.

La red viaria se jerarquiza intentando localizar los tráficos de paso sobre los ejes principales y alejando el uso del automóvil de los espacios más domésticos. Esta estructura deberá favorecer los recorridos peatonales y el uso del transporte público.

Las Memorias de Gestión del AGUV correspondientes a los años 2007 y 2008 contienen información muy pormenorizada sobre el proyecto y los objetivos del Plan Parcial "Ciudad Aeroportuaria – Parque Valdebebas".

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en reunión celebrada el 15 de Enero de 2004 adoptó el acuerdo de admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Parcial del Ámbito Urbanístico US 4.01 "Parque de Valdebebas". Así mismo acordó someter dicho acuerdo al trámite de información pública durante un mes, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 22 de Enero de 2004.

Con fecha 13 de Febrero de 2004 se publicó edicto en el que se contenían los afectados desconocidos y los afectados comunicados y devueltos por el Servicio Correos, quedando el expediente sometido a un período de información pública por período de un mes.

Durante los períodos de información pública a los que ha sido sometido el expediente se presentaron una serie de alegaciones.

Como consecuencia de la estimación parcial de las mismas se introdujeron modificaciones en el documento para su aprobación definitiva que no implicaron cambios sustanciales.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por acuerdo plenario el 23 de diciembre de 2004.

En cuanto al estado de gestión del US 4.01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas"; durante el año 2005, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid con fecha 20 de enero de 2005 aprobó definitivamente el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la única Unidad de Ejecución. Posteriormente, mediante acuerdo del mismo órgano de gobierno de fecha 6 de octubre de 2005, se produjo la aprobación administrativa de la constitución de la Junta de Compensación, la cual ha resultado inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras de la Comunidad de Madrid y por tanto, ha adquirido la correspondiente personalidad jurídica que le permite la actuación en el tráfico jurídico.

El 28 de marzo de 2007, se aprueba definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, la primera modificación del Plan Parcial con el objeto de adaptar las determinaciones del Plan Parcial Parque de Valdebebas a los condicionantes de desarrollo derivado de la implantación del Campus de la Justicia, a fin de optimizar el uso de la zona verde de la calle 7^a del Proyecto y su funcionalidad e integración urbanística en el Campus de la Justicia, sin modificar las superficies y parámetros reflejados en el Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización fue aprobado inicialmente el 22/04/04 y definitivamente el 06/10/05. Se ha firmado recientemente el Acta de Replanteo.

En 2005 se iniciaron las obras de construcción en el ámbito de la Nueva Ciudad Deportiva del Real Madrid, inaugurándose en 2006 una fase de estas instalaciones. Durante el 2006, se ha avanzado mucho en el movimiento de tierras y tareas de urbanización por parte de la Junta de Compensación. Así mismo, durante el año 2006, se aprobaron dos expedientes de obras de urbanización:

- Accesos a IFEMA por importe de 3.135.832 €.
- Campus de la Justicia, Fase 1, por importe de 93.052.293 €

Las obras de construcción de los distintos edificios proyectados en el ámbito "Campus de la Justicia", competencia de la CAM, han quedado paralizadas como consecuencia de la crisis económica.

A finales de 2010, las obras de urbanización están prácticamente finalizadas como puede observarse en las fotos aéreas. También está pendiente el remate de las obras de jardinería en los bulevares ajardinados en la nueva zona urbana que tiene como misión maximizar el contacto de las viviendas y oficinas con los espacios verdes, al tiempo que ofrece conexiones peatonales a la gran zona verde central. Las zonas verdes urbanas ocupan 24,5 ha.

El nuevo Parque Forestal fué diseñado con forma de arbol y ocupa 390 ha; una vez realizados movimientos de tierras por parte de la Junta de Compensación, la continuidad de las obras ha pasado a ser competencia del Área de Medio Ambiente del Ayuntamiento de Madrid, que por su parte comenzó a realizar plantaciones durante el año 2007, continuándolas durante los años 2008, 2009 y 2010.



El proyecto de arbolado urbano se elaboró a partir de la voluntad de integrar el arbolado en la trama urbana, formando parte de un sistema interrelacionado que estructura y dota de identidad a la nueva ciudad. El arbolado constituye una parte esencial del entramado verde contribuyendo a la creación de un espacio de convivencia donde el ciudadano se beneficia de una mayor calidad ambiental y paisajística. Se estima una plantación total de 8.700 arboles en alineación y 5.300 en los parques. Se ha realizado un estudio pormenorizado de selección y diferenciación del arbolado para cada calle o ámbito, con 35 especies distintas de arboles.

En cuanto al Parque Urbano Central sobre una superficie de 80 ha, la Junta de Compensación de Parque de Valdebebas promovió el Concurso Internacional de Ideas para el diseño del Parque Urbano de Valdebebas, fruto del acuerdo firmado por la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Madrid, en colaboración con el Colegio de Arquitectos de Madrid y la Asociación Española de Paisajistas.

El objeto de este concurso era la selección de un equipo multidisciplinar que elaborara una propuesta de ordenación del nuevo parque urbano, que resolviera de forma efectiva la conexión de la ciudad con el Parque Forestal. Se recibieron 160 propuestas de equipos de 25 países.

El 14 de julio de 2009 tuvo lugar en la sede del Ayuntamiento de Madrid la selección de la propuesta ganadora del concurso, resultando adjudicatario el proyecto denominado "Sol y Sombra", presentado por el equipo compuesto por D. Joao Ferreira Nunes, D. Carlos Infantes y Dña Bet Figueras, quienes llevarán a cabo el proyecto para el desarrollo de este oasis urbano comprendido dentro del gran Parque Forestal de Valdebebas.

El proyecto ganador por su sensibilidad con la topografía existente y el diseño de un proceso de transformación que llevará con el tiempo a la creación de una gran zona arbolada que se funde con el Parque Forestal en contraposición a la zona de praderas y lagunas junto al borde urbano, que no sólo se convertirán en un hito paisajístico sino también un lugar de encuentro con la naturaleza, demostrando que el crecimiento y desarrollo de una ciudad no es necesariamente antagónico a una elevada calidad ambiental.

El borde urbano desarrollará un rico programa de actividades que demanda la vida urbana y actuará en un principio como filtro para permitir una consolidación del interior del parque. La flexibilidad de la propuesta, la calidad del paisaje y la innovación en la gestión han sido aspectos especialmente valorados por el jurado, conscientes de que el futuro parque sin duda será un referente.



El 18 de diciembre de 2008, se aprobó definitivamente el Proyecto de Expropiación de los titulares de bienes y derechos no adheridos a la Junta de Compensación, esta circunstancia, unida al hecho de encontrarse pendiente la aprobación de la modificación del Plan Parcial del Sector (la cual se ha producido en diciembre de 2008), ha obligado a no admitir a trámite el Proyecto de Reparcelación del sector, aprobado en el seno de la Junta durante el 2008.

En cuanto a la gestión urbanística, uno de cuyos principales objetivos es el proceso de equidistribución, éste culminó con la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en sesión celebrada el 25 de noviembre de 2009, una vez finalizado el plazo de información pública que con fecha 8 de julio de 2009 se abrió en virtud de resolución de la Directora General de Gestión Urbanística, e informadas las alegaciones que durante el mismo fueron presentadas.

La aprobación del proyecto y su posterior inscripción en los diferentes registros de la propiedad durante los meses de octubre y noviembre, supone la aparición de una nueva realidad física de las parcelas adaptadas al planeamiento, que abrirá las puertas al proceso edificatorio, previa recepción de las obras de urbanización o autorización de la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, además de incorporar al patrimonio municipal del suelo las nuevas dotaciones públicas previstas en el planeamiento y los suelos lucrativos adjudicados al Ayuntamiento, permitiendo su afeción a los usos y al destino de él establecidos.

En diciembre de 2010 se aprobó definitivamente una modificación del Proyecto de Expropiación.

1.3.3. UNP.4.10 “La Solana de Valdebebas”

El ámbito de ordenación de la Solana de Valdebebas, ocupa una superficie de 1.096.164 m² y se localiza en el noreste del término municipal de Madrid lindando con el municipio de Alcobendas.

El suelo del Sector UNP.4.10 “La Solana de Valdebebas” está clasificado por el Plan General como suelo urbanizable no programado, siendo por tanto de aplicación la Disposición Transitoria 1ª c) de la LSCM 9/2001, que dispone que al suelo urbanizable no programado se le aplica el régimen urbanístico correspondiente al suelo urbanizable no sectorizado, y deberá ser desarrollado mediante un Plan de Sectorización.

Con fecha 24 de abril de 2008 se firmó un acuerdo de intenciones entre el Ayuntamiento de Madrid y la Agrupación Gestora Solana de Valdebebas a tener en cuenta para la definición de los parámetros urbanísticos y bases de desarrollo del ámbito UNP.4.10 Solana de Valdebebas del Plan General del Ordenación Urbana de Madrid.

El contenido de la ordenación incluye las determinaciones de planeamiento y los criterios y objetivos de la propuesta, en este sentido, se plantean los siguientes objetivos de la propuesta, en este sentido, se plantean los siguientes objetivos de carácter ambiental y paisajístico:

- Ordenar las edificaciones y los usos del sector de forma que se respete el paisaje del entorno y se considere la nueva percepción que habrá de tenerse del territorio.
- Adopción de medidas que garanticen la continuidad entre las zonas verdes del ámbito con la trama verde municipal.

- Integración de la vegetación existente en la ordenación.
- Localización de zonas verdes de la red general en el cauce del Arroyo de Valdebebas y de las zonas verdes de la red local en las vaguadas tributarias.
- Configuración y tratamiento del Arroyo de Valdebebas de forma que se integre en el parque metropolitano definido en el UNP.4.01, "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas".
- Puesta en valor de la topografía existente, estableciendo condiciones para que las alteraciones que se produzcan sobre la misma sean las mínimas posibles.

Los usos predominantes son residenciales, si bien se ha previsto una dotación terciario-comercial, de equipamientos y zonas verdes suficientes para garantizar la necesaria diversidad de servicios que satisfagan las necesidades de la futura población residente.

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.096.164 m ²
Coeficiente de edificabilidad del ámbito	0,27 m ² /m ²
EDIFICABILIDADES	
Residencial	212.525 m ²
Terciario comercial	8.500 m ²
Dotacional Privado	70.000 m ²
Total superficie edificable	291.026 m²
RED PÚBLICA SUPRAMUNICIPAL	
Viviendas de Integración Social	19.402 m ²
Otros equipamientos	38.803 m ²
RED PÚBLICA GENERAL	
Zonas verdes y espacios libres	215.000 m ²
Equipamientos sociales y servicios	87.308 m ²
Infraestructuras	58.205 m ²
RED PÚBLICA LOCAL	
Zonas verdes	43.654 m ²
Infraestructuras	43.654 m ²

La Edificabilidad residencial posibilitará la construcción de aproximadamente 2.125 viviendas.

En lo referente a los porcentajes de vivienda sujetas a algún régimen de protección pública, se ajustará a lo establecido en el art. 38 de la LSCM 9/2001.

Por la Subdirección General del Planificación General y Periferia urbana se trató el Avance del Plan de Sectorización presentado con fecha 22 de mayo de 2008 por el Director Gerente de la Agrupación Gestora Solana de Valdebebas, cuyo objetivo consiste en el desarrollo urbanístico del sector UNP.4.10 "La Solana de Valdebebas".

El Avance del Plan de Sectorización fue aprobado por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid el 17 de julio de 2008. Con fecha 21 de septiembre de 2009 la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio emitió el informe previo de análisis ambiental y el 29 de diciembre de 2010 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid emitió el informe de impacto territorial. Por lo que, una vez que la Comunidad de Madrid ha emitido los preceptivos Informes, el Avance del Plan de Sectorización se encuentra pendiente de aprobación por el Ayuntamiento Pleno.

