

Otras Actuaciones

- 1 Nuevos Desarrollos Urbanos
- 2 Prolongación de la Castellana. Plan Parcial de Reforma Interior del APR 08.03
- 3 Plan Parcial de Reforma Interior Instalaciones Militares de Campamento
- 4 Plan Especial de Mejora de la Ordenación Urbana del APE 08.14 para la ejecución de la nueva sede del BBVA
- 5 Plan Parcial de Reforma Interior en el APR 11.01 Cárcel de Carabanchel
- 6 Plan Parcial de Reforma Interior del APR 21.02 Barrio del Aeropuerto
- 7 Plan Especial de Protección del Real Jardín Botánico de Madrid
- 8 Plan Especial de Ordenación y Mejora del Hospital Universitario La Paz
- 9 Plan Especial de Ordenación de Infraestructuras en el entorno del Manzanares Sur (PEIMANSUR)
- 10 Planes Especiales en las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles
- 11 Segunda Modificación del Plan Especial de la Universidad Autónoma de Madrid
- 12 Planes Directores para la mejora de la integración urbana de la M-30
- 13 Modificación de Plan General en la plaza de la Lealtad 5 (Hotel Ritz)
- 14 Modificación de Plan General para la remodelación del Museo Arqueológico Nacional
- 15 Modificación de Plan General para la Catalogación del Olivar de Chamartín
- 16 Modificación de Plan General en el ámbito de Plata y Castañar APE 17.19
- 17 Desarrollo del Sistema de Intercambiadores
- 18 Convenio con Iberdrola y Unión Fenosa
- 19 Candidatura Olímpica Madrid 2016
- 20 Parque del arroyo de La Gavia
- 21 Monumento en la plaza de Castilla

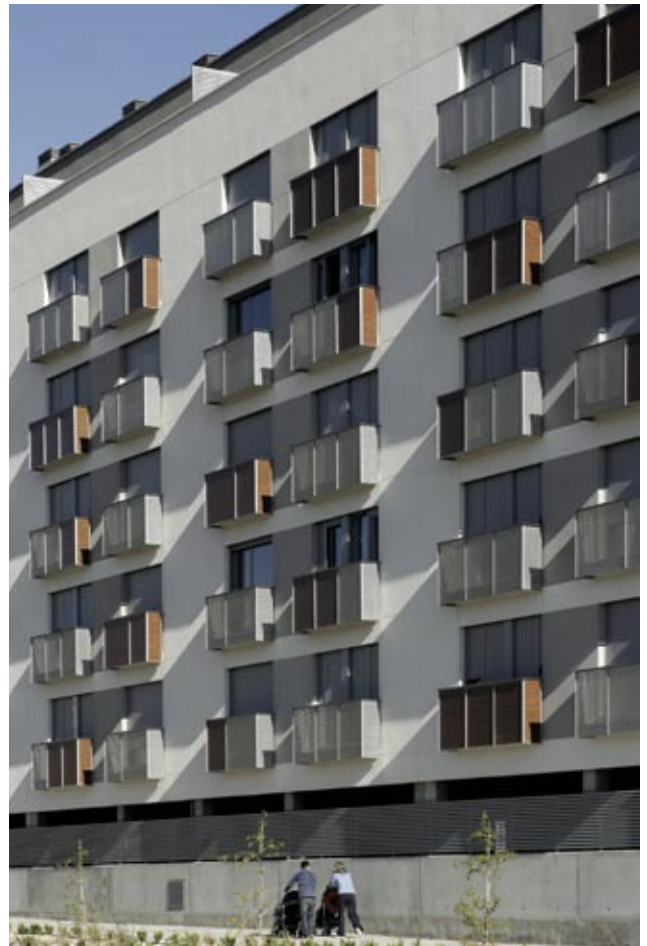
Nuevos Desarrollos Urbanos

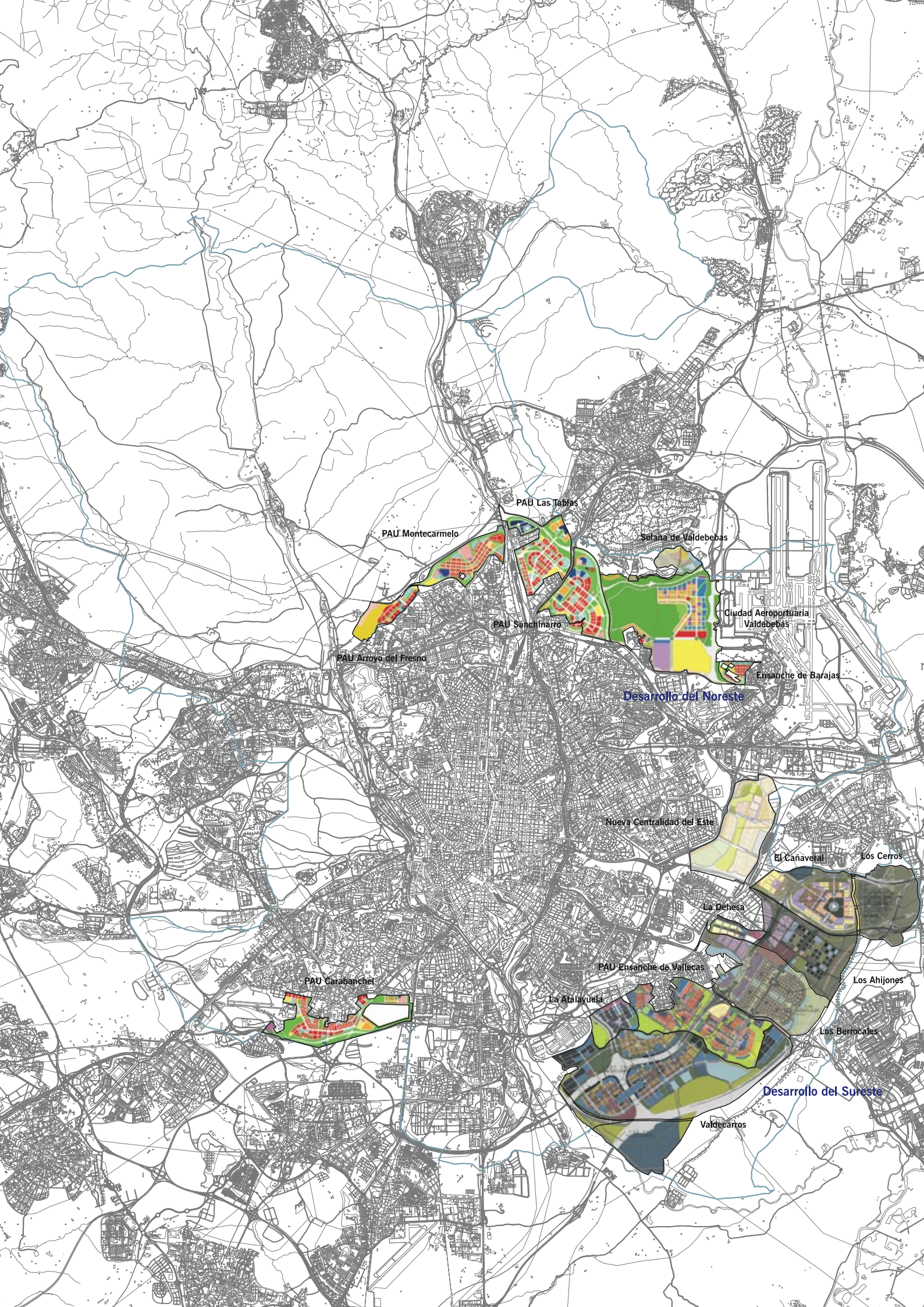
El Ayuntamiento de Madrid, con el objetivo de hacer frente a la importante demanda de vivienda a precio asequible, ha aprobado la progresiva entrada al mercado de considerables paquetes de suelo urbanizado, creando con ello nuevas zonas de expansión de la ciudad y generando desarrollos planificados equilibrados 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, ámbitos en los que se están finalizando actualmente las 74.500 viviendas previstas -con la excepción de Arroyo del Fresno, ámbito que retrasó su gestión-, en los restantes son muy numerosas las familias que ya residen en ellos.

El Desarrollo del Sureste, actualmente en fase de aprobación del planeamiento, gestión urbanística y urbanización, prevé la construcción de otras 149.000 viviendas; mientras que otros tres crecimientos, ya aprobados en el Norte (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.





1.1. PAUs

En 1992 el Ayuntamiento de Madrid comenzó a trabajar en el proyecto de los P.A.U.s. (Programas de Actuación Urbanística). Bajo esta denominación técnico-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.

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 y gestión que han seguido cada uno de ellos.

En la actualidad, los procesos de gestión y desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento han concluido en los ámbitos de los PAUs con excepción del Arroyo del Fresno. Sin embargo, las juntas de compensación, como entidades jurídicas de naturaleza administrativa responsables de estos procesos, no han iniciado los trámites para su disolución, en tanto que siguen desplegando actividades de índole económico-administrativo que requieren de trámites administrativos y cuya finalización determinará el cumplimiento de la finalidad y objeto para el que se constituyeron y consecuentemente su disolución.

De los seis ámbitos que constituyen la Operación PAUS, en tres de ellos, (Las Tablas, Sanchinarro y Carabanchel) la fase de construcción de viviendas está prácticamente finalizada con unos porcentajes que ya superan el 95% y en otros dos (Montecarmelo y Vallecas), se encuentran muy avanzadas las obras de construcción de viviendas (en torno al 85%). A lo largo de 2009 se concedieron licencias para 1.686 viviendas, lo que acumulado a las de años anteriores significa que en diciembre de 2009 se habían concedido licencias para edificar 66.837 viviendas, es decir, más del 87% del total de las previstas. Esto supone que el proceso de desarrollo de estos ámbitos está prácticamente concluido en lo que se refiere a la edificación residencial, restando tan sólo la consolidación de alguna zona verde y la finalización de la construcción de los equipamientos previstos, sobre todo los de carácter privado.

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.

PAUs DATOS BÁSICOS

	Superficie Ha	Viviendas previstas			Licencias concedidas		% Total Viviendas
		Libre	Protegidas	Total	Año 2009	Hasta diciembre de 2009	
Monte Carmelo	255,8	3.882	4.655	8.547	317	7.263	84,97
Las Tablas	362,3	5.021	7.251	12.272	94	11.508	93,77
Sanchinarro	401,7	5.622	7.946	13.568	198	13.141	96,85
Carabanchel	356,5	5.224	6.126	12.365	364	11.901	96,25
Arroyo del Fresno	148,6	1.254	1.500	2.754	0	0	0
Vallecas	736,0	12.240	13.806	28.058	720	23.024	82,05
Total	2.260,9	33.243	41.284	77.564	1.693	66.837	87,03



1.1.1. PAU-4 Sanchinarro

La primera licencia de nueva edificación en el PAU de Sanchinarro se concedió en febrero del año 2002; el siguiente cuadro refleja el estado de concesión de licencias en las distintas Unidades de Sector del PAU de Sanchinarro. En la actualidad se ha entregado bastantes viviendas y se encuentran en diferentes fases de construcción numerosos bloques, tal y como se puede apreciar en la información gráfica que se incluye en esta Memoria de Gestión. En diciembre de 2009 se habían concedido licencias para el 96% del total de las viviendas previstas en este ámbito. También se habían concedido 12.415 licencias de primera ocupación de viviendas.

La gestión urbanística del ámbito, está concluida.

LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Viviendas de Protección Genérica **	0	825	1.788	1.061	294	339	65	319	0	0	4.691
Viviendas de Protección Oficial	196	0	630	476	556	251	0	0	209	0	2.318
Viviendas de Precio Tasado	0	0	70	0	0	0	0	0	187	0	257
Vivienda Libre	177	2.123	1.145	787	538	538	239	130	0	198	5.875
Total	373	2.948	3.633	2.324	1.388	1.128	304	449	396	198	13.141

* Se incluye el API 16.18 Sanchinarro-Ctra. de Burgos.

** Régimen de protección no definido en el proyecto de edificación.

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2009)

	Año 2009	Total
Viviendas	898	12.415
Locales	65	253
Plazas de Garaje	1.612	18.689





PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Leyenda

USOS LUCRATIVOS NO DOTACIONALES

- PARCELA SIN LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN
- PARCELA CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

USOS DOTACIONALES

- VIARIO
- ZONAS VERDES
- OTROS DOTACIONALES



1.1.2. PAU II-6 Ensanche de Carabanchel

Dentro del ámbito correspondiente al UZI 0.10 "Ensanche de Carabanchel", en la zona contigua al cementerio, durante 2004 se tramitaron dos Planes Especiales: uno de ellos reordenaba la dotación comercial prevista en el Plan Parcial y las parcelas contiguas de uso industrial, equipamientos, zonas verdes y deportivos. El otro posibilitó la implantación de una gran superficie comercial con usos terciarios recreativos y otros servicios terciarios, con un total de 90.153 m² edificables.

A lo largo de 2005, se tramitaron de operaciones jurídicas complementarias de Proyecto de Compensación con objeto de adecuar el contenido del proyecto a situaciones jurídicas acaecidas con posterioridad a su aprobación, así como la modificación del Proyecto de Compensación para su adecuación a la modificación de planeamiento producida a causa de la aprobación del Plan Especial para la Reordenación de la Dotación Comercial y de Ocio prevista en el UZI 0.10 "Ensanche de Carabanchel", así como la aprobación definitiva de la 3ª modificación del Plan Parcial UZI 00.10 Carabanchel (26.05.05) y la recepción de distintos tramos de urbanización en las unidades 1 y 2 del PAU.

En octubre de 2006, se produjo la aprobación definitiva de las modificaciones del Proyecto de Compensación de las U.E.-1 y U.E.-3 (13/10/06), para su adaptación a la modificación puntual del Plan Parcial UZI 0.01 "Ensanche de Carabanchel", por el que se aprueba el traslado de las subestaciones eléctricas de Aguacate y Piqueñas sitas en las parcelas resultantes 4.19 de la U.E.-1 y 1.41 de la U.E.-3.

Así mismo, durante el año 2006 se continuó con la ejecución de las obras de urbanización del PAU II-6 Carabanchel, destacando la terminación de las zonas verdes de la Unidad de Ejecución 1 que dio lugar a la tercera fase de la

recepción y que incluye las zonas verdes: 4.10.1, 4.11.3, 4.18, 6.6, 7.1, 7.2, 7.5, 7.7, 7.9, 7.10, 7.13 y parte de la 4.13.

Iniciadas las obras de la modificación parcial del proyecto de urbanización de ésta unidad de ejecución en septiembre de 2.005, durante el año 2006 se han ejecutado y finalizado de acuerdo a los plazos establecidos, estando pendientes en la actualidad de las últimas reparaciones para proceder a su recepción. En estas obras se incluye la ejecución de un paso inferior en la calle Vía Lusitana bajo la glorieta situada a la altura de la avenida de la Peseta, abierto al tráfico en los últimos meses del año 2006, con un coste de 11.775.192,18€.

Durante 2008 se ha procedido a la ejecución de diversas resoluciones judiciales recaídas en procedimientos Contenciosos-administrativos.

Durante el año 2.008, en éste ámbito se procedió a la ejecución de diversas resoluciones judiciales recaídas en procedimientos contenciosos-administrativos. La gestión urbanística del ámbito está concluida.

En septiembre del año 2000 se concedió la primera licencia de nueva edificación en el PAU Ensanche de Carabanchel.

El siguiente cuadro refleja el estado de concesión de licencias en las distintas Unidades de Sector del PAU de Carabanchel, que alcanza un 96,25% en la actualidad. Ya se han terminado bastantes viviendas; se han concedido 10.409 licencias de primera ocupación y se encuentran en distintas fases de construcción los últimos bloques, tal y como se puede apreciar en la información gráfica.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Viviendas de Protección Genérica *	34	214	0	0	0	0	0	0	0	0	248
Viviendas de Protección Oficial	0	712	295	1.112	880	183	210	162	248	342	4.144
Viviendas de Precio Tasado	0	271	555	304	64	159	36	0	99	22	1.510
Vivienda Libre	0	934	1.343	1.328	997	801	277	200	119	0	5.999
TOTAL	34	2.131	2.193	2.744	1.941	1.143	523	362	466	364	11.901

* Régimen de protección no definido en el proyecto de edificación.

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2009)

	AÑO 2009	TOTAL
Viviendas	118	10.409
Locales	16	220
Plazas de Garaje	137	12.322

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN



1.1.3. PAU II-2 Montecarmelo

Con fecha 22 de julio de 2004 se aprobó definitivamente una modificación del Proyecto de Urbanización consistente en la construcción de un puente sobre la Autovía M-607, con un presupuesto de 1,24 millones de euros.

En abril de 2006 se aprobó y se iniciaron las obras del proyecto de Acción Exterior al PAU II-2 Montecarmelo – Vía arroyo del Fresno, Tramo I (paso inferior bajo el ferrocarril).

Aparte de algunas zonas forestales, se han ido terminando las zonas verdes interbloques, a medida que iban finalizando las edificaciones adyacentes.

La gestión urbanística del ámbito ha finalizado.

El siguiente cuadro refleja el estado de concesión de licencias en las distintas Unidades del Sector del PAU de Monte Carmelo, en el que la primera licencia se concedió en noviembre de 2001. Se ha concedido ya licencias para el 85% del total de las viviendas previstas. En la actualidad ya se han terminado bastantes viviendas (se han concedido 6.778 licencias de primera ocupación) y se encuentran en distintas fases de construcción numerosos bloques.

LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Viviendas de Protección Genérica *	0	0	51	0	0	0	0	0	0	51
Viviendas de Protección Oficial	80	84	1.581	242	153	173	220	287	147	2.967
Viviendas de Precio Tasado	106	592	278	206	105	0	0	0	0	1.287
Vivienda Libre	76	1.057	487	634	237	145	36	116	170	2.958
TOTAL	262	1.733	2.397	1.082	495	318	256	403	317	7.263

* Régimen de protección no definido en el proyecto de edificación.

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2009)

	AÑO 2009	TOTAL
Viviendas	294	6.778
Locales	45	366
Plazas de Garaje	698	12.153





PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Leyenda

USOS LUCRATIVOS NO DOTACIONALES

PARCELA SIN LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

PARCELA CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

USOS DOTACIONALES

VIARIO

ZONAS VERDES

OTROS DOTACIONALES



1.1.4. PAU II-3 Las Tablas

Con fecha 2 de septiembre de 2004 se produjo la aprobación definitiva de la modificación del Proyecto de Urbanización PAU Las Tablas, que incluía la construcción de un nuevo puente sobre la N-I y que conecta con el PAU Sanchinarro. Sobre dicha estructura se reservó un espacio para el “tren ligero”. El presupuesto del proyecto es de 6,7 millones de euros.

Así mismo, y de conformidad con los compromisos asumidos por la Junta de Compensación en el Convenio de Gestión relativo a la agilización de la urbanización y monetarización de las cesiones legales del PAU e implantación de los Servicios de la Sede Central de Telefónica en Madrid suscrito con fecha 10 de diciembre de 1998 en el que se acuerda la monetarización del 10% de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento, y el fraccionamiento en tres pagos de dicha cantidad se procedió a requerir el tercer y último pago, que quedó ingresado en la Tesorería Municipal.

A lo largo de 2005 se finalizaron los desalojos pendientes de parcelas ocupadas en el sector, así como desconsignaciones de justiprecios expropiatorios y ejecución de sentencias judiciales, también se recibieron distintas obras de urbanización en fases I y II del PAU, así como parte de las zonas forestales del distrito C de Telefónica que lindan con la M-40, y distintas zonas verdes, una vez finalizadas las edificaciones colindantes.

Durante 2006, se ejecutaron los viales del distrito C de Telefónica. Por parte del Ayuntamiento de Madrid, el 27 de marzo de 2006 se realizó la recepción de las obras de urbanización de la Acción Exterior al PAU II-3 Las Tablas que conecta con la A-1 y el PAU de Sanchinarro y es la principal vía de conexión entre estos dos PAUs. Así mismo, se iniciaron los trámites conducentes a cumplimentar la ejecución de resolu-

ciones judiciales recaídas en diversos recursos contencioso-administrativos.

Durante el año 2.008 se verificaron los desalojos de las fincas ocupadas y ya en 2009, el proceso de gestión urbanística en el ámbito ha culminado con el desalojo y demolición de las construcciones existentes en la zona verde contigua a la Nacional Madrid-Barajas cuya liberación permitirá el remate de la urbanización en dicha Zona.

El siguiente cuadro refleja el estado de concesión de licencias en las distintas Unidades del Sector del PAU de Las Tablas, PAU en el que la primera licencia de nueva edificación se concedió en noviembre del año 2001 y ya tienen licencia de edificación el 93% de las viviendas previstas. Se han concedido 10.855 licencias de primera ocupación para viviendas.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Viviendas de Protección Oficial	0	200	2.077	1.192	678	180	0	226	94	4.647
Viviendas de Precio Tasado	411	1.136	436	0	0	0	200	0	0	2.183
Vivienda Libre	671	995	722	899	570	0	765	56	0	4.678
TOTAL	1.082	2.331	3.235	2.091	1.248	180	965	282	94	11.508

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2009)

	AÑO 2009	TOTAL
Viviendas	1.062	10.855
Locales	47	335
Plazas de Garaje	4.810	21.474

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN



Leyenda

USOS LUCRATIVOS NO DOTACIONALES

- PARCELA SIN LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN
- PARCELA CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

USOS DOTACIONALES

- VIARIO
- ZONAS VERDES
- OTROS DOTACIONALES

1.1.5. PAU Ensanche de Vallecas

La urbanización del Ensanche de Vallecas se inició en su día con notables diferencias entre los comienzos de las distintas unidades de ejecución. Esas diferencias se han ido manteniendo a lo largo de los procesos de urbanización aunque el decalaje respectivo entre unas y otras ha ido disminuyendo con el tiempo, a medida que han ido avanzando los respectivos procesos urbanizadores. En el momento actual, el grado de avance de las obras en unas unidades con respecto de otras es muy escaso, aunque hay unidades en las que en 2006 se ha recepcionado el proyecto de Urbanización, en otras las obras de urbanización están próximas a su finalización (U-1 y U-3) y otras en las que aún faltan por ejecutarse o por terminarse ciertos servicios (2 y 5). Con fecha 29.04.05 se autorizó la ejecución simultánea en la UE.3. Se estima que el porcentaje de obra de urbanización ejecutada es de 98%, faltando sólo las plantaciones en parques y jardines.

El 19 de noviembre de 2004, el Pleno Municipal aprobó definitivamente una modificación del Plan Parcial, tramitado por iniciativa de la Comisión Coordinadora del ámbito.

A lo largo de 2005, en el ámbito del UZP 1.03 Ensanche de Vallecas se aprobaron distintos documentos de planeamiento parcial:

- Estudio de Detalle en la parcela 5.49 A (Aprobación definitiva 27.10.05)
- Estudio de Detalle en las parcelas 3.3ª y 4.3B (Aprobación definitiva 29.11.05)
- Plan Especial de Ordenación Pormenorizada de la parcela 2.80 (Aprobación definitiva 29.11.05)

- Plan Especial para el Control Urbanístico y ambiental de usos en la Unidad de Ejecución 3 (Aprobación definitiva 27/01/05)

Durante 2006 se aprobaron:

- Estudios de Detalle para las parcelas 5.46 F y 5.49 G (Aprobación definitiva 24.04.06)
- Licencias de parcelación en la parcela 5.49 A
- Plan Especial de Mejora del Medio Urbano en las parcelas; 2.65, 2.86 D, 2.104 C, 2.105 A B y C, 2.119, 5.19, 625 D, 6.52 C, 6.11 y 6.12 C (Aprobación definitiva (28.06.06).

En 2007 se aprobaron numerosas licencias de parcelación en éste ámbito y en 2008 se concedieron otras cinco licencias urbanísticas de parcelación y en 2009 dos más.

En 2009 se han aprobado operaciones jurídico complementarias de los proyectos de compensación en las unidades 2 y 5 y se está tramitando en la unidad 6.

El siguiente cuadro refleja el estado de concesión de licencias en las distintas Unidades del PAU de Vallecas en el que la primera licencia de nueva edificación se concedió en mayo del año 2002. En la actualidad se han concedido ya licencias para la edificación del 82% de las viviendas previstas, por lo que se encuentran en distintas fases de construcción bastantes bloques, y ya se han concedido 16.428 licencias de primera ocupación para viviendas.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	TOTAL
Viviendas de Protección Genérica *	0	0	255	1.002	191	91	0	0	1.539
Viviendas de Protección Oficial	220	139	1.208	3.140	1.419	1.444	1.385	363	9.318
Viviendas de Precio Tasado	0	0	312	402	537	0	0	0	1.251
Vivienda Libre	0	0	759	4.041	3.947	1.306	506	357	10.916
TOTAL	220	139	2.534	8.585	6.094	2.841	1.891	720	23.024

* Régimen de protección no definido en el proyecto de edificación.

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2009)

	AÑO 2009	TOTAL
Viviendas	2.812	16.428
Locales	55	313
Plazas de Garaje	3.511	19.465

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN



1.1.6. 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 la totalidad de los terrenos. También falta por ejecutarse la parte de zona verde localizada por el planeamiento sobre el curso del Arroyo; cuyo desarrollo se está negociando en la actualidad con la confederación Hidrográfica del Tajo, que ya ha concedido el permiso de soterramiento 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 al 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 viario 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. La zona verde central, también está pendiente de ejecutar por las mismas circunstancias descritas en la UE-1.

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 RFEG y el Gerente Municipal de Urbanismo, el 15 de abril de 2004.

En base a dicha cesión, la ejecución de las obras de urbanización, edificación y construcción del Campo de Golf, correspondió a la RFEG, 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 1997 decidió calificar como urbanizable programado un importantísimo paquete de suelo (53 millones de m²), situado en la corona sureste a ambas márgenes de la carretera de Valencia, con un potencial edificatorio de 21 millones de m² destinados a construir 149.000 nuevas viviendas y otros usos industriales y terciarios.

En la actualidad están tramitándose los diversos instrumentos urbanísticos en todos los sectores. Siete de los ámbitos -Atalayuela, Cañaveral, La Dehesa, Ensanche de Vallecas, Los Ahijones, los Berrocales y Valdecarros- cuentan ya con planeamiento de desarrollo aprobado, suponiendo, en conjunto una capacidad residencial en torno a las 125.700 viviendas, en los tres primeros han comenzado las obras de Urbanización.

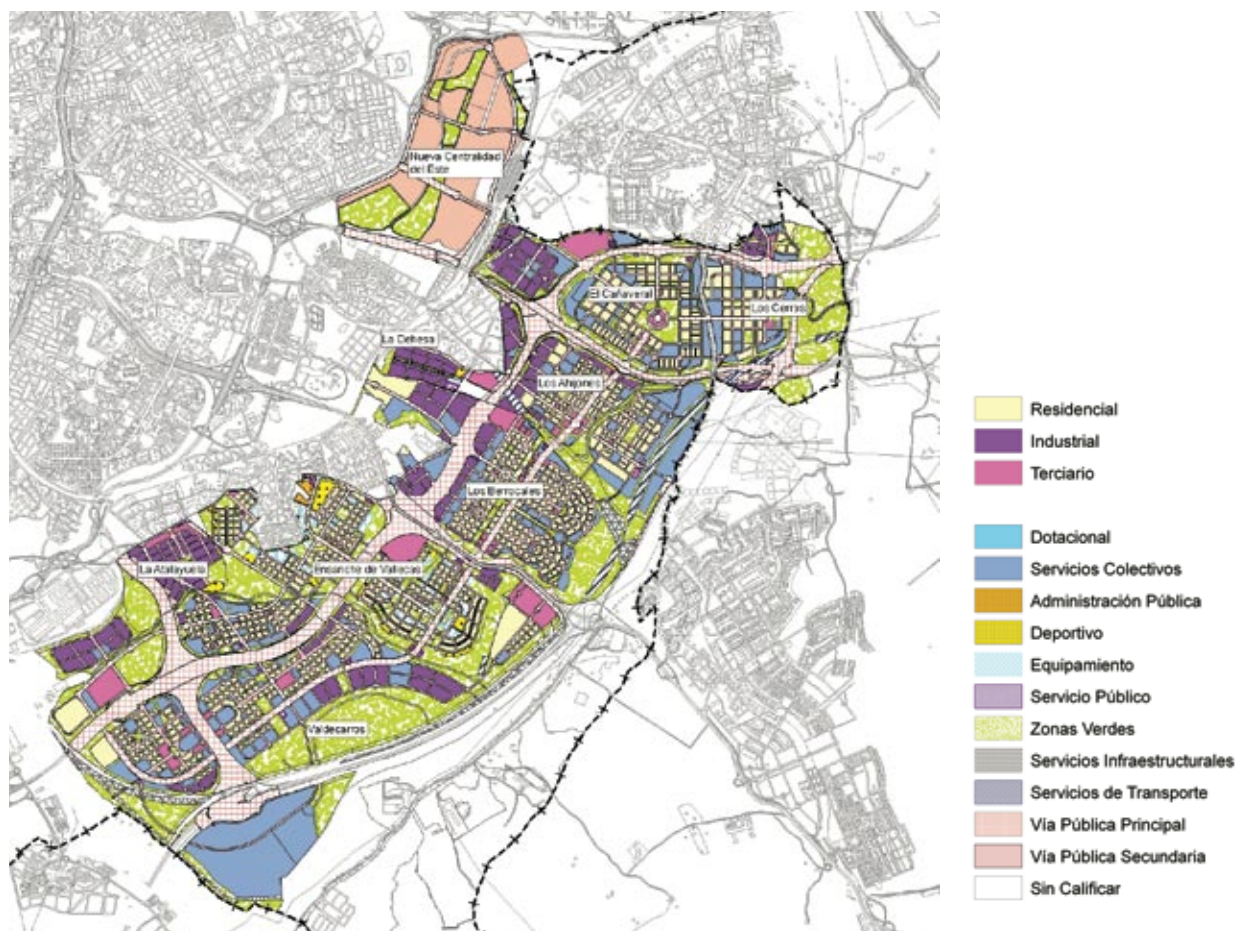
El ámbito de los Cerros, se encuentra en fase de tramitación del planeamiento necesario para ser desarrollado posteriormente.

Durante el año 2009 se ha incorporado 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.

La crisis económica y su impacto en el crecimiento urbano de la ciudad de Madrid ha provocado una ralentización del desarrollo de estos ámbitos que en bastantes casos han continuado, aunque de forma más lenta, las tareas de urbanización.

DESARROLLO DEL SURESTE

Ámbito	Superficie Has.	Edificabilidad m ²	Viviendas Previstas	Fase Planeamiento
La Atalayuela	170,54	821.866	0	Aprobado Definitivamente (31.01.02)
La Dehesa	75,60	443.684	0	Aprobado Definitivamente (31.01.02)
El Cañaveral	537,30	2.176.000	13.298	Aprobado Definitivamente (27.03.03)
Ensanche De Vallecas	735,99	2.851.000	26.046	Aprobado Definitivamente (28.01.99)
Los Ahijones	568,45	2.301.900	14.067	Aprobado Definitivamente (21.07.05)
Los Berrocales	827,00	3.348.900	21.466	Aprobado Definitivamente (26.05.05)
Los Cerros	462,00	1.791.300	14.928	En Tramitación. Aprobado Inicialmente (21.05.09)
Valdecarros	1.913,53	7.748.800	47.354	Aprobado Definitivamente (28.03.07)
Nueva Centralidad del Este	573,00	2.203.469	12.000	En tramitación (Avance)
TOTAL	5.863,41	23.686.919	149.159	



1.2.1. UZP 1.04 La Atalayuela

Este desarrollo, de carácter exclusivamente industrial, se produce sobre una superficie de 177,54 Has 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 estando pendiente aún la aprobación del Proyecto de Reparcelación.



1.2.2. La Dehesa

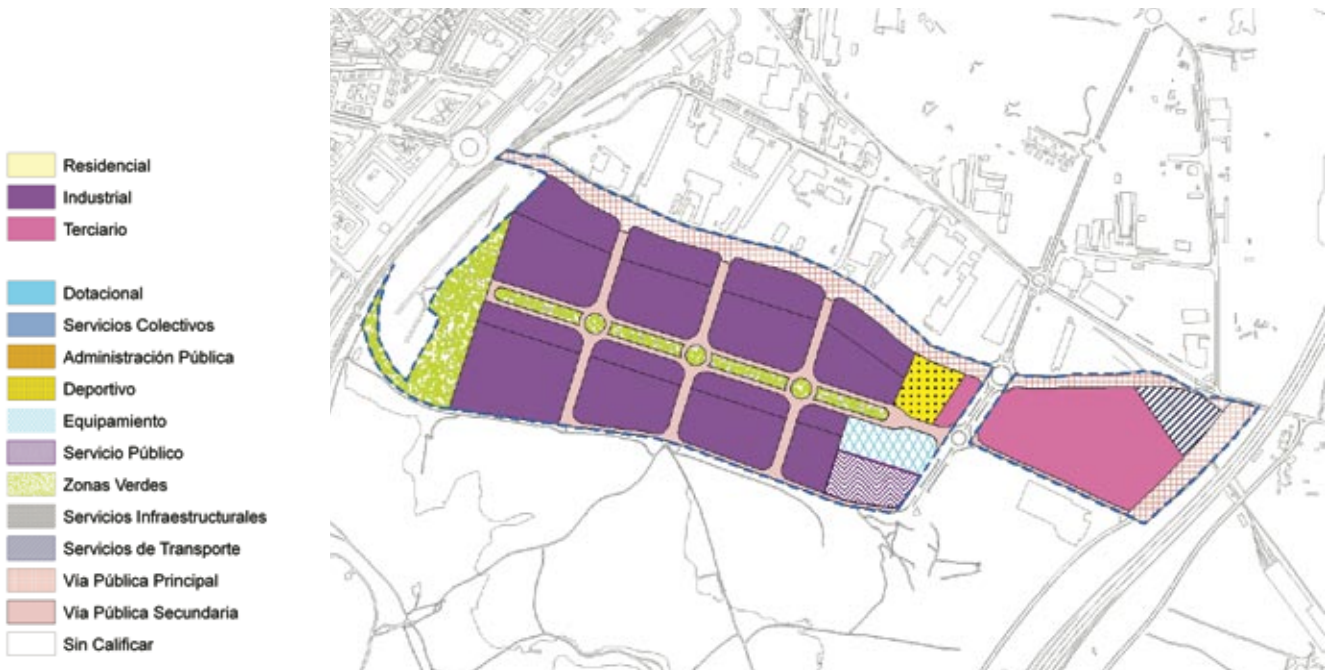
Se trata de otro polígono planificado básicamente como suelo industrial en su zona Oeste, localizando un gran bulevar con vías ortogonales que lo comunican con el polígono industrial de Vicálvaro. El uso terciario y comercial se localiza al Este del Área con accesibilidad desde la M-45. Con una superficie de 75,6 Has 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 una licencia urbanística de parcelación de este ámbito.

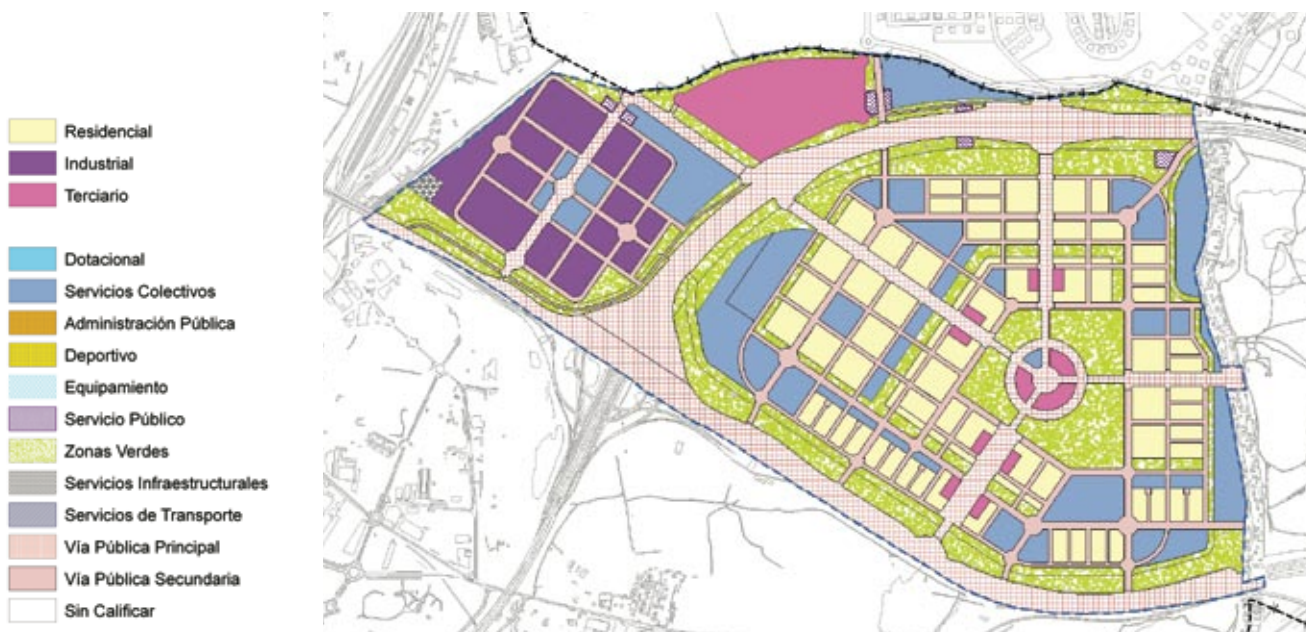


1.2.3. UZP 2.01 El Cañaveral

Este importante desarrollo de 537,3 Has., 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 está presentado y en tramitación.

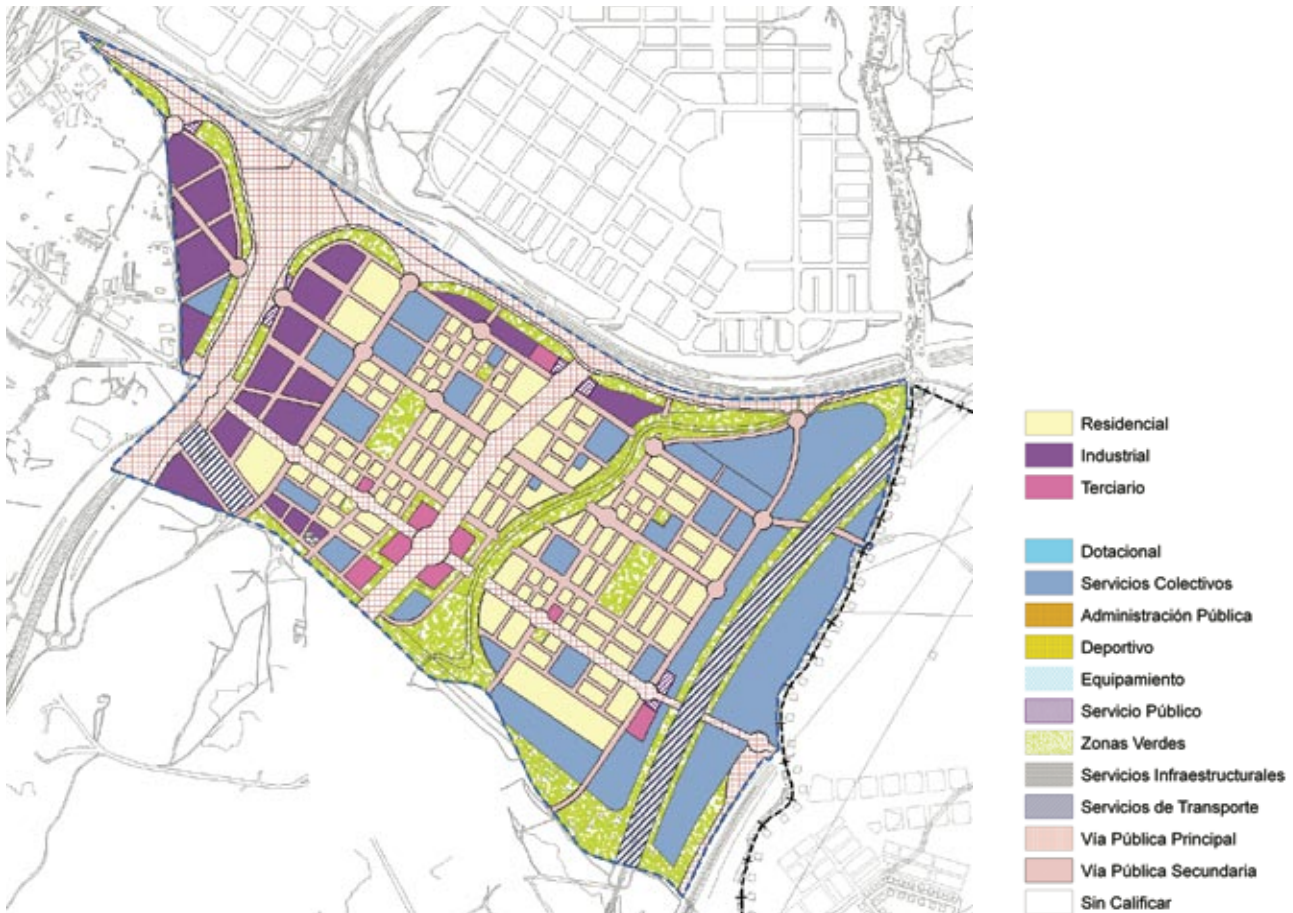


1.2.4. UZP 2.03 Los Ahijones

Se trata de otro importante desarrollo residencial sobre una superficie de 576,27 Has 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 ha aprobado 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.



1.2.5. UZP 2.04 Los Berrocales

Sobre una superficie de 827 Has 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; sin que durante todo el año 2009 se hayan reanudado.

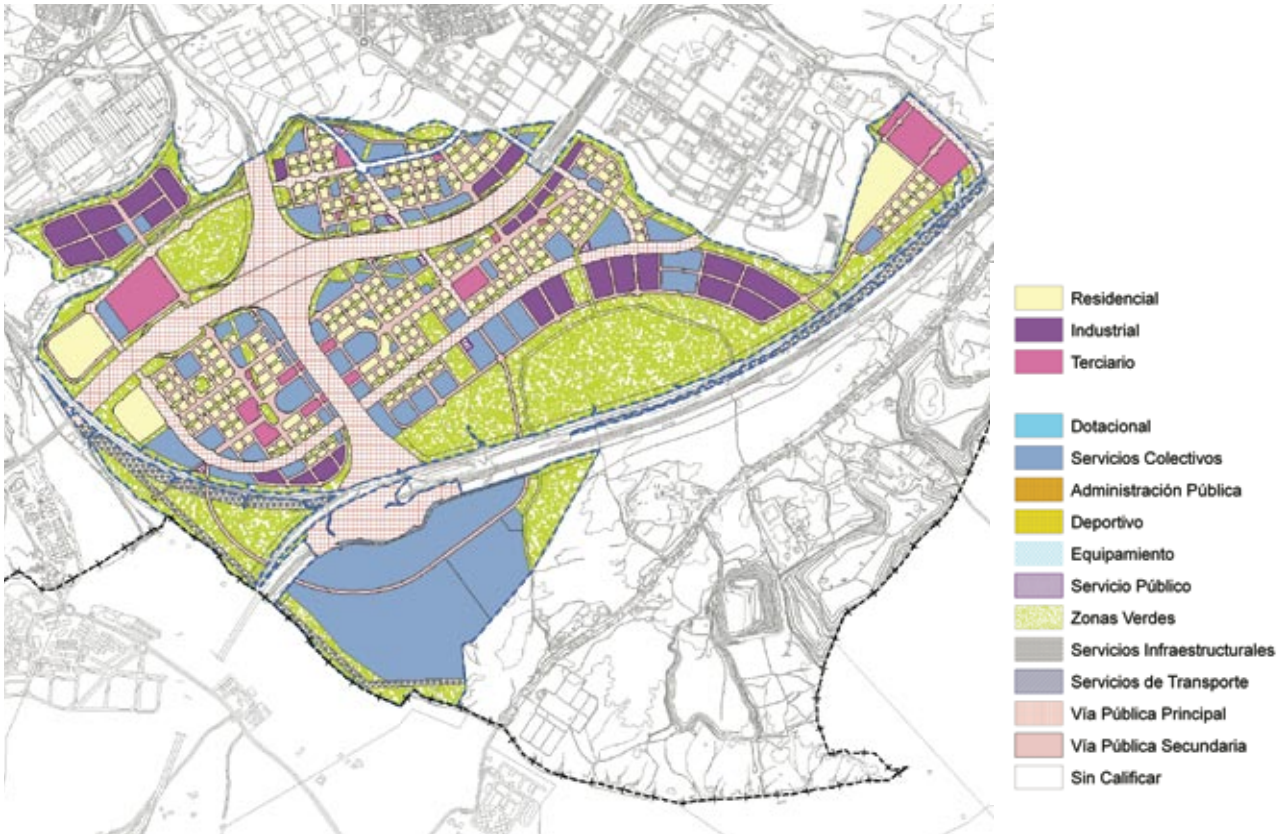


1.2.6. UZP 3.01 Valdecarros

Este inmenso desarrollo urbanístico posibilitará la construcción de 48.000 viviendas sobre una extensión de suelo de 1.929,57 Has. 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.

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.

Son particularidades relevantes de la realidad física de este Sector su situación, rodeado y atravesado por un mallado de importantes infraestructuras públicas de comunicaciones que estructuran el territorio. Está caracterizado por suelos de escasa producción agrícola, nula ganadería, ausencia de residencia y manifiesta presencia de las importantes infraestructuras de servicios de la gran ciudad, líneas eléctricas de alta tensión y redes de energía gaseosa y oleohidráulica que atraviesan el área. Topografía, en la que destaca el espacio protegido Cerro de la Herradura, que presenta laderas de indudable valor geomorfológico y paisajístico cuya protección es un objetivo. El sector tiene fuertes escorrentías en dirección a la Vega del Jarama y en menor medida en dirección N-S.

El Sector comprende el ámbito de Protección Geológica del "Cerro de la Herradura", incluido en el Catálogo de Espacios Naturales del vigente PGOUM por sus valores de interés geomorfológico y didáctico. Este espacio natural ha sufrido numerosas transformaciones derivadas de la ejecución de diversas infraestructuras de transporte de interés general que han afectado al desarrollo del Sector UZP 2.02, ocasionando una disminución del suelo disponible para la asignación de los usos tanto de carácter lucrativo como dotacional. Con la



finalidad de mantener íntegramente los valores protegidos y ampliar el suelo apto para la edificación con una altura media aceptable, se promovió una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa al Área de Protección Geológica denominada "Cerro de la Herradura", que tuvo aprobación definitiva en fecha 18/05/2007.

El ámbito de protección geológica del "Cerro de la Herradura", incluido en el catálogo de espacios naturales del vigente PGOUM por sus valores geomorfológicos, constituye el área de protección geológica nº 10. El desarrollo de la normativa que permita su preservación y conocimiento se remite a un Plan Especial. Con carácter previo o en simultaneidad con la aprobación definitiva del Plan Parcial UZP 2.02 Los Cerros, deberá producirse la del Plan Especial del Área de protección geológica "Cerro de la Herradura", previsto en el Art. 4.2.7 de las Normas Urbanísticas.

Edificabilidad

La edificabilidad total lucrativa prevista para el Sector es de 1.835.500 m², a desarrollar en una superficie de suelo privado de 608.487 m², que representa un índice neto del 3,016 m²/ m².

Se asigna el uso residencial en 424.518 m² de suelo con una intensidad edificatoria de 1.284.850 m². La edificabilidad del uso residencial se desarrolla en dos zonas ubicadas a ambos lados de la M-45, alcanzando el 70% de la total del sector. El número de viviendas previstas se estima en 14.276, correspondiendo el 50% a vivienda con protección pública.

La diversificación de usos en el sector alcanza para los no residenciales el 30% del total en el ámbito, pormenorizándose en usos de actividades económicas, terciarios y dotacional privado. El Parque industrial proyectado, tiene una superficie de 116.923 m² y edificabilidad de 238.850 m². Para usos terciarios, se prevén 47.652 m² de suelo, con edificabilidad de 183.550 m² del uso terciario oficina, 57.104 m² de terciario de proximidad y 53.026 m² de otros servicios terciarios, hospedaje, comercial, recreativo y ocio. El uso dotacional privado se desarrolla en 19.394 m² con una edificabilidad de 18.355 m², pormenorizándose en usos de equipamiento, servicios infraestructurales y servicios públicos, estación de servicio.

Dotaciones Públicas

Los suelos dotacionales destinados a redes públicas totalizan 4.125.573 m², lo que supone un 87,15 % de la superficie total del sector. De éstos, 1.701.957 m² se destinarán al sistema de zonas verdes interiores del ámbito, 550.910 m² a equipamientos y servicios, 122.701 m² a viviendas de integración social y 1.750.005 m² a infraestructuras de movilidad, viarias y ferroviarias.

Zonas Verdes

El planeamiento previsto para el barrio de Los Cerros proyecta una importante dotación de zonas verdes y forestadas que suman un total de 1.701.957 m² y suponen índices de zona verde de 120 m² y 46 m², por vivienda y habitante, respectivamente.

Estas cifras incluyen el terreno de carácter forestal Cerro de la Herradura, de 1.347.232 m² de superficie ya referenciado. Estos terrenos, que serán obtenidos por el Ayuntamiento para su reforestación, conectarán con la vega del río Jarama y con áreas verdes del término municipal de Coslada.

Por otra parte, se crearán nuevas zonas verdes en las áreas inmediatas a la avenida del Este, Radial 3 conformando una cuña verde de penetración hacia el centro de la ciudad a través de la cuña Verde de O'Donnell.

En la zona sur del barrio se han previsto varios corredores verdes y dos parques, mientras que en la zona norte del ámbito, las áreas verdes y espacios libres públicos arbolados se localizarán en un corredor central en dirección este-oeste, con cerca de nueve hectáreas de superficie, que relacionará las zonas verdes de Coslada con la parte norte del Cerro de la Herradura.

Viario

El Plan Parcial ha reservado 640.646 m² de viario interior para garantizar la conectividad del barrio y un total de 1.061.201 m² para vías urbanas e interurbanas. Se prevé la ejecución del último tramo de la Gran Vía del Sureste, de unos 900 metros de longitud, que a su vez enlazará, con otro viario de 1,5 kilómetros con el norte del ámbito a través de la actual conexión con la M-45, y con el término municipal de Coslada. Está previsto asimismo un nuevo viario que conecte el ámbito a través del Cerro de la Herradura, con la M-206.

Transporte Público

En el diseño del nuevo barrio se ha primado la accesibilidad al transporte público, para lo cual está previsto el desdoblamiento de la línea 7 de Metro a partir de la estación de intercambio de Ascao, de forma que el trazado llegue hasta el área norte de la Centralidad del Este, con un ramal hacia Los Cerros. Además, la nueva ordenación prevé un intercambiador modal en el interior del ámbito y carriles bus en los viarios interiores.

La futura urbanización, que incluirá el desvío y/o soterramiento de líneas de alta y media tensión existentes, implica un paso más en la terminación del desarrollo del Este de Madrid, enlazando mediante áreas forestales, los ámbitos del Parque Regional del Sureste en torno a los ejes de los cursos bajos de los ríos Manzanares y Jarama.

Sostenibilidad y Aspectos Medioambientales

El principio básico aplicado por el Ayuntamiento tanto a Los Cerros como a otros ámbitos de reciente planificación, es compatibilizar en ellos los elevados estándares dotacionales que exige la nueva urbanización con otros parámetros que fomenten la calidad de vida urbana. Este concepto engloba tanto exigentes estándares medioambientales como la consecución de un urbanismo de equilibrio e integración de usos y actividades urbanas, que favorezca la comodidad en la vida cotidiana a niveles sociológicos de barrio. El Plan Parcial de Los Cerros incluye, a estos efectos, un conjunto de espacios estanciales cercanos a las viviendas así como terciario de proximidad, destinado a evitar el aislamiento y la inseguridad propios de las áreas donde únicamente se construyen viviendas. En definitiva se pretende recuperar para la periferia un concepto de ciudad como factor de vertebración social.

El barrio de Los Cerros se ha diseñado como una ciudad integrada que incluye barrios residenciales equipados, zonas de actividades económicas industriales y terciarias y una centralidad urbana periférica de carácter cívico-terciario.

La inclusión de un alto porcentaje de usos de actividad económica, generadores de empleos, que ascienden al 30% del total edificable, permitirá un planeamiento de equilibrio, superador del obsoleto concepto de "ciudad dormitorio".

Se ha dotado a la Centralidad del Sector de características de diversificación y heterogeneidad de usos para darle, en la mayor medida posible, una utilización polivalente reuniendo elementos comunes con los centros urbanos de ámbitos consolidados. Este ámbito central multifuncional presenta estructura compacta y óptima accesibilidad tanto en transporte privado como público.

Toda vez que el sector está rodeado y atravesado por grandes infraestructuras de movilidad –Radial 3, M-45, M-50, M-203, M-206, AVE - se ha prestado una especial atención al control



y defensa contra el ruido, utilizando la propia calificación de áreas y usos para prevenir y corregir, en forma defensiva, niveles de ruido no deseables.

El Sistema de Zonas Verdes y Espacios Libres, se ha diseñado bajo criterios de calidad medioambiental, continuidad y proximidad a las viviendas. El riego de los parques y jardines se realizará con reutilización del agua de la red de saneamiento, previo su adecuado tratamiento y depuración.

La ordenación incluye distintos itinerarios de carril-bici que relacionan recorridos exteriores a este ámbito con el Cerro de la Herradura.

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.

DATOS GENERALES

Superficie del Sector UZP 2.02		4.734.060 m ²
Edificabilidad		1.835.500 m ²
Suelo para Redes Públicas	4.125.573 m ²	87,15 % del Sector
Suelo para Redes Públicas	224,80 m ²	por 100 m ² edificables
Sector UZP 2.02, Los Cerros	Suelo lucrativo 12,85 %	Índice neto 3,016 m ² /m ²

REDES PÚBLICAS

Red Supramunicipal	67,12 m ² /100 m ² edif.	1.232.060 m ²
Red General	126,84 m ² /100 m ² edif.	2.328.124 m ²
	Equipamientos	30,01 m ² /100 m ² edif.
	Zonas Verdes y espacios libres	74,66 m ² /100 m ² edif.
	Infraestructuras. Vial	22,17 m ² /100 m ² edif.
Red Local	30,80 m ² /100 m ² edif.	565.389 m ²
	Zonas verdes arboladas	18,06 m ² /100 m ² edif. 331.523 m ²
	Accesos rodados y aparcamientos	12,74 m ² /100 m ² edif. 233.866 m ²

PARÁMETROS CUANTITATIVOS

Usos pormenorizados	Suelo			Edificabilidad		Unidades de Aprovechamiento
	Total m ²	% Sobre usos lucrativos	% Sobre Total Sector	Total m ²	%	
Residencial VL Colectiva	201.477	33,11	4,26	642.425	35,00	642425
Residencial VPT/VPPL	153.944	25,3	3,25	458.875	25,00	412988
Residencial VPO/VPPB	69.097	11,36	1,46	183.550	10,00	137663
Parque Industrial	116.923	19,22	2	238.615	13,00	190892
Total Terciario Oficina	47.652	7,83		183.550	10,00	183550
Terciario proximidad	0	0	0	57.104	3,11	64510
Hosp,Com,Rec,Ocio ST-4,5	0	0	0	53.026	2,89	59898
Dotacional Priv. Equipamiento.	9.863	1,62	0,21	17.005	0,93	11053
Dotacional Priv. S.Infraestruc.	2.999	0,49	0,06			
Dotacional Priv. Serv. Público.	6.532	1,07	0,14	1.350	0,07	1283
Total usos lucrativos	608.487	100	12,85	1.835.500	100,00	1704262
V.I.S. red supramunicipal	122.701		2,59			
Redes Públicas	4.125.573		87,15			
TOTAL SECTOR	4.734.060		100			

1.2.8. UNP 4.03 Nueva Centralidad del Este

Por la Subdirección General de 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.

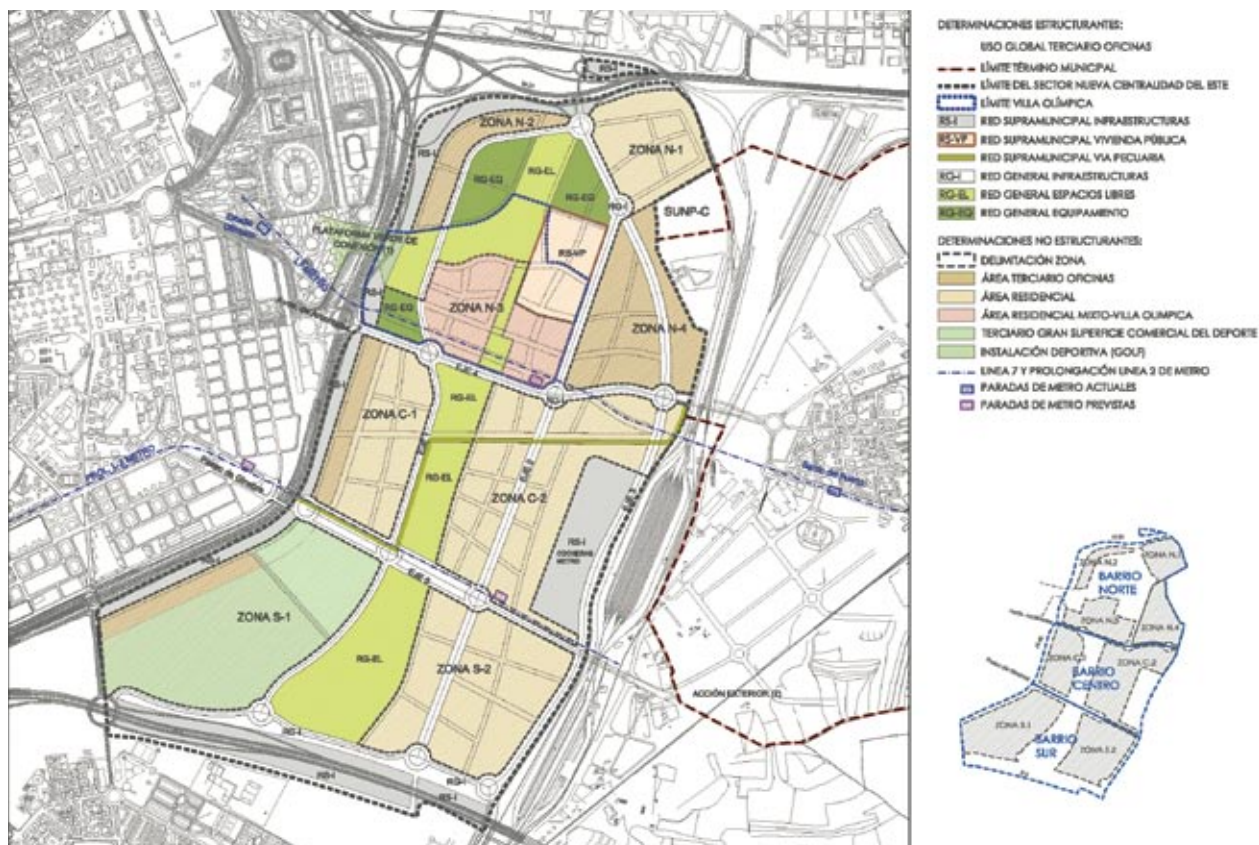
El planeamiento es de iniciativa pública a desarrollar por el sistema de Compensación; la propiedad del suelo del UNP

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 Arcenales. 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 deportivos extensivos 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 periodos 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, en la actualidad se encuentra pendiente de los informes sectoriales preceptivos.

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 Corrales.

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 2009 se habían

concedido licencias para la construcción de un total de 899 viviendas (330 libres y 638 protegidas). También se había dado licencia de primera ocupación para 777 viviendas.

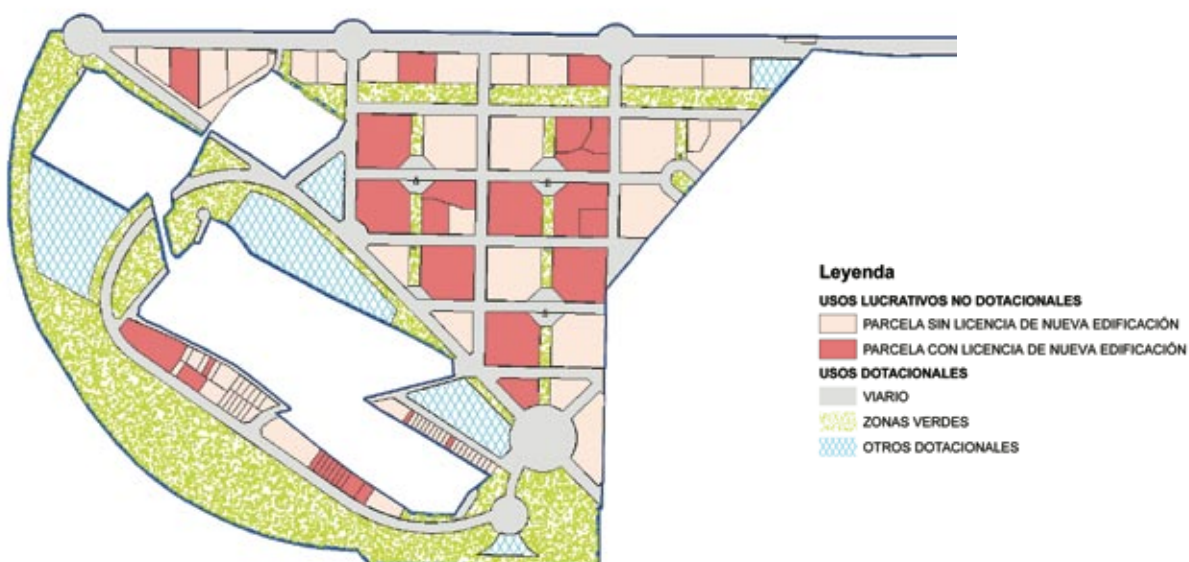
LICENCIAS CONCEDIDAS

	2006	2007	2008	2009	Total
Viviendas de P. Oficial	306	190	70	262	828
Vivienda Libre	52	21	45	22	140
Total	358	211	115	284	968

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2009)

	2009	Total
Viviendas	219	371
Locales	32	35
Plazas de Garaje	507	777

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.

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 morfotipológico. 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 actividades. 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 abundante información 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 2.004 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 2.004.

Con fecha 13 de Febrero de 2.004 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 periodos 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 Aeroportaria-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 7ª 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 2 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€.

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 2.008), ha obligado a no admitir a trámite el Proyecto de Reparcelación del sector, aprobado en el seno de la Junta durante el 2.008.



A finales de 2009, las obras de urbanización están prácticamente finalizadas como puede observarse en la foto aérea. También está pendiente el remate de las obras de jardinería.

En 2007, se han iniciado las obras de remodelación de la vía perimetral del área M-11 desde la Avenida de Logroño hasta el encuentro de esta vía con la M-40.

Por lo que se refiere al parque; 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 y 2009.

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, si bien no es firme en vía administrativa, 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 afección a los usos y al destino de él establecidos.



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.

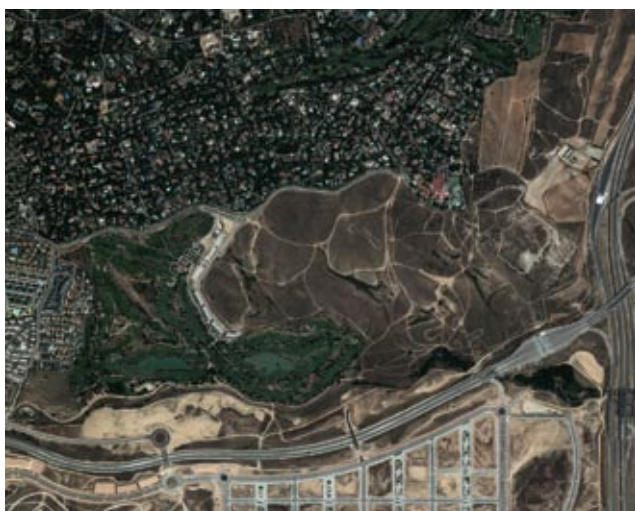
El contenido de la ordenación incluye las determinaciones de planeamiento y los criterios y objetivos de la propuesta,

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.

PARÁMETROS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

SUPERFICIE DEL ÁMBITO	1.096.164 m ²
Coefficiente 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



LEYENDA	
REDES PÚBLICAS	
NIVEL SUPRAMUNICIPAL	
VIVIENDAS DE INTEGRACIÓN SOCIAL	
EQUIPAMIENTOS	
NIVEL GENERAL	
INFRAESTRUCTURAS DE COMUNICACIONES	
ZONAS VERDES	
EQUIPAMIENTOS	
NIVEL LOCAL	
ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ADECUADOS	
CALLES, APARCAMIENTOS Y ACERAS	
VIRREJA DE LOS TOROS	
USOS LUCRATIVOS	
RESIDENCIAL	
VIVIENDA LIBRE EN BLOQUE	
VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA EN BLOQUE	
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILIAR	
TERCIARIO	
COMERCIAL	
DOTACIONAL	
DOTACIONAL PRIVADO	
ESQUEMA DE ORDENACIÓN	
PLAN DE SECTORIZACIÓN UNP. 4.10 SOLANA DE VALDEBEBAS DOCUMENTO DE AVANCE	

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.

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 tramitó 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 y tras superar la fase de información, en la actualidad se encuentra pendiente de aprobación por el organismo competente de la Comunidad de Madrid.