

01

Nuevos Desarrollos Urbanos

1.1. PAUs **1.2.** Desarrollo del Sureste **1.3.** Desarrollo del Noreste

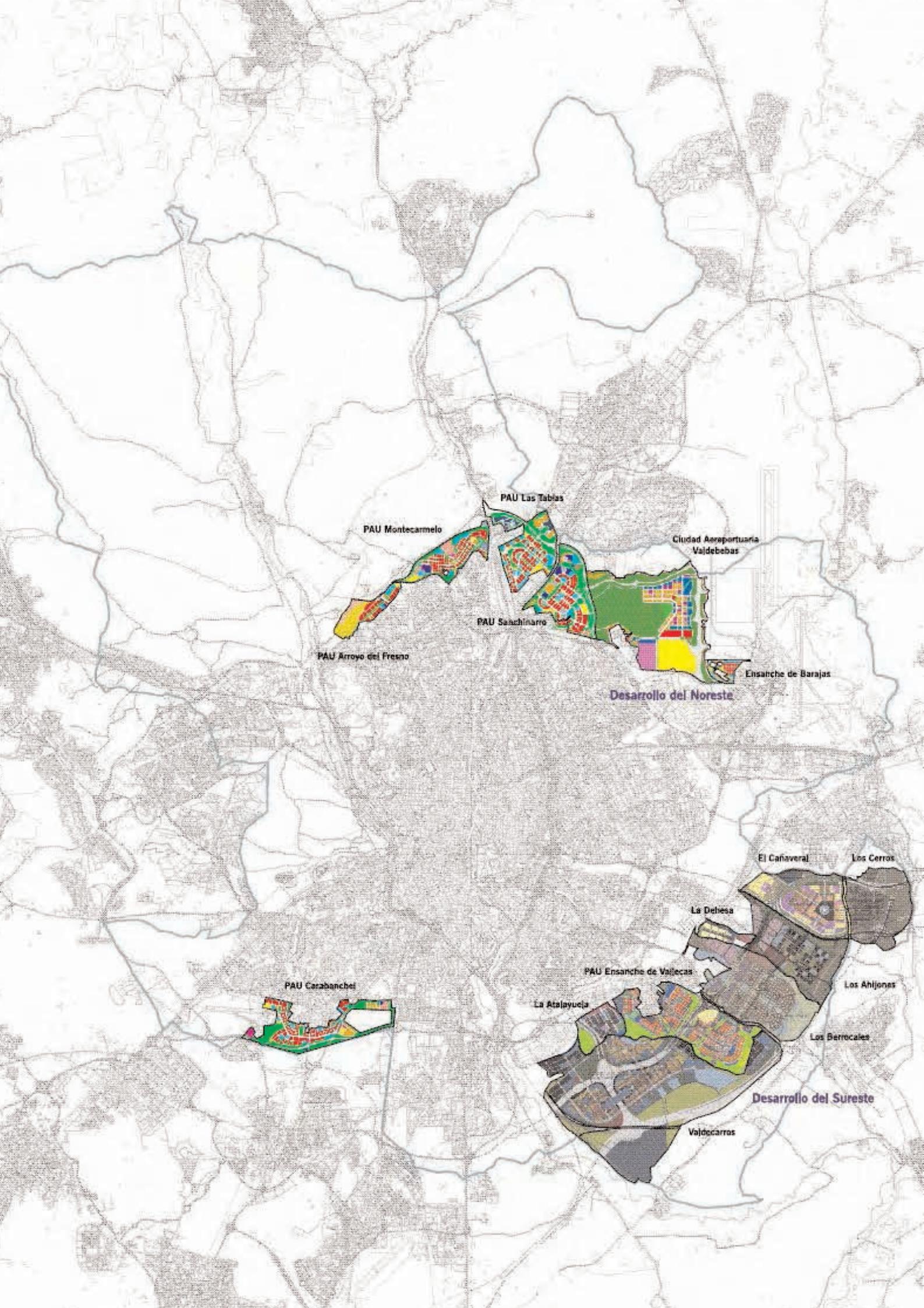
El Ayuntamiento de Madrid, con el objetivo de hacer frente a la importante demanda de vivienda a precio asequible, ha aprobado la progresiva entrada al mercado de considerables paquetes de suelo urbanizado, creando con ello nuevas zonas de expansión de la ciudad y generando desarrollos planificados equilibrados 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 construyen actualmente 74.500 viviendas que están en avanzado estado de edificación. En alguno de ellos (Sanchinarro) son numerosas las familias que ya residen en las nuevas viviendas.

El Desarrollo del Sureste, actualmente en fase de inicio de la gestión urbanística, prevé la construcción de otras 121.000 viviendas; mientras que otros dos crecimientos, ya aprobados en el Norte (Valdebebas y Barajas) incluyen otras 14.000 viviendas.

Todo ello supone una capacidad de crecimiento de 210.200 viviendas, 109.000 de ellas (más de un 50%) con protección pública en estos tres grandes bloques; a lo que hay que añadir numerosos 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 74.000 viviendas previstas acogerán casi 225.000 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, con un análisis de superficies por usos, edificabilidades, etc., así como una descripción minuciosa del proceso de tramitación y gestión que han seguido cada uno de ellos.

De los seis ámbitos que constituyen la Operación PAUS, en cinco de ellos - Monte Carmelo, Las Tablas, Sanchinarro, Carabanchel y Vallecas - se encuentran muy avanzadas las obras de construcción de viviendas. A lo largo de 2006 se concedieron licencias para 7.939 viviendas, lo que acumulado a las concedidas en años anteriores significa que en Diciembre de 2006 se habían concedido licencias para edificar casi 58.000 viviendas.

PAUS. DATOS BÁSICOS

PAU	Superficie Has.	Vivienda Libre	Viviendas Protegidas	Total Viviendas	Licencias concedidas Año 2006	Hasta diciembre de 2005	% Total Viviendas
Monte Carmelo	255,8	3.882	4.655	8.537	316	6.414	75,13
Las Tablas	362,3	5.021	7.251	12.272	180	10.167	82,84
Sanchinarro	401,7	5.622	7.946	13.568	304	12.168	89,68
Carabanchel	356,5	5.224	6.126	11.350	505	10.732	94,55
Arroyo del Fresno	148,6	1.254	1.500	2.742	-	-	0
Vallecas	736,0	12.240	13.806	26.046	6.634	18.340	70,41
Total	2.260,9	33.243	41.284	74.527	7.939	57.821	77,58



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 2006 se habían concedido licencias para el 89,7% del total de las viviendas previstas en este ámbito. También se habían concedido 8.308 licencias de primera ocupación de viviendas.

LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)*

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Viviendas de Protección Genérica **	0	825	1.788	1.083	294	339	65	4.394
Viviendas de Protección Oficial	196	0	630	524	556	251	0	2.157
Viviendas de Precio Tasado	0	0	70	0	0	0	0	70
Vivienda Libre	177	2.123	1.145	787	538	538	239	5.547
Total	373	2.948	3.633	2.394	1.388	1.128	304	12.168

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

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

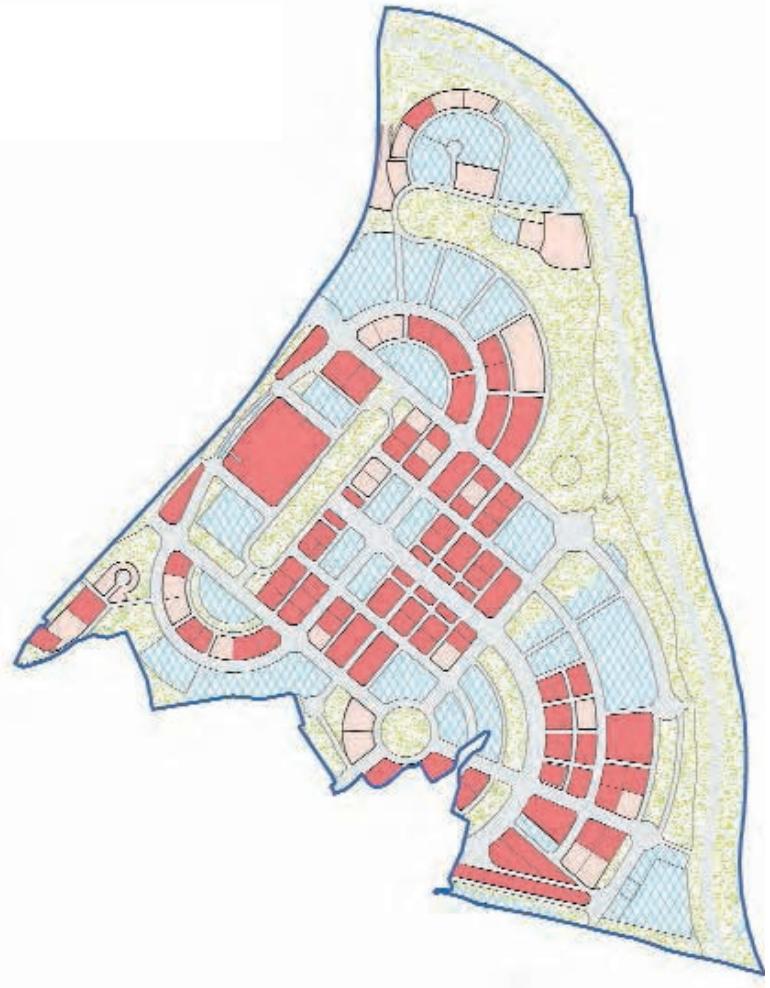
LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2006)

Viviendas	8.308
Locales	121
Plazas de Garaje	12.166





PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN



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 han tramitado dos Planes Especiales: uno de ellos reordena la dotación comercial prevista en el Plan Parcial y las parcelas contiguas de uso industrial, equipamientos, zonas verdes y deportivos. El otro posibilita 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 3^a 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 han continuado 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 2005, 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 €.

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. En la actualidad ya se han terminado bastantes viviendas (se han concedido 7.343 licencias de primera ocupación) y se encuentran en distintas fases de construcción bastantes bloques, tal y como se puede apreciar en la información gráfica.



LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

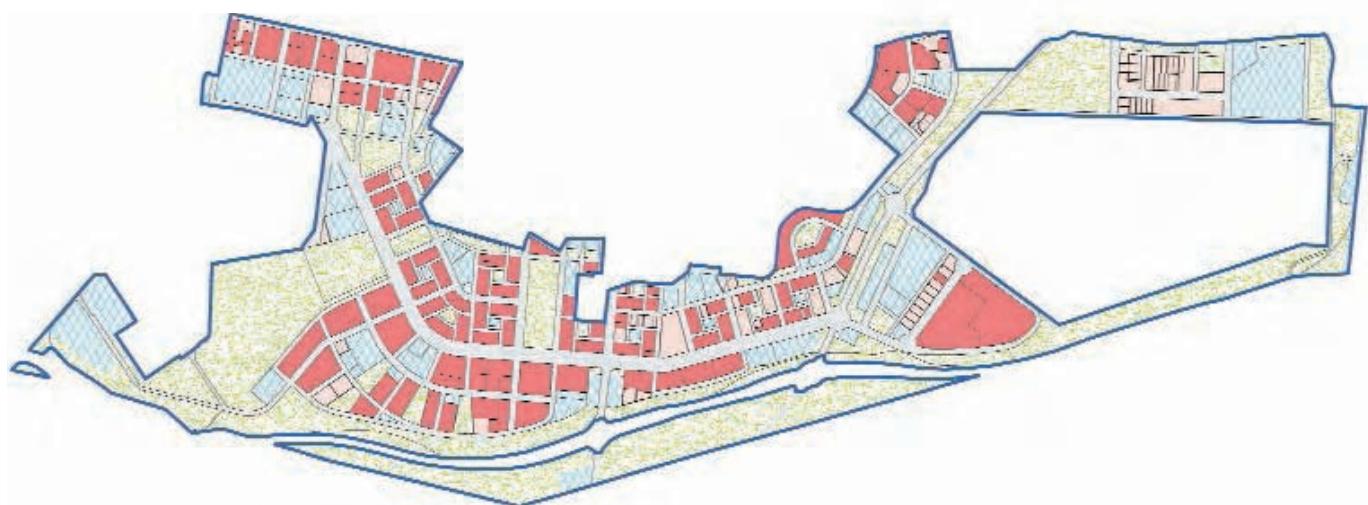
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Viviendas de Protección Genérica *	34	214	0	0	0	0	0	248
Viviendas de Protección Oficial	0	712	295	1.112	880	183	192	3.374
Viviendas de Precio Tasado	0	271	555	304	64	159	36	1.389
Vivienda Libre	0	934	1.435	1.277	997	801	277	5.721
Total	34	2.131	2.285	2.693	1.941	1.143	505	10.732

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

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2006)

Viviendas	7.343
Locales	165
Plazas de Garaje	8.687

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN



USOS LUCRATIVOS NO DOTACIONALES

	Parcela sin licencia de nueva edificación
	Parcela con licencia de nueva edificación

USOS DOTACIONALES

	Viario
	Zonas verdes
	Otros dotacionales

1.1.3. 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.

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. En la actualidad ya se han terminado bastantes viviendas (se han concedido 4.345 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	Total
Viviendas de Protección Genérica*	0	0	51	0	0	0	51
Viviendas de Protección Oficial	84	84	1.581	388	153	173	2.459
Viviendas de Precio Tasado	106	592	278	206	105	0	1.287
Vivienda Libre	76	1.055	487	619	237	143	2.617
Total	262	1.731	2.397	1.213	495	316	6.414

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

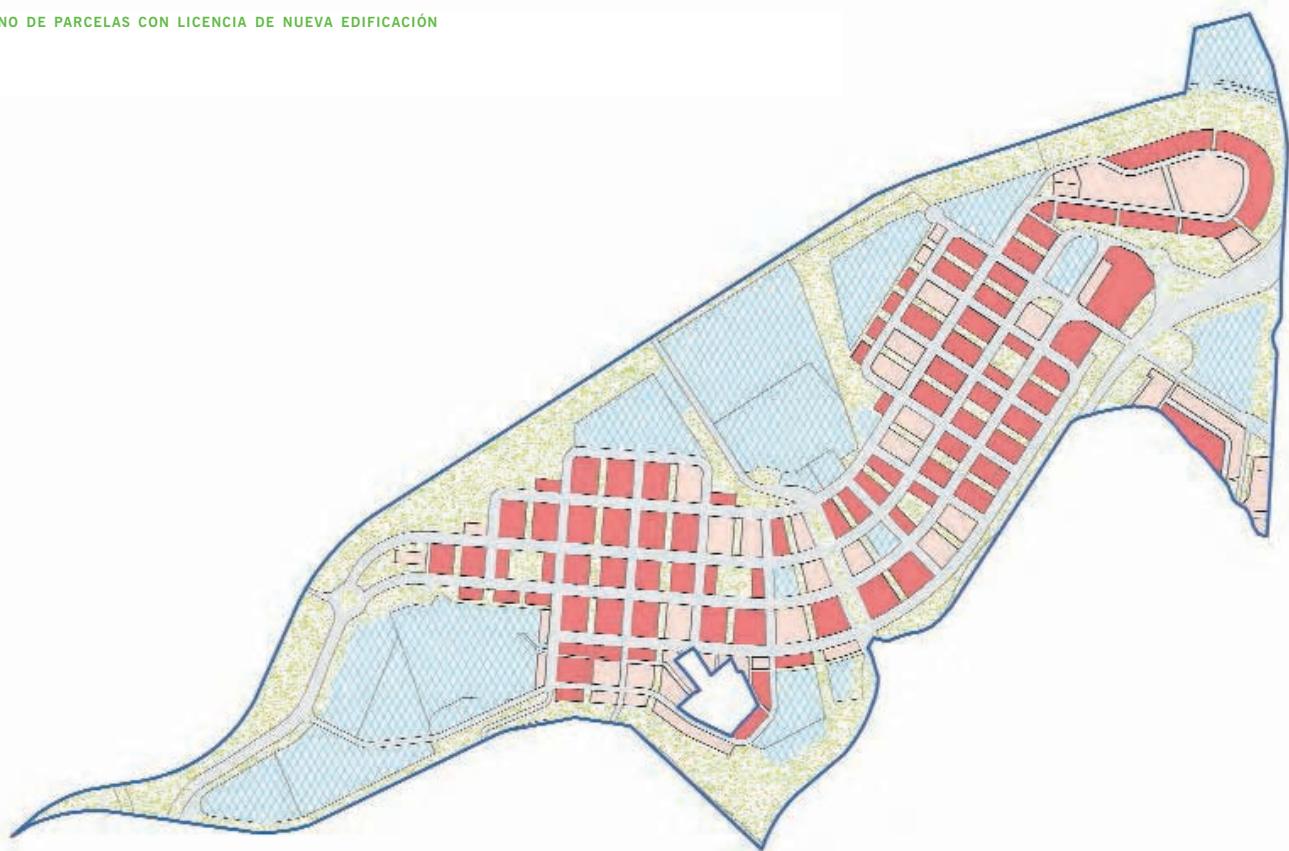
LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2006)

Viviendas	4.345
Locales	147
Plazas de Garaje	7.616





PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN



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 ha producido la aprobación definitiva de la modificación del Proyecto de Urbanización PAU Las Tablas, que incluye la construcción de un nuevo puente sobre la N-1 y que conecta con el PAU Sanchinarro. Sobre dicha estructura se reserva un espacio para el futuro “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 ha procedido a requerir el tercer y último pago, habiéndose 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 recepcionaron 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 han ejecutado los viales del distrito C de Telefónica. Por parte del Ayuntamiento de Madrid, el 27 de marzo de 2006 se ha realizado 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 han iniciado los trámites conducentes a cumplimentar la ejecución de resoluciones judiciales recaídas en diversos recursos contenciosos-administrativos.

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. Se han concedido 6.400 licencias de primera ocupación para viviendas.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Viviendas de Protección Genérica*		0	51	0	0	0	51
Viviendas de Protección Oficial	0	200	2.077	1.192	678	180	4.327
Viviendas de Precio Tasado	411	1.136	436	0	0	0	1.983
Vivienda Libre	671	995	722	899	570	0	3.857
Total	1.082	2.331	3.235	2.091	1.248	180	10.167

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

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2006)

Viviendas	6.400
Locales	199
Plazas de Garaje	11.146

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN



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 diferentes 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, las diferencias en relación con el grado de avance de unas respecto de otras son muy escasas, aunque hay unidades en las que en 2006 se ha receptionado 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 3.3^a 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).

Y durante 2006 se han aprobado:

- 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).

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 encuentran en distintas fases de construcción bastantes bloques, y ya no se han concedido 1.656 licencias de primera ocupación para viviendas.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

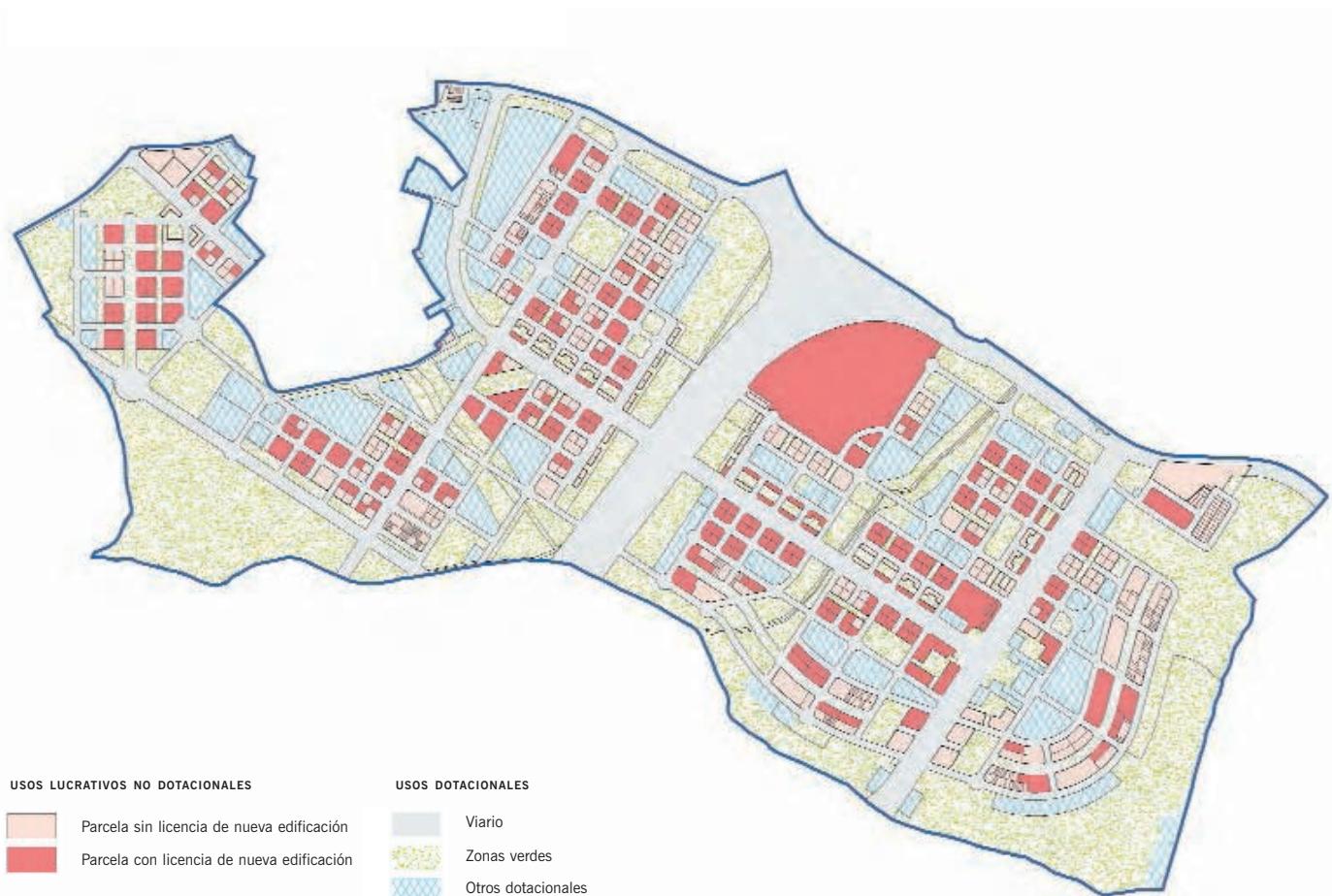
	2002	2003	2004	2005	2006	Total
Viviendas de Protección Genérica *	0	0	255	1.161	191	1.607
Viviendas de Protección Oficial	286	139	1.208	3.140	1.517	6.290
Viviendas de Precio Tasado	0	0	312	402	537	1.251
Vivienda Libre	0	0	759	4.044	4.389	9.192
Total	286	139	2.534	8.747	6.634	18.340

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

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2006)

Viviendas	1.656
Locales	34
Plazas de Garaje	2.026

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN



1.1.6. PAU de Arroyo del Fresno

Este ámbito, que ha sido el último de la Operación PAU's en desarrollarse, ha avanzado durante el año 2004 en 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 2004, la Junta correspondiente a la U.E.1 se constituyó el 14 de julio de 2005.

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 en un avanzado estado de ejecución, tanto a nivel de infraestructuras de servicios municipales y de las distintas Compañías, como de pavimentación de aceras y calzadas, únicamente quedan pendientes de ejecución determinadas zonas del ámbito que aún siguen ocupadas y que en la actualidad la Junta de Compensación está negociando su desalojo.

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 Monte-carmelo-Via Arroyo del Fresno. En la actualidad, las obras ejecutadas se han limitado a la ejecución del alcantarillado y al desmonte y/o terraplenado de viales, lo que ha supuesto un elevado movimiento de tierras ya que en el ámbito de esta Unidad ha habido durante años un incontrolado vertido ilegal de escombros.

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 2004 se ha formalizado 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, corresponde a la R.F.E.G. la ejecución de las obras de urbanización y de edificación, así como la gestión del Campo de Golf que tendrá un carácter público.

Las obras de urbanización, se encuentran prácticamente finalizadas, inclusive un nuevo acceso solicitado por la RFEG que requirió autorización por la Confederación Hidrográfica del Tajo, dado que atravesaba el cauce del arroyo. Las obras de urbanización, se encuentran prácticamente finalizadas, inclusive un nuevo acceso solicitado por la RFEG que requirió autorización por la Confederación Hidrográfica del Tajo, dado que atravesaba el cauce del arroyo.

En el cuarto trimestre de 2005 se iniciaron las obras de edificación que comprenden: el edificio principal, destinado a la Sede de la R.F.E.G y a las oficinas, cafetería y demás instalaciones para los usuarios del Campo y la nave de maquinaria que se sitúa en el extremo suroeste del Campo.



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 140.000 nuevas viviendas y otros usos industriales y terciarios.

Con el fin de coordinar la integración de las infraestructuras (de transportes, energéticas, hidráulicas y medioambientales) incluidas en los siete sectores que conforman el área, se tramitó y aprobó en marzo de 2003 un Plan Especial de Infraestructuras que posibilita la definición de las grandes infraestructuras que afectan a los diferentes ámbitos del área considerada: línea 9 de Metro, trazado del AVE Madrid-Barcelona, M-45, M-50 y Eje del Sureste Autopista Radial-3. (Ver Memoria de Gestión de la GMU del año 2003).

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 Ensanche de Vallecas que inició su gestión con los PAUs y con capacidad para 26.000 viviendas, se encuentra con las obras de urbanización muy avanzadas y ya se han concedido licencias para edificar 18.340 viviendas como se detalla en el apartado anterior (1.1.5).

El ámbito restante (Los Cerros), se encuentra en distintas fases de redacción y aprobación del planeamiento necesario para ser desarrollado posteriormente.

Dentro de la estrategia de diversificación de usos en estos Desarrollos, dos de estos importantes ámbitos (La Dehesa y la Atalayuela) están dedicados íntegramente a localizaciones industriales con una edificabilidad total de 1.255.550 m²). En ambos, las obras de urbanización están muy avanzadas.

DESARROLLO DEL SURESTE

Ámbito	Superficie Has.	Viviendas Previstas	Fase Planeamiento
La Atalayuela	170,54	0	Aprobado Definitivamente (31/01/02)
La Dehesa	75,60	0	Aprobado Definitivamente (31/01/02)
El Cañaveral	537,30	14.000	Aprobado Definitivamente (27/03/03)
Ensanche De Vallecas	735,99	26.046	Aprobado Definitivamente (28/01/99)
Los Ahijones	576,27	15.400	Aprobado Definitivamente (21/07/05)
Los Berrocales	827,00	22.235	Aprobado Definitivamente (26/05/05)
Los Cerros	469,60	15.000	En Tramitación
Valdecarros	1.929,57	48.000	Aprobado Inicialmente (16/02/06)
Total	5.321,87	140.681	–



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. En la actualidad se están ejecutando las obras de movimiento de tierras y se han iniciado las de urbanización, como se puede apreciar en la foto aérea.

- [Green] Zona verde
- [Purple] Dotacional
- [Light Blue] Dotacional deportivo
- [Red] Terciario oficinas
- [Pink] Terciario comercial
- [Dotted pattern] Industrial
- [Teal] Parque Industrial
- [Grey] Vario Sistema General
- [Dark Blue] Gasolinera
- [Magenta] Servicios infraestructurales

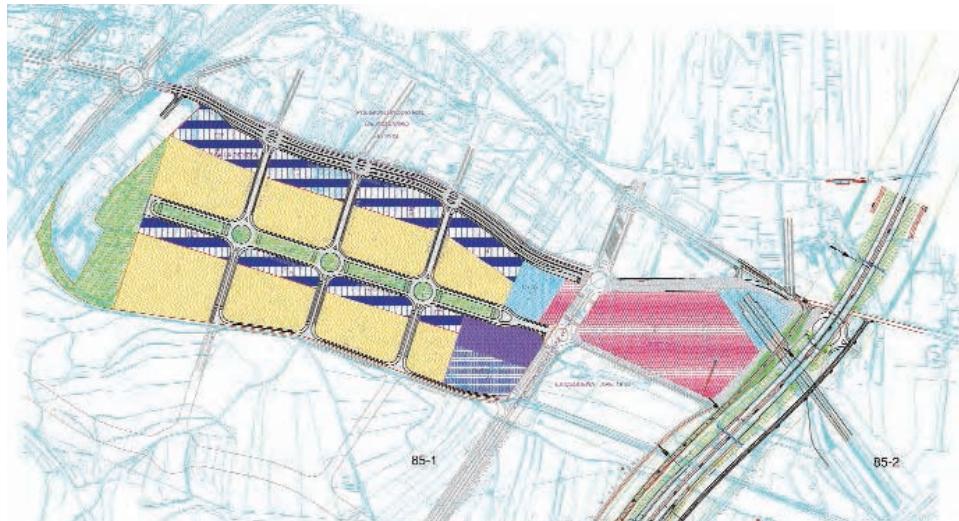


1.2.2. La Dehesa

Se trata de otro polígono también planificado básicamente como suelo industrial en su zona Oeste, localizando un gran bulevar con vías ortogonales que comunican 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.

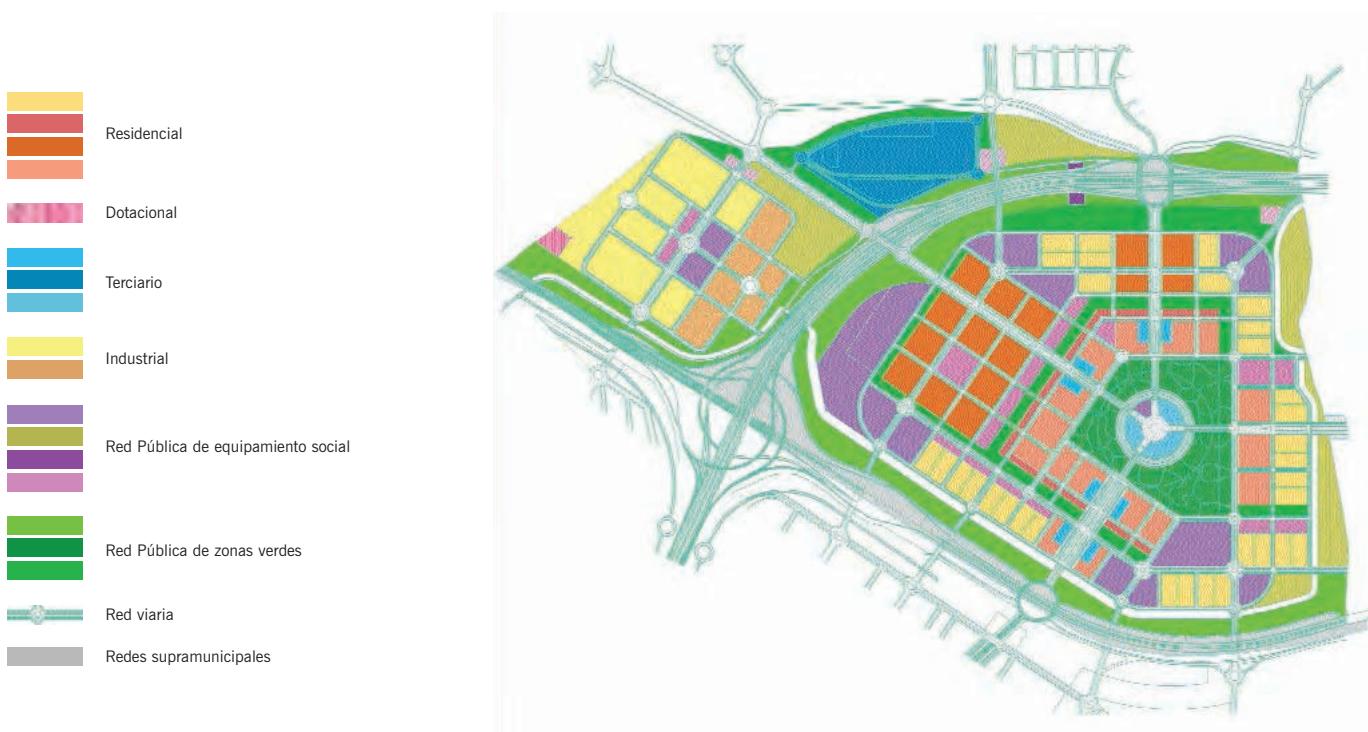
El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 18 de julio de 2003 con presupuesto de 24,4 millones de euros, estando en la actualidad prácticamente finalizado.



1.2.3. UZP 2.01 El Cañaveral

Este importante desarrollo de 537,3 Has y con una edificabilidad 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, y la aprobación inicial del Proyecto de Urbanización el 30/09/04 estando pendiente de aprobación definitiva. Durante el año 2006, se han iniciado las obras de movimiento de tierras y urbanización.



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.



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. El Proyecto de Urbanización está presentado y en trámite.



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. Hasta el momento tan sólo se ha producido la estimación de la formalización de la iniciativa (28 de noviembre de 2002). El Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 16 de Febrero de 2006.

1.2.7. UZP 2.02 Los Cerros

También en fase de tramitación del planeamiento este desarrollo residencial se produce sobre 469,6 Has sobre las que se prevé edificar 15.000 viviendas. Se produjo la estimación de la formalización de la iniciativa el 24 de noviembre de 2003, el Plan Parcial está presentado y en trámite.



Valdecarros.

1.3. Desarrollo del Noroeste

En este sector de la ciudad, se han planificado dos áreas de Desarrollo; El ensanche de Barajas y la Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas, en el primero ya se han comenzado a

construir las primeras viviendas y el segundo está en fase de movimiento de tierras y obras de urbanización.

DESARROLLO DEL NORESTE

Ámbito	Superficie Has.	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Total viviendas
Ciudad Aeroportuaria, parque de Valdebebas	1.063,4	8.000	4.500	12.500
Ensanche de Barajas	54,3	700	800	1.500
Total	1.117,7	8.700	5.300	14.000

1.3.1. 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.

Además del propio Parque, tres piezas singulares merecen atención específica en su concepción y desarrollo:

- Ampliación de los Recintos Ferials: Con una superficie de 50 hectáreas, y de acuerdo con las directrices del Plan de Sectorización, se propone una pieza vinculada a los recintos existentes, con una potencial posibilidad de conexión. Su ordenación pormenorizada se remite a un Plan Especial.
- Ciudad Deportiva: En el extremo sureste de la actuación se reserva una superficie de 120 hectáreas para un deportivo privado.
- Red Supramunicipal de Equipamientos de la Comunidad de Madrid.

La propuesta destina a la Red Supramunicipal de Equipamientos de la Comunidad de Madrid una superficie de 234.509 m², formando cuatro manzanas insertadas en la trama urbana que incluyen un intercambiador y terrenos destinados a equipamientos. Para su desarrollo se remite a Plan Especial.

El resto de las piezas responden a la propuesta global, integradora de usos y funciones, compacta y generadora de actividad urbana.

Entre éstas, de manera específica se pormenorizan dos piezas menores:

- El Encinar de los Reyes: Se configura como una colonia equipada por su ubicación al otro lado de la autopista radial R-2 y más vinculada a la urbanización existente y al término de Alcobendas.
- Remate de las Cárcavas de San Antonio: Se plantea un sencillo remate con un equipamiento de carácter general, un centro comercial mediano y un conjunto residencial que genere fachada a la vía parque de Valdebebas. Este conjunto incluye asimismo parte de la superficie de suelo reservada para la Red supramunicipal de viviendas de integración social.
- La Ciudad Residencial “Parque de Valdebebas”, diseñada con los siguientes criterios:
 - Integrar usos. Respetando el carácter más terciario del frente, paralelo a la Autopista eje Norte Sur de acceso a la nueva terminal del aeropuerto de Barajas, y el más residencial de los desarrollos paralelos a la R-2, al norte del

sector, se propone dotar de un carácter mixto ambas operaciones, y la integración de las mismas de tal manera que constituyan un todo unitario.

- Desarrollar una sección lineal característica. En torno al anillo de circunvalación, en sus segmentos norte y este, se proponen unos desarrollos lineales con una sección característica. Ésta es asimétrica. El terciario se desarrolla en fachada a las vías arteriales, el carácter residencial exclusivo descende hacia el Parque.
- Además, la ciudad residencial se configura en dos barrios relativamente autónomos. Dichos barrios se vinculan tomando como charnela el corredor ecológico del extremo noreste. Ambos presentan complejidad suficiente en lo local para permitir un desarrollo equilibrado de la actividad urbana.

El Plan Parcial pretende:

- Posibilitar la flexibilidad de la ordenación e integración de distintos tipos edificatorios. Se propone esta variedad tipológica basada en gradientes de densidad evitando situaciones extremas que podrían dar lugar a distorsiones funcionales y pérdidas de carácter urbano.
- Evitar un elevado número de intersecciones que generen conflictos sobre la movilidad.

- Optimizar la relación entre la superficie pública y la privada (neta y edificada), que permita ajustar costes de urbanización al uso real de los espacios públicos.
- Igualmente, ajustar la longitud de alineación a la edificabilidad real, de manera que se permita dotar a la calle de un nivel de actividad importante.

La propuesta contenida en el Plan Parcial, cumple con las reservas establecidas en la ficha del Plan de Sectorización aprobado definitivamente el 6 de junio de 2003 y con los estándares establecidos en los arts. 36 y 91 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, dimensionándose además el sistema de redes locales atendiendo a las necesidades de la población prevista.

En cumplimiento del artículo 57 de la Ley 9/2001, del suelo de la Comunidad de Madrid, se recabaron informes preceptivos y vinculantes de diferentes organismos para iniciar su tramitación.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en reunión celebrada el 15 de Enero de 2004 adopta el acuerdo de admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Parcial del Ámbito Urbánístico 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.



— Delimitación del ámbito Viario Uso Residencial Uso Terciario Zonas verdes Red Supranacional de Equipamientos Dotacional Deportivo Privado

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 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 Comensación como puede observarse en la foto aérea.

Por último, durante el año 2006, se han aprobado 2 expedientes de obras de urbanización:

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



Valdebebas: estado del movimiento de tierras en diciembre de 2006.

1.3.2. 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 estando en trámite de recepción con aval sobre la

jardinería. Está en ejecución un puente de conexión con la zona de los Coronales. 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 2006 se habían concedido licencias para la construcción de un total de 398 viviendas (92 libres y 306 protegidas).



Ensanche de Barajas: estado de las obras de urbanización (Diciembre de 2006).

PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

