



Otras Actuaciones

- 1 Nuevos Desarrollos Urbanos
- 2 Nuevos Trazados Ferroviarios
- 3 Construcción de Infraestructuras Olímpicas
- 4 Monumento 11-M. Atocha
- 5 Madrid Calle 30
- 6 Movilidad Ciclista

1 Nuevos Desarrollos Urbanos

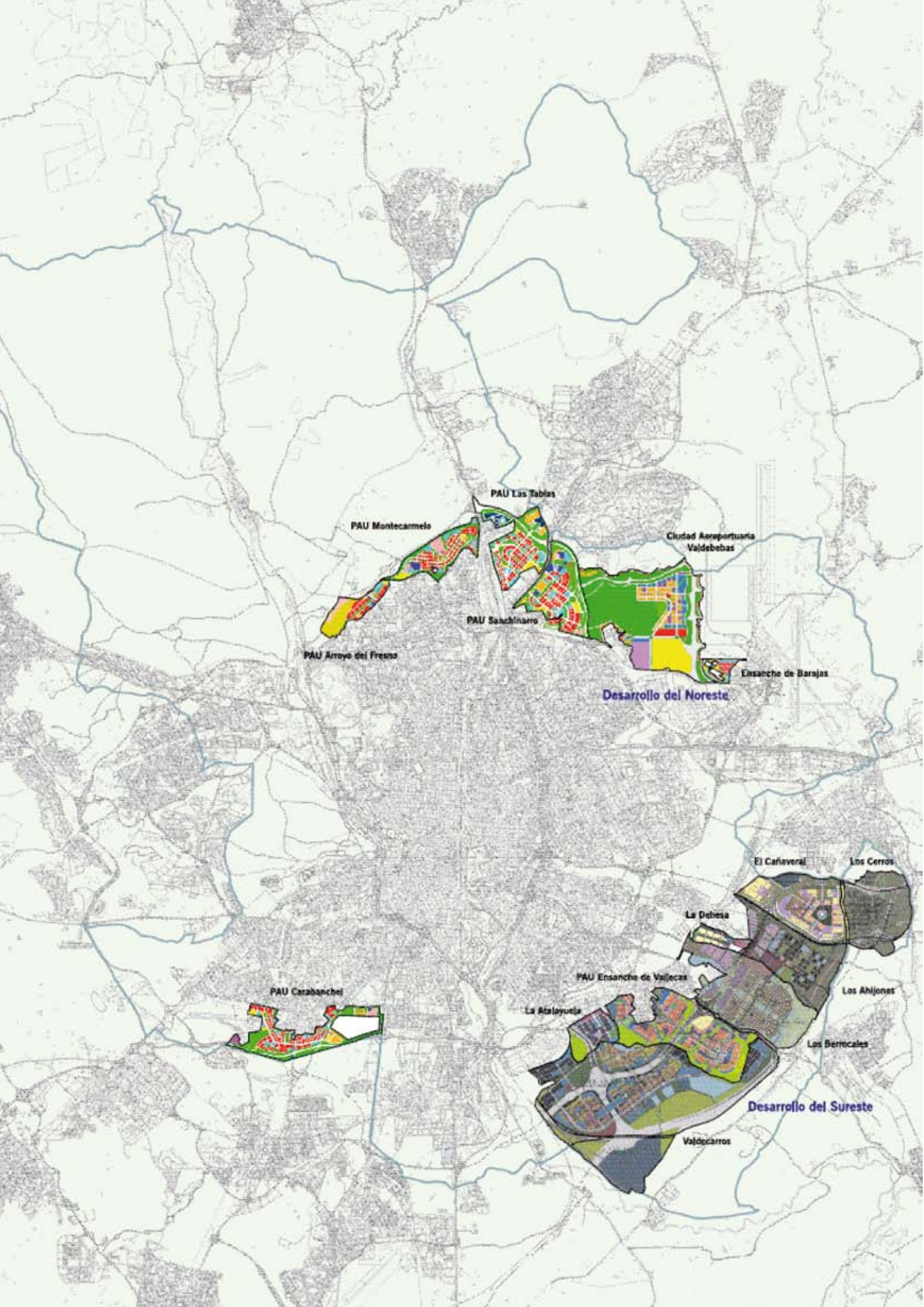
El Ayuntamiento de Madrid, con el objetivo de hacer frente a la importante demanda de vivienda a precio asequible, ha aprobado la progresiva entrada al mercado de considerables paquetes de suelo urbanizado, creando con ello nuevas zonas de expansión de la ciudad y generando desarrollos planificados equilibrados 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 gestión urbanística y urbanización, 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.





PAU Montecarmelo

PAU Las Tablas

Ciudad Aeroportuaria
Valdebebas

PAU Saucínarero

PAU Arroyo del Fresno

Ensanche de Barajas

Desarrollo del Noreste

PAU Carabanchel

El Cañaveral

Los Cerros

La Dehesa

PAU Ensanche de Vallecas

Los Ahijones

La Atalayuela

Los Berrncales

Desarrollo del Sureste

Valdecarras

1.1. PAUs

En 1992 el Ayuntamiento de Madrid comenzó a trabajar en el proyecto de los PAUs (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 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.

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 2007 se concedieron licencias para 5.168 viviendas, lo que acumulado a las concedidas en años anteriores significa que en diciembre de 2007 se habían concedido licencias para edificar 63.099 viviendas.

PAUS DATOS BÁSICOS

| | Superficie ha | Vivienda libre | Viviendas protegidas | Total viviendas | Licencias concedidas | | |
|-------------------|----------------|----------------|----------------------|-----------------|----------------------|-------------------------|-------------------|
| | | | | | Año 2007 | Hasta diciembre de 2007 | % Total viviendas |
| Monte Carmelo | 255,8 | 3.882 | 4.655 | 8.537 | 200 | 6.618 | 77,52 |
| Las Tablas | 362,3 | 5.021 | 7.251 | 12.272 | 977 | 11.144 | 90,80 |
| Sanchinarro | 401,7 | 5.622 | 7.946 | 13.568 | 449 | 12.617 | 93,00 |
| Carabanchel | 356,5 | 5.224 | 6.126 | 11.350 | 362 | 11.163 | 98,35 |
| Arroyo del Fresno | 148,6 | 1.254 | 1.500 | 2.742 | -- | -- | -- |
| Vallecas | 736,0 | 12.240 | 13.806 | 26.046 | 3.180 | 21.557 | 82,76 |
| Total | 2.260,9 | 33.243 | 41.284 | 74.515 | 5.168 | 63.099 | 84,66 |



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 2007 se habían concedido licencias para el 93% del total de las viviendas previstas en este ámbito. También se habían concedido 9.263 licencias de primera ocupación de viviendas.

LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN) *

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Total |
|-------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|
| Viviendas de Protección Genérica ** | -- | 825 | 1.788 | 1.083 | 294 | 339 | 65 | 319 | 4.713 |
| Viviendas de Protección Oficial | 196 | -- | 630 | 524 | 556 | 251 | -- | -- | 2.157 |
| Viviendas de Precio Tasado | -- | -- | 70 | -- | -- | -- | -- | -- | 70 |
| Vivienda Libre | 177 | 2.123 | 1.145 | 787 | 538 | 538 | 239 | 130 | 5.677 |
| Total | 373 | 2.948 | 3.633 | 2.394 | 1.388 | 1.128 | 304 | 449 | 12.617 |

* 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 2007)

| | Año 2007 | Total |
|------------------|----------|--------|
| Viviendas | 955 | 9.263 |
| Locales | 13 | 134 |
| Plazas de garaje | 1.463 | 13.629 |





PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN

Leyenda

USOS LUCRATIVOS NO DOTACIONALES

PARCELA SIN LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

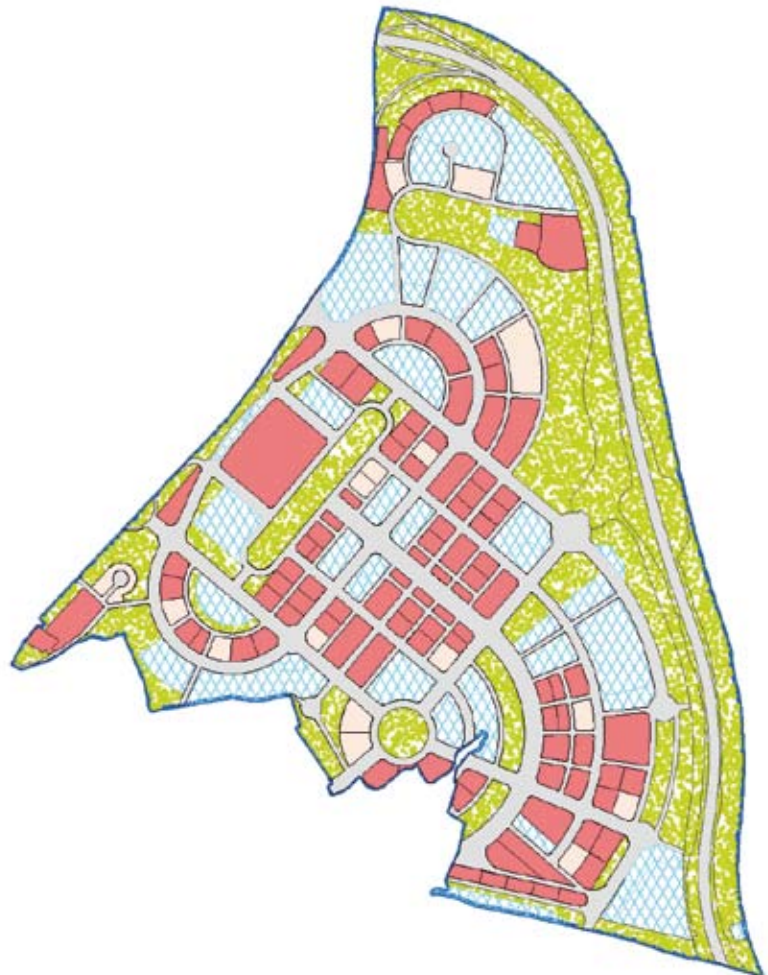
PARCELA CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

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.

Asimismo, 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 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 €. Durante 2007 se ha procedido a la ejecución de diversas resoluciones judiciales recaídas en procedimientos contenciosos-administrativos.

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 que alcanza un 98,35%, ya se han terminado bastantes viviendas (se han concedido 8.150 licencias de primera ocupación) y se encuentran en distintas fases de construcción bastantes bloques.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

| | 2000 | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Total |
|------------------------------------|-----------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|
| Viviendas de Protección Genérica * | 34 | 214 | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 248 |
| Viviendas de Protección Oficial | -- | 712 | 295 | 1.112 | 880 | 183 | 210 | 162 | 3.554 |
| Viviendas de Precio Tasado | -- | 271 | 555 | 304 | 64 | 159 | 36 | -- | 1.389 |
| Vivienda Libre | -- | 934 | 1.435 | 1.328 | 997 | 801 | 277 | 200 | 5.972 |
| Total | 34 | 2.131 | 2.285 | 2.744 | 1.941 | 1.143 | 523 | 362 | 11.163 |

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

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2007)

| | Año 2007 | Total |
|------------------|----------|-------|
| Viviendas | 807 | 8.150 |
| Locales | 6 | 171 |
| Plazas de garaje | 1.133 | 9.820 |

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.

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 77,5% del total de las viviendas previstas. En la actualidad ya se han terminado bastantes viviendas (se han concedido 5.350 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 | Total |
|------------------------------------|------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|------------|--------------|
| Viviendas de Protección Genérica * | -- | -- | 51 | -- | -- | -- | -- | 51 |
| Viviendas de Protección Oficial | 80 | 84 | 1.581 | 388 | 153 | 173 | 164 | 2.623 |
| Viviendas de Precio Tasado | 106 | 592 | 278 | 206 | 105 | -- | -- | 1.287 |
| Vivienda Libre | 76 | 1.057 | 487 | 619 | 237 | 145 | 36 | 2.657 |
| Total | 262 | 1.733 | 2.397 | 1.213 | 495 | 318 | 200 | 6.618 |

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

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2006)

| | Año 2007 | Total |
|------------------|----------|-------|
| Viviendas | 1.005 | 5.350 |
| Locales | 60 | 207 |
| Plazas de garaje | 1.911 | 9.527 |





PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN



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-1 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.

Asimismo, 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 urba-

nización 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. Asimismo, se iniciaron los trámites conducentes a cumplimentar la ejecución de resoluciones judiciales recaídas en diversos recursos contencioso-administrativos. También se han realizado en 2007 la verificación de los desalojos de fincas ocupadas, quedando tan sólo pendientes dos ocupantes.

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 90,8% de las viviendas previstas. Se han concedido 8.112 licencias de primera ocupación para viviendas.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

| | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Total |
|------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|---------------|
| Viviendas de Protección Genérica * | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- |
| Viviendas de Protección Oficial | -- | 200 | 2.077 | 1.192 | 678 | 180 | -- | 4.327 |
| Viviendas de Precio Tasado | 411 | 1.136 | 436 | -- | -- | -- | 200 | 2.183 |
| Vivienda Libre | 671 | 995 | 722 | 899 | 570 | -- | 777 | 4.634 |
| Total | 1.082 | 2.331 | 3.235 | 2.091 | 1.248 | 180 | 977 | 11.144 |

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

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2007)

| | Año 2007 | Total |
|------------------|----------|--------|
| Viviendas | 1.712 | 8.112 |
| Locales | 53 | 252 |
| Plazas de garaje | 2.928 | 14.074 |

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

- VARIO
- 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 han aprobado numerosas licencias de parcelación en éste ámbito.

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 82,7% de las viviendas previstas, por lo que se encuentran en distintas fases de construcción bastantes bloques, y ya se han concedido 5.625 licencias de primera ocupación para viviendas.





LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN)

| | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | Total |
|------------------------------------|------------|------------|--------------|--------------|--------------|--------------|---------------|
| Viviendas de Protección Genérica * | -- | -- | 255 | 1.161 | 191 | 91 | 1.698 |
| Viviendas de Protección Oficial | 286 | 139 | 1.208 | 3.140 | 1.553 | 1.377 | 7.703 |
| Viviendas de Precio Tasado | -- | -- | 312 | 402 | 537 | -- | 1.251 |
| Vivienda Libre | -- | -- | 759 | 4.044 | 4.390 | 1.712 | 10.905 |
| Total | 286 | 139 | 2.534 | 8.747 | 6.671 | 3.180 | 21.557 |

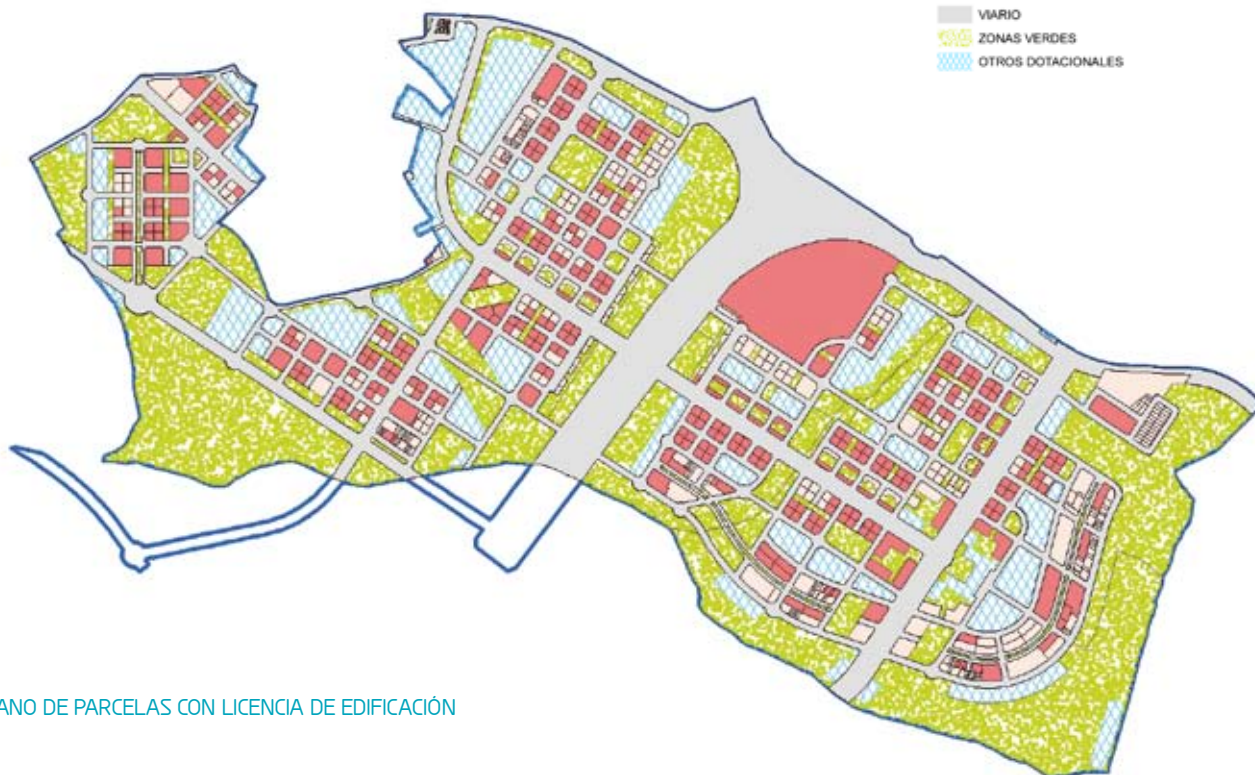
* Régimen de protección no definido en el proyecto de edificación.

LICENCIAS DE PRIMERA OCUPACIÓN (DICIEMBRE 2007)

| | Año 2007 | Total |
|------------------|----------|-------|
| Viviendas | 3.969 | 5.625 |
| Locales | 62 | 96 |
| Plazas de garaje | 4.890 | 6.916 |

Leyenda

- USOS LUCRATIVOS NO DOTACIONALES**
- PARCELA SIN LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN
 - PARCELA CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN
- USOS DOTACIONALES**
- VIARIO
 - ZONAS VERDES
 - OTROS DOTACIONALES



PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN

1.1.6. PAU de Arroyo del Fresno

Este ámbito, que ha sido el último de la Operación PAUs en desarrollarse, ya que no comenzó hasta el año 2004 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 completamente finalizadas con excepción de los terrenos correspondientes a parcelas pendientes de desalojos ya negociados por al Junta de Compensación. 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.

Unidad de Ejecución 2

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

En la actualidad, las obras de urbanización están prácticamente finalizadas con la excepción del asfaltado de dos tramos de viario correspondientes a parcelas aún ocupadas y pendientes de desalojar. Se ha iniciado un expediente de expropiación. 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 2004 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 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

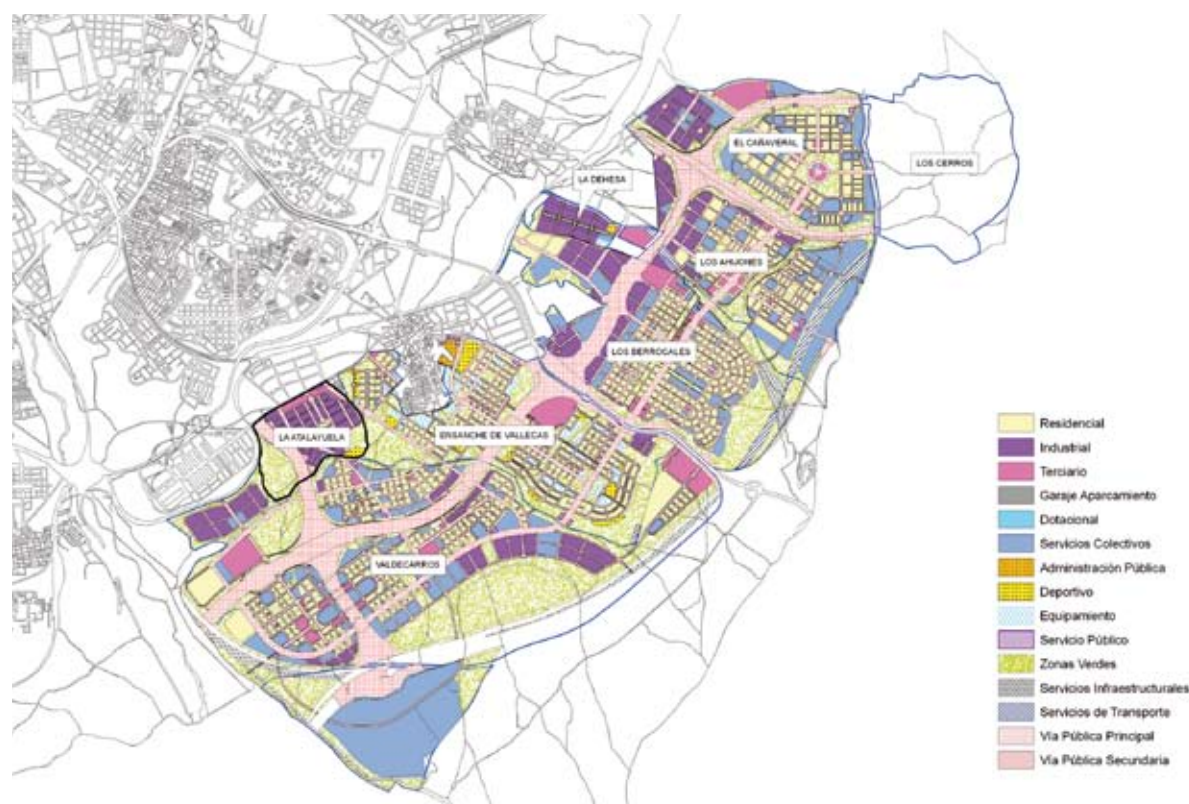
—Atalayuela, Cañaveral, La Dehesa, Ensanche de Vallecas, Los Ahijones, los Berrocales y Valdecarros— cuentan ya con planeamiento de desarrollo aprobado, suponiendo, en conjunto una capacidad residencial en torno a las 125.700 viviendas, en los tres primeros han comenzado las obras de urbanización. El Ensanche de Vallecas que inició su gestión con los PAUs y con capacidad para 26.000 viviendas, se encuentra con las obras de urbanización casi terminadas y ya se han concedido licencias para edificar 21.557 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 ha | Viviendas previstas | Fase planeamiento |
|----------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| La Atalayuela | 170,54 | -- | Aprobado definitivamente (31.01.02) |
| La Dehesa | 75,60 | -- | 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 definitivamente (08.03.07) |
| 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 ha con una edificabilidad de 821.866 m². La estimación de la formalización de la iniciativa se produjo el 19 de diciembre de 2002 y la aprobación definitiva del planeamiento el 31 de enero del mismo año. El proyecto de Estatutos y Bases de actuación se aprobó defini-

tivamente 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 2007 un proyecto de expropiación a titulares no adheridos (24.05.07). En la actualidad se están ejecutando las obras de urbanización, con un porcentaje de ejecución aproximado del 72%.



1.2.2. La Dehesa

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

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

El Proyecto de Urbanización se aprobó definitivamente el 18 de julio de 2003 con un presupuesto de 24,4 millones de euros, estando ya prácticamente finalizado. También se ha aprobado definitivamente en 2007 el proyecto de reparcelación. En la actualidad, se están comercializando las parcelas.



1.2.3. UZP 2.01 El Cañaveral

Este importante desarrollo de 537,3 ha, permite la construcción de 14.000 viviendas más los correspondientes equipamientos. La estimación de la formalización de la iniciativa se produjo por parte del Ayuntamiento Pleno el 20 de febrero de 2003 y la aprobación definitiva del Plan Parcial el 27 de marzo del mismo año. Se está desarrollando por el sistema de Compensación con una única unidad de gestión; la aprobación del Proyecto de Bases y Estatutos se produjo el 30 de sep-

tiembre 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). En el año 2006, se iniciaron las obras de movimiento de tierras y urbanización, que continúan ejecutándose durante 2007 con eventuales interrupciones por el hallazgo de restos arqueológicos. No obstante, se encuentra ejecutado un 54% de la obra de urbanización.



1.2.4. UZP 2.03 Los Ahijones

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

La estimación de la formalización de la iniciativa se produjo el 20 de febrero de 2003 aprobándose el planeamiento inicialmente el 29 de abril de 2004 y definitivamente el 21.07.05. Se gestionará también por el sistema de Compensación, median-

te una única unidad de ejecución que ha aprobado sus Bases y Estatutos el 10.11.05.

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 muy baja (2,4%), además este ámbito se encuentra afectado por el Auto Judicial de 27 de septiembre de 2007, emitido por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 18 de Madrid.



1.2.5. UZP 2.04 Los Berrocales

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

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), en la actualidad se ha ejecutado el 7% de la obra correspondiente a la 1ª fase. El 12.01.07 salió a información pública el proyecto de expropiación de titulares no adheridos.



1.2.6. UZP 3.01 Valdecarros

Este inmenso desarrollo urbanístico posibilitará la construcción de 48.000 viviendas sobre una extensión de suelo de 1.929,57 ha. En cuanto a la gestión, se produjo la estimación de formalización de la Iniciativa, el 28.11.02. El Plan Parcial fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 16 de febrero de 2006 y definitivamente 28.03.07. No se ha aprobado aún el Proyecto de Urbanización.

1.2.7. UZP 2.02 Los Cerros

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

En 2007 se ha tramitado una Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito catalogado como área de protección geológica "Cerro de la Herradura" aprobada por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la CAM el 18.05.07. Esta modificación afecta a la delimitación del UZ 2.02 "Desarrollo del Este-Los Cerros".



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.

| Ámbito | Superficie ha | 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 FERIALES.

Con una superficie de 50 ha, 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 ha 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.

- 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.



Valdebebas: estado de movimientos de tierras y obras de urbanización. Diciembre de 2007

■ 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 desciende 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 Urbanístico US 4.01 “Parque de Valdebebas”. Asimismo acordó someter dicho acuerdo al trámite de información pública durante un mes, publicándose el anuncio correspondiente en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el día 22 de enero de 2004.

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

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

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

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

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



El 28 de marzo de 2007, se aprueba definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, la primera modificación del Plan Parcial con el objeto de adaptar las determinaciones del Plan Parcial Parque de Valdebebas a los condicionantes de desarrollo derivado de la implantación del Campus de la Justicia, a fin de optimizar el uso de la zona verde de la calle 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. Asimismo, 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, FAX 1, por importe de 93.052.293 €.

A finales de 2007, las obras de urbanización están prácticamente finalizadas a falta tan sólo del aglomerado en las calzadas y el solado de aceras, como puede observarse en al foto aérea. También están pendientes de acometer la colocación de los puntos de alumbrado y 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.

En cuanto al futuro 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 ha comenzado a realizar plantaciones durante el pasado año.

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 2007 se habían concedido licencias para la construcción de un total de 609 viviendas (303 libres y 306 protegidas).

| LICENCIAS CONCEDIDAS (VIVIENDAS APROBADAS SEGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN) | |
|--|------|
| | 2007 |
| Viviendas de Protección Oficial | 306 |
| Vivienda Libre | 303 |
| Total | 609 |



PLANO DE PARCELAS CON LICENCIA DE EDIFICACIÓN

