CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PORMENORIZADO UZPp 02.03 "DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES"

En Madrid, a 5 MAY 2015

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

Doña Mª Paz González García, en nombre del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a estos efectos en la c/ Ribera del Sena, 21 de Madrid. Actúa en virtud de su nombramiento como Titular del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, según Decreto de la Alcaldesa de 10 de enero de 2.013, y en el ejercicio de las competencias que le han sido atribuidas por el Decreto de la Alcaldesa del 17 de enero de 2.013, por el que se delegan competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos del Ayuntamiento de Madrid.

Don Diego Sanjuanbenito Bonal, en nombre del Ayuntamiento de Madrid, con domicilio a estos efectos en la c/ Montalbán, 1 de Madrid. Actúa en virtud de su nombramiento como Titular del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad, según Decreto de la Alcaldesa de 10 de enero de 2.013, y en el ejercicio de las competencias que le han sido atribuidas por el Decreto de la Alcaldesa del 17 de enero de 2.013, por el que se delegan competencias en los titulares de los órganos superiores y de los órganos directivos de las Áreas de Gobierno y de los Distritos del Ayuntamiento de Madrid.

Y DE OTRA:

Don Luis Ulpiano Iglesias Sampedro, provisto de DNI y con domicilio a estos efectos en la de Madrid, en nombre y representación de la Junta de Compensación del Sector UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", del Plan General de Ordenación de Madrid, debidamente constituida e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad de Madrid, en su condición de Presidente de la misma. Ha sido expresamente autorizado para la firma de este convenio por acuerdo de la Asamblea General de fecha 28 de abril de 2011.

Las partes, en la calidad en que cada uno interviene, se reconocen recíprocamente la capacidad para el otorgamiento del presente documento, a cuyo efecto:

EXPONEN

PRIMERO.- ACUERDO MARCO Y PLANEAMIENTO GENERAL

Con fecha uno de abril de dos mil once, fue suscrito, entre el Ayuntamiento de Madrid y los representantes de las Juntas de Compensación y de la Comisión Gestora de los sectores de suelo urbanizable programado integrantes de la denominada "Estrategia de Desarrollo del Este", el "ACUERDO MARCO PARA VIABILIZAR Y AGILIZAR LA GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO QUE CONSTITUYEN LA DENOMINADA ESTRATEGIA DE "DESARROLLO DEL ESTE" DEL PLAN GENERAL DE MADRID DE 1997", en adelante ACUERDO MARCO.

El Acuerdo estableció las bases para viabilizar y agilizar la gestión de los desarrollos urbanísticos de forma que se pudiese llevar a cabo la urbanización completa de los ámbitos realizándose estos por Etapas.

El modelo de desarrollo urbanístico establecido a través del Acuerdo Marco, ha resultado incorporado, con matizaciones, al planeamiento general del término municipal de Madrid en virtud de acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día uno de agosto de 2.013, por el que se aprobó la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1.985 y la Modificación del PGOU de Madrid de 1.997 (RPPG. 00.301), en adelante Plan General vigente, en los ámbitos afectados por la ejecución de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2.003 y del Tribunal Supremo de fechas 3 de julio de 2.007 y 28 de septiembre de 2.012.

Como resultado del proceso de revisión y modificación del Planeamiento General, los terrenos objeto del presente convenio quedan clasificados como suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones".

SEGUNDO.- URBANIZACION POR ETAPAS – MODELO DE DESARROLLO

Mantenido el criterio de considerar de interés para la Ciudad de Madrid la efectiva ejecución de la denominada, en el PGOUM del 97, "Estrategia del Desarrollo del Este", de la que forma parte el ámbito del suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", la ordenación aprobada para el ámbito por el Plan General vigente, plantea el completo desarrollo de la urbanización realizándose ésta por etapas, manteniendo así los criterios que permiten viabilizar y agilizar la gestión de dicho desarrollo urbanístico previstos en el ACUERDO MARCO.

El modelo de desarrollo para el sector UZPp 2.03 queda establecido, como elemento de la ordenación pormenorizada del ámbito, en el Plan General vigente, y se describe en su documento "IV.- ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" integrado en la carpeta de ordenación especifica del sector, que se incorpora a este Convenio como **ANEXO I** como anejo inseparable.

De acuerdo con dicho modelo de crecimiento, la ejecución de las obras de urbanización que restan por realizar para completar la total ejecución de la ordenación del ámbito UZPp 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" se llevará a cabo en **6 ETAPAS.**

TERCERO.- CONVENIO DE GESTION

De conformidad con lo previsto en el compromiso OCTAVO del ACUERDO MARCO suscrito el 1 de abril de 2.011 y en el apartado 7 del documento "IV.- ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" (ANEXO I del presente convenio), la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", presenta el texto de un Convenio de Gestión para la concreción de los compromisos y garantías asumidas por la misma en orden a la ejecución del planeamiento.

CUARTO.- ESTADO ACTUAL DEL DESARROLLO

A continuación se recogen los hitos más importantes en las tramitaciones administrativas llevadas a cabo en el ámbito UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones (actual UZPp 2.03 según el Plan General vigente):

- Formalización de la Iniciativa: Aprobada por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 20 de febrero de 2003.

- Aprobación definitiva del Plan Parcial: Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de julio de 2005. Anulado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.

- Delimitación de la unidad de ejecución: Por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 21 de julio de 2005.

- Aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial: Por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30 de marzo de 2.011. Anulado por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 27 de febrero de 2003, casada parcialmente por la sentencia del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007.

- Aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación: Por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2005.

- Constitución de la Junta de Compensación: Aprobada por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 23 de noviembre de 2006.

- Proyecto de Expropiación, por el sistema de tasación conjunta, de los bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación: Pendiente de aprobación definitiva. Último trámite: Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 8 de abril de 2010 por el que se somete a información pública el proyecto presentado.

- Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización: Por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid fecha 4 de enero de 2007.

- Fecha de Acta de Replanteo de inicio de obras: 17 de mayo de 2007.

- Garantías presentadas para responder por el 10% del importe de las obras de urbanización del ámbito: Constan avales por un importe total de 43.691.936,69 € presentados en cumplimiento del apartado SEGUNDO del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de fecha 4 de enero de 2007.

- Ordenación pormenorizada para el sector UZPp 02.03 "Desarrollo del Este – Los Ahijones": Aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, el día uno de agosto de 2.013, por el que se aprobó la Revisión Parcial del PGOU de Madrid de 1.985 y la Modificación del PGOU de Madrid de 1.997.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto y a fin de llevar a cabo los compromisos derivados del Acuerdo Marco y de su Addenda, ratificados por las Asambleas Generales de la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" en fechas: 28 de abril de 2011 y 20 de diciembre de 2011 respectivamente, e incorporados en el planeamiento general como determinaciones del ámbito de Suelo Urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 02.03, las partes acuerdan suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión, con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA: OBJETO DEL PRESENTE CONVENIO.

El presente Convenio tiene como objetivo la concreción de los compromisos y garantías que la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones" asume en orden a la ejecución del planeamiento y desarrollo del Modelo Territorial aprobado por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

Su contenido se ajusta a lo previsto en el Compromiso Octavo del Acuerdo Marco suscrito el 1 de abril de 2011 y su Addenda, y su objeto será:

- Fijar los criterios que aseguren la distribución equitativa de beneficios y cargas entre todos los propietarios del ámbito para garantizar el cumplimiento de los derechos y obligaciones propios del sistema de Compensación
- Establecer las garantías que aseguren la completa urbanización del UZPp cuya ejecución material está prevista según un modelo de Etapas aprobado en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997
- Determinar y concretar las adecuaciones necesarias de los instrumentos de ejecución ya aprobados.

SEGUNDA: AMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito territorial de actuación es el del Area de Suelo Urbanizable Sectorizado pormenorizado del UZPp 02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" y se corresponde con la unidad de ejecución recogida y definida en la ordenación pormenorizada del Plan General vigente.

TERCERA: ASUNCIÓN DE LOS COMPROMISOS ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMENTO GENERAL VIGENTE PARA EL DESARROLLO DEL AMBITO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PORMENORIZADO UZPp 02.03

En virtud del presente Convenio de gestión, la Junta de Compensación del Sector UZP. 02.03 "Desarrollo del Este - Los Ahijones" se compromete a la ejecución íntegra de las obras de urbanización que, con arreglo a las etapas previstas, se enumeran en el **ANEXO I.**

CUARTA: ETAPAS DEL DESARROLLO

De acuerdo con el modelo de desarrollo territorial establecido en el Plan General vigente, las obras de urbanización para la total ejecución del sector UZPp 02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES", se llevarán a cabo en **SEIS ETAPAS** cuya descripción gráfica quedó ya definida en la Addenda y su Anexo, y que se pormenorizan en el **ANEXO I** que se incorpora al presente Convenio, formando parte inseparable del mismo.

Este ámbito y la delimitación de su única unidad de ejecución, se mantiene inalterable asegurándose la equidistribución de beneficios y cargas entre los propietarios sin perjuicio de que la ejecución material de las obligaciones de los propietarios, se haya concretado en un modelo de desarrollo por ETAPAS definido en el Plan General vigente.

QUINTA: PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS ETAPAS

El presente CONVENIO recoge y se ajusta a la programación temporal establecida para cada una de las seis etapas, en el apartado 8.2.1 del documento de "ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" del Plan General vigente (**ANEXO I** del presente Convenio)

En cualquier caso la Junta de Compensación se compromete a ejecutar la completa urbanización de las Etapas definidas y de las infraestructuras que a cada una de ellas son imputables, hasta completar la urbanización de la unidad de ejecución de "Los Ahijones" en su totalidad.

Programación de la ETAPA 1

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 42 meses a contar desde la ratificación, por el Ayuntamiento Pleno del presente CONVENIO, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I** para esta etapa. El inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

La ejecución de las zonas verdes de esta etapa, se llevará a cabo atendiendo los siguientes criterios:

Quedarán incluidas dentro de la programación temporal de la etapa aquellas zonas verdes inmediatas a las parcelas en las que se conceda licencia de obras de edificación cuando se haya autorizado la Ejecución Simultánea de las obras de Urbanización y Edificación de la etapa con las garantías exigidas para la misma.

La ejecución de las zonas verdes interiores que queden pendientes tras la recepción del resto de obras de urbanización de la etapa se llevará a cabo por la Junta de Compensación a requerimiento de la Administración conforme se vayan concediendo las licencias de edificación de las parcelas próximas. A efectos de garantizar la ejecución de estas zonas verdes, se deberá constituir, con carácter previo a la recepción del resto de obras de la etapa, aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, por el importe total de ejecución de las zonas verdes pendientes, que será cuantificado en informe previo emitido por el servicio municipal responsable del control y seguimiento de las obras de urbanización.

La devolución de las garantías correspondientes al importe de la ejecución de las zonas verdes pendientes, podrá llevarse a cabo, a solicitud de la Junta de Compensación una vez se vayan ejecutando y recepcionando cada una de ellas.

Programación de la ETAPA 2

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 30 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I.** Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá

dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 3

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 30 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I**. Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 4

Se prevé que la ejecución de la etapa 4 coincida, en su programación temporal, con la etapa 3 descrita en el apartado precedente de forma que la ejecución de la completa urbanización de esta etapa se llevará a cabo en el mismo plazo máximo de 30 meses previsto para la etapa 3, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I.** El inicio de las obras de urbanización para esta etapa se hará coincidir con el de la Etapa 3 quedando sujeto a las mismas condiciones que las previstas para esa etapa en el apartado precedente.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 5

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 30 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I**. Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Programación de la ETAPA 6

La ejecución de la completa urbanización de esta etapa se realizará en el plazo máximo de 42 meses, respetando en todo caso los límites temporales previstos en el **ANEXO I.** Siendo el comienzo de sus obras decisión de la Junta de Compensación éste no podrá

dilatarse más allá del día siguiente a la recepción de las obras de la etapa anterior. En todo caso el inicio de las obras queda sujeto a las condiciones previstas en la estipulación DÉCIMO TERCERA.

En relación con la ejecución de las zonas verdes será de aplicación lo establecido para la etapa 1.

Se exceptúa expresamente de la programación de cada una de las etapas, la ejecución de las zonas verdes calificadas como Red General zonas verdes y espacios libres (RG EL) que por su localización en la periferia del ámbito, entorno a M-45, línea 9 de metro, línea de AVE, M-50, R-3 y corredor medioambiental, no van a aprestar un servicio inmediato a los futuros vecinos en el ámbito y que deberán ejecutarse a requerimiento de la Administración y en los plazos que a tal efecto se establezcan.

A efectos de garantizar la ejecución de estas zonas verdes, se deberá constituir aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, por el importe total de ejecución de las zonas verdes pendientes con carácter previo a la recepción de las obras correspondientes a la última de las etapas.

La devolución de las garantías correspondientes al importe de la ejecución de las zonas verdes pendientes, podrá llevarse a cabo, a solicitud de la Junta de Compensación una vez se vayan ejecutando y recepcionando cada una de ellas.

Se mantendrá la garantía correspondiente al 10% del importe de ejecución de las zonas verdes pendientes que asegura la correcta ejecución de las mismas, hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde su recepción.

En todo caso, y aun en el supuesto de no haber sido objeto de requerimiento por la Administración municipal, estas zonas verdes deberán estar terminadas y recepcionadas en el plazo máximo de dos años desde la fecha en la que se concluya la recepción de las obras de urbanización de la última de las etapas del UZPp 2.03 "Desarrollo del Este – Los Ahijones".

SEXTA: OBRAS DE EJECUCIÓN URGENTE COMPARTIDAS CON OTROS SECTORES.

Se contemplan en el documento "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" que se acompaña como **ANEXO I**, distintas acciones cuya ejecución se imputa total o parcialmente al UZPp 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones" y que, por su especial carácter estructurante, puede ser necesario ejecutar de forma urgente para asegurar el

correcto funcionamiento del ámbito o del resto de ámbitos que configuran el "Desarrollo del Sureste", independientemente de la etapa en la que se hayan incluido.

Dichas obras son las siguientes:

1. Arteria de abastecimiento de agua desarrollos del Este: Acción 19 I 007
2. Suministro de agua regenerada: Acción 2011 N 19 IR 01

De conformidad con lo previsto en la Estipulación TERCERA, la Junta de Compensación asume los compromisos derivados de la ejecución de las citadas infraestructuras en los porcentajes previstos en el Anexo I. y se compromete a presentar, para su tramitación y aprobación, el correspondiente Proyecto Constructivo de las referidas obras durante la tramitación del presente Convenio, de acuerdo al trazado determinado por los Servicios Municipales que garantice la viabilidad técnica del mismo.

El inicio de las obras de ejecución y la finalización de dichas acciones deberá llevarse a cabo, por la Junta de Compensación, de acuerdo con los plazos que, de forma motivada, se hayan establecido con la aprobación por el Ayuntamiento del Proyecto Constructivo referido en el párrafo anterior.

La recepción y conservación por el Ayuntamiento de las obras correctamente ejecutadas a que se refiere esta estipulación se podrán formalizar a requerimiento de la Junta de Compensación conjunta o independientemente con la recepción del resto de las obras del ámbito o de la etapa en la que estuvieran previstas.

La ejecución de las obras de aquellas acciones que no sea preciso anticipar deberá llevarse a cabo en los plazos previstos para la ejecución de la etapa en la que estén incluidas.

Las acciones de ejecución urgente compartidas con otros sectores, se garantizarán, por la Junta de Compensación de la manera siguiente:

A.-"Acciones propuestas sobre la Red de Abastecimiento" y mas concretamente la 19-I-007. La Junta de Compensación del UZPp 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", prestará las garantías necesarias que aseguren:

1. El importe de la ejecución de la parte de la arteria de abastecimiento que corresponda a su trazado por el ámbito de "Los Ahijones"
2. El importe de la parte de la arteria de abastecimiento común que le corresponda ejecutar conforme a lo dispuesto en el documento IV "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" integrado en la carpeta específica del sector.

B.- Respecto a la conducción de Agua Regenerada, la Junta de Compensación de "Los Ahijones" garantizará, conforme a lo dispuesto en el documento IV

"ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" integrado en la carpeta específica del sector, el importe correspondiente a las actuaciones correspondientes a las infraestructuras de la red de agua regenerada.

El importe de las garantías a prestar para la ejecución de las obras de infraestructuras de ejecución urgente, será el que conste en el presupuesto del proyecto constructivo que a tal efecto se redacte y a cuya presentación se compromete la Junta de Compensación. Esta garantía es independiente de la del 10% de correcta ejecución de la etapa.

En tanto no se apruebe el citado proyecto, se mantendrá en poder de la Administración, como garantía para la ejecución de las mismas, alguno o varios de los avales referidos en la estipulación NOVENA hasta cubrir un importe de 3.304.000€ cantidad ésta que se corresponde con el importe estimado para la ejecución de las obras correspondientes a las acciones de urgente ejecución previsto en el documento de "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES", **ANEXO I** del presente Convenio.

A tal efecto, la Junta de Compensación se compromete a aportar, durante la tramitación del presente Convenio y con carácter previo a su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, la aceptación de la Entidad Bancaria afectada y la conformidad con el nuevo objeto previsto para la garantía en los términos señalados en la Estipulación DECIMOQUINTA, o bien la prestación de una nueva garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid.

Si como resultado de la aprobación del proyecto constructivo el importe resultante de la valoración para la ejecución de las obras de infraestructuras de ejecución urgente resultara superior al aprobado con motivo de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85) y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 97), la Junta de Compensación vendrá obligada a garantizar el importe que cubra la diferencia hasta el total aprobado.

SÉPTIMA: COMPROMISOS ACEPTADOS EN MATERIA DE SANEAMIENTO.

El 21 de marzo de 2002 fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid (PEISEM). Este planeamiento recoge las acciones previstas anteriormente por el PSIM II y esboza las infraestructuras y acciones complementarias precisas para satisfacer las necesidades de saneamiento de los nuevos desarrollos programados.

Dichas acciones de infraestructuras de saneamiento, se resumen en las siguientes:

- Ampliación de la depuradora Suroriental con capacidad suficiente para tratar las aguas residuales de todos los ámbitos (El Cañaveral, Los Cerros, Ahijones y

Berrocales), dotada de sistemas de tratamiento avanzado de eliminación de nutrientes (N y P)

- La construcción de un Estanque de Tormentas que sirva a los nuevos desarrollos urbanísticos previstos (El Cañaveral, Los Cerros, Ahijones y Berrocales). La implantación de dicha infraestructura será en la zona del arroyo de Los Migueles, en el límite del UZPp 2.04 "Desarrollo del Este- Los Berrocales", antes de alcanzar el municipio de Rivas Vaciamadrid, de 56.250 metros cúbicos de capacidad dividido en 3 módulos de 18.750 metros cúbicos cada uno.
- Ejecución de los colectores denominados Vicálvaro A, que recoge los caudales de Ahijones; Vicálvaro B, que recoge los caudales de Berrocales ; Vicálvaro C que recoge los caudales de El Cañaveral; Colector 2 Berrocales y Colector 8 Berrocales, resultado de la adecuación de los proyectos A.5.1 y A.5.2 sin ejecutar del PSIM II, recogidos por las acciones N19- IS-02 Y N19- IS-03 del PEISEM a las nuevas demandas de las actuaciones previstas, modificando los trazados y dimensiones de éstos previstas.

De las acciones anteriores, las que deben sufragar los sectores, son el Estanque de Tormentas y la Ampliación de la Depuradora Suroriental, aunque la competencia en cuanto a su ejecución corresponde al Ayuntamiento de Madrid, mientras que la financiación y ejecución de los colectores es de competencia municipal.

De dichas acciones, conforme a lo dispuesto en el documento IV "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" integrado en la carpeta específica del sector y que se incorpora al presente convenio como Anexo I, las obligaciones que asume la Junta de Compensación del UZPp 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones" para la financiación de las infraestructuras y acciones a las que se ha hecho referencia, son las siguientes:

ACTUACIONES PREVISTAS	Presupuesto total estimado de la Infraestructura (iva incluido)	Porcentaje del Coste imputable al ámbito
Estanque de tormentas del Arroyo de los Migueles	**12.000.000,00€**	**26,79%**
Ampliación de la ERAR Depuradora Sur Oriental	**35.000.000,00€**	**25,84%**

Igualmente, la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este – Los Ahijones" se obliga y se muestra conforme en particular con lo siguiente:

1. A realizar la aportación económica que le corresponda según los porcentajes señalados para cada actuación en el cuadro anterior.

2. A otorgar su autorización y consentimiento para la ocupación material por el Ayuntamiento de Madrid de los suelos de su respectivo ámbito urbanístico,

cuando tales ocupaciones vayan encaminadas a ejecutar las actuaciones e infraestructuras competencia del Ayuntamiento de Madrid.

Así mismo y conforme a lo dispuesto en el documento V "NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACION PORMENORIZADA UZPp 2.03 DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES", integrado en la carpeta de ordenación específica del sector y que se incorpora al presente convenio como ANEXO II, el ámbito de Los Ahijones forma parte, junto con otros ámbitos, de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles por lo que la Junta de Compensación se compromete a colaborar con el Ayuntamiento de Madrid y los otros sectores afectados, en la elaboración de un Estudio Hidrológico-hidráulico de dicha cuenca de vertido durante la tramitación del presente Convenio. Así mismo se compromete a sufragar, en el porcentaje que le corresponda, los gastos derivados de la elaboración del requerido estudio debiendo, con carácter previo a la ratificación del convenio, quedar acreditada documentalmente su efectiva contribución.

OCTAVA: GARANTIAS PARA ASEGURAR LOS COMPROMISOS ACEPTADOS EN MATERIA DE SANEAMIENTO

La Junta de Compensación del UZP 2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones abonará el importe que le corresponda del total de estas obras o prestará las garantías que aseguren dichas cantidades. En todo caso esta obligación deberá de estar cumplida con carácter previo a la solicitud de la simultaneidad de urbanización y edificación.

Se establece por tanto como condición necesaria para la solicitud de simultaneidad de urbanización y edificación, además del resto de las condiciones estipuladas en la legislación urbanística aplicable, haberse ejecutado las infraestructuras interiores de saneamiento responsabilidad de la Junta de Compensación "Los Ahijones" (incluidas las conexiones con redes exteriores) en el ámbito de la urbanización realizada o bien prestar garantía por la parte pendiente de ejecución en el marco de dicha urbanización.

Por último, igualmente para presentar la solicitud de simultaneidad de urbanización y edificación, se deben haber satisfecho o garantizado al Ayuntamiento de Madrid las cantidades a que hubiera lugar para la ejecución por éste de infraestructuras que afecten a varios ámbitos, según las cantidades resultantes de la aplicación de los porcentajes especificados.

La Junta de Compensación requerirá al Ayuntamiento de Madrid, la ejecución de las infraestructuras de su competencia, con plazo suficiente para poder tramitar y ejecutar dichas infraestructuras, siempre que las disponibilidades económicas lo permitan, nunca antes de que la citada Junta de Compensación haya aportado las cantidades o en su lugar las garantías que le sean de aplicación indicadas en el apartado anterior.

NOVENA: GARANTÍAS PARA ASEGURAR LA CORRECTA EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN.

La obligación de la constitución de garantía de la correcta ejecución de las obras de urbanización, a favor del Ayuntamiento de Madrid, por importe del 10% del coste total previsto de las obras de urbanización fue cumplida por la Junta de Compensación del "UZP 2.03 Desarrollo del Este-Los Ahijones" al prestar a tal efecto avales suficientes que constan depositados con fechas 16 de mayo de 2007 y 21 de diciembre de 2.011 ante el Ayuntamiento de Madrid.

Entidad Avalista	Nº Aval	Nº Fianza	IMPORTE €
CAIXA DE AFORROS DE VIGO, OURENSE E PONTEVEDRA (CAIXANOVA)	0490 3000009024	2007002020	3.333.333,33
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488773	2007002022	2.691.923,69
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488768	2007002023	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488766	2007002025	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488762	2007002026	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488757	2007002027	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488754	2007002028	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488752	2007002029	3.000.000,00
BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA, S.A.	0182000488748	2007002030	3.000.000,00
CATALUNYA BANC, S.A.	00211173 2013.1241.46.9800139626	2011003765	3.333.333,34
CATALUNYA BANC, S.A.	00211172 2013.1241.47.9800139717	2011003766	3.333.333,34
CATALUNYA BANC, S.A.	00210596 2013.1241.49.98001397638	2011003767	3.333.333,34
BANCO POPULAR ESPAÑOL, S.A.	1587/16.873	2011003768	3.333.333,34
BANCO DE SABADELL, S.A.	10000634191	2011003769	3.333.333,34
		TOTAL	**43.691.923,72**

Establecida por el planeamiento aprobado la ejecución de la urbanización a través de un programa de etapas sucesivas, las garantías a constituir para la correcta ejecución de las obras de urbanización se ajustaran a lo previsto en el Art. 108.1b) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, de la siguiente manera:

GARANTIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ETAPA 1.

1°.- **Para garantizar la correcta ejecución de las obras imputadas a la etapa 1**, la Junta de Compensación vendrá obligada a presentar garantía **por importe del 10 por 100 del importe total previsto** para las obras de urbanización para la Etapa 1.

De conformidad con los importes de valoración de obra de urbanización de la Etapa 1 incorporados en el documento de ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES, **ANEXO I** del presente Convenio, el importe de la garantía asciende a **9.173.947,84 €**, cantidad ésta que se corresponde con el 10% del presupuesto de ejecución por contrata (PEC) previsto para la ejecución de las obras de urbanización programadas para esta etapa que incluye tanto la obra ya ejecutada como la pendiente de ejecución.

Si como resultado de la modificación del proyecto de urbanización prevista en la estipulación DECIMO TERCERA, se determinara, para la Etapa 1, un importe de valoración de obra de urbanización superior o inferior al aprobado con motivo de la Revisión Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 (PGOUM 85) y la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (PGOUM 97), la Junta de Compensación vendrá obligada a garantizar el 10% del importe que finalmente se apruebe.

Para satisfacer la presente obligación, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento la aplicación de alguno o varios de los avales ya constituidos para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización en los términos señalados en la Estipulación DECIMOQUINTA, o bien prestar una nueva garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid.

2°.- **El resto de obras ya ejecutadas** por la Junta de Compensación y no incluidas en la programación de la Etapa 1, hasta tanto no hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento y trascurrido el plazo de garantía de dos años, **deberán quedar garantizadas por importe del 10 por ciento del importe total ejecutado.**

Para satisfacer la presente obligación, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento la aplicación de alguno o varios de los avales ya constituidos para garantizar la correcta ejecución de las obras de urbanización o bien prestar una nueva garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustados a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid.

GARANTIAS PARA LA EJECUCIÓN DE LA ETAPA 2 Y SIGUIENTES:

Para garantizar la correcta ejecución de las obras imputadas a la etapa 2, la Junta de Compensación vendrá obligada a presentar garantía por importe del 10 por 100 del importe total previsto para las obras de urbanización para la Etapa 2 con carácter previo al comienzo de éstas mediante la firma del Acta de Replanteo.

De igual manera se operará para las sucesivas etapas.

DÉCIMA: RECEPCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La recepción de las obras de urbanización se efectuará por la Administración actuante una vez que se vayan concluyendo, con arreglo a las prescripciones previstas, todas las obras, instalaciones, e infraestructuras determinadas para cada una de las respectivas etapas, según se relacionan en la ANEXO I de este CONVENIO, y de conformidad con lo establecido en el artículo 135 de la Ley 9/2011 del Suelo de la Comunidad de Madrid, salvo con las especialidades previstas para la ejecución de determinadas zonas verdes, y sin perjuicio de las especificaciones que se establezcan, respecto a la conservación y mantenimiento de tales zonas verdes y de determinados viales.

En relación con las obras de ejecución urgente compartidas con otros sectores, seguirán el régimen previsto en la Estipulación SEXTA.

En todo caso, a las obras de urbanización que sean recibidas por el Ayuntamiento les será de aplicación lo establecido en la Estipulación UNDÉCIMA, respecto de su conservación, sin perjuicio de la obligación de los promotores y constructores de las edificaciones, beneficiarios de las licencias correspondientes de reponer y/o reparar los que resulten dañados por las obras de edificación.

UNDÉCIMA: CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La Junta de Compensación será responsable de la conservación de las obras de urbanización de cada etapa hasta su recepción total por el Ayuntamiento de Madrid de acuerdo con lo establecido en la Estipulación DÉCIMA, momento a partir del cual éste se hará cargo de la misma.

Se exceptúan de lo expuesto en el párrafo anterior los siguientes supuestos:

a) Las obras de urbanización correspondientes a determinadas acciones o infraestructuras concretas que, a criterio de la Comisión de Seguimiento, prevista en la Estipulación VIGESIMO TERCERA, deban ser objeto de recepción parcial dentro de una determinada Etapa y cuya conservación corresponderá al Ayuntamiento de Madrid a partir de tal recepción parcial.

b) La conservación de ciertos viarios, debido al deterioro que pueden sufrir al estar afectados por la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación de otras etapas, cuya conservación correrá a cargo de la Junta de Compensación hasta la recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización de la Etapa a la que prestan servicio. La determinación de estos viarios será competencia de la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación VIGÉSIMO TERCERA.

c) La conservación de las zonas verdes pendientes de ejecución, en la etapa que corresponda, se producirá una vez que se haya culminado su correcta ejecución por la Junta de Compensación y se haya recibido por el Ayuntamiento de Madrid.

En tanto no se proceda a la recepción de las citadas zonas verdes por el Ayuntamiento de Madrid tras su completa ejecución, la Junta de Compensación estará obligada a llevar a cabo las labores de limpieza y conservación básicas en las parcelas destinadas a tal fin.

Conforme a lo establecido en la Estipulación DECIMA, hasta tanto no se produzca la recepción por el Ayuntamiento de Madrid de las obras de urbanización de la Etapa correspondiente, la Junta de Compensación se responsabiliza de su conservación y mantenimiento, que incluirá la reparación y/o reposición de los elementos que resulten dañados en cada una de las etapas ejecutadas.

Igualmente en colaboración con los servicios y técnicos municipales competentes, se determinarán los viarios y accesos que resulten necesarios para la ejecución de las obras que procedan en las siguientes etapas por lo que la junta se obligará a su conservación y reparación si fuera menester durante el tiempo que se ejecuten dichas obras.

DUODÉCIMA: MODIFICACIÓN DE LAS BASES Y ESTATUTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN

El Plan General vigente asigna para la ejecución y desarrollo del ámbito, el sistema de compensación por considerar éste como el más adecuado para alcanzar los objetivos urbanísticos de la actuación.

Conforme a lo previsto en la Estipulación PRIMERA del presente convenio y como resultado del análisis de los Estatutos del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", aprobados definitivamente el 10 de noviembre de 2005, resulta innecesaria la modificación de los mismos toda vez que éstos recogen las reglas fundamentales de régimen interno que regula la Junta de Compensación y no se ven alteradas por el nuevo modelo territorial aprobado por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

En relación a las Bases de actuación, cuya aprobación definitiva también fue llevada a efecto por Acuerdo de Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de fecha 10 de noviembre de 2005, tampoco resulta necesaria su modificación toda vez que su objeto

es establecer los criterios por los que se va a regir la actividad de la Junta de Compensación para la ejecución del ámbito en lo referente a las operaciones de equidistribución de beneficios y cargas derivadas de dicho plan y para la ejecución de la obra urbanizadora, todo ello bajo la fiscalización y el control municipal establecido reglamentariamente. En ese sentido las bases aprobadas ya prevén las adjudicaciones a los miembros de la Junta de compensación en el caso de ejecutarse la urbanización del ámbito por fases,- ahora denominadas etapas,- tal y como prevé el nuevo modelo de ejecución por etapas aprobado por la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de 1985 y Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

DÉCIMO TERCERA: MODIFICACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN

La Junta de Compensación asumió el compromiso de redactar y presentar para su tramitación ante el Ayuntamiento de Madrid, la modificación del Proyecto de Urbanización del Sector, por lo que el 20 de noviembre de 2012 presentó oficialmente ante el Area de Gobierno de Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad, un ejemplar del Proyecto Modificado del de Urbanización, para su tramitación y posterior aprobación, con objeto de adaptar su contenido y definición original a la nueva ejecución de la urbanización por etapas tal y como han quedado recogidas en el documento de "ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION DEL UZPp 02.03 DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" del Plan General vigente que se incorpora como **ANEXO I** al presente Convenio.

Una vez aprobada la modificación del Proyecto de Urbanización, el inicio de las obras de cada una de las etapas, requerirá la suscripción de la correspondiente Acta de Replanteo a partir de la cuál comenzará a computar el plazo máximo de ejecución de las obras de urbanización de cada etapa fijado en la Estipulación QUINTA del presente CONVENIO.

Se excepciona de lo previsto en el apartado anterior, la Etapa 1, en la cuál se podrán acometer las obras de urbanización que, amparadas en el Proyecto de Urbanización aprobado el 4 de enero de 2.007, sean conformes con la modificación del Proyecto presentada por la Junta de Compensación previo informe favorable de la Dirección General de Ingeniería Ambiental y Gestión del Agua, competente en materia de gestión urbana, del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad.

DÉCIMO CUARTA: PROYECTO DE EXPROPIACION.

El proyecto de expropiación de bienes y derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación ha sido sometido a trámite de información pública por acuerdo de fecha 8 de abril de 2.008, adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid. Según el precitado proyecto, el importe de las expropiaciones, asciende a la cantidad de **2.487.230,46 €.**

Una vez ratificado el presente Convenio, la Junta de Compensación se compromete, en el plazo máximo de seis meses, a la consignación o establecimiento de la garantía necesaria por el importe total de las expropiaciones como requisito previo para someter a la consideración de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la aprobación definitiva del Proyecto de Expropiación.

En tanto no se efectúe la citada consignación o se constituya la correspondiente garantía, constituida mediante aval o certificado de seguro de caución, ajustado a las normas y modelos establecidos en el Reglamento sobre la constitución, devolución y ejecución de garantías en el Ayuntamiento de Madrid, se mantendrá, como garantía del importe de las expropiaciones, el aval nº 0182000488773 constituido por importe de 2.691.923,69 €, o cualquiera de los otros ya depositados que suponga mejores condiciones para la Junta de Compensación. A tal efecto, la Junta de Compensación se compromete a aportar, durante la tramitación del presente Convenio, y con carácter previo a su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, la aceptación de la Entidad Bancaria afectada y la conformidad con el nuevo objeto previsto para la garantía en los términos señalados en la Estipulación DECIMOQUINTA.

DÉCIMO QUINTA: DEVOLUCIÓN DE LAS GARANTIAS PRESENTADAS:

De conformidad con lo previsto en el Art. 108.1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, una vez ratificando el presente CONVENIO, la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este- Los Ahijones" podrá solicitar del Ayuntamiento de Madrid, la devolución de los avales ya presentados y referidos en la estipulación NOVENA, siempre y cuando se haya verificado el cumplimiento de la constitución de las garantías exigidas en las Estipulaciones NOVENA Y DECIMO CUARTA.

En el supuesto de que la Junta de Compensación solicite la aplicación de alguno de los avales ya presentados como garantías exigibles, solo procederá la devolución de aquellos que resten tras mantener los que garanticen el importe del 10% por la correcta ejecución de las obras de urbanización de la ETAPA 1 y las obras ya ejecutadas de otras etapas, así como la correspondiente al importe de las expropiaciones previstas. En tal caso se establece la necesidad de aportar la conformidad con el nuevo objeto previsto para las garantías por parte de la Entidad Bancaria afectada.

La adaptación de los avales que se mantengan como garantías futuras debe de realizarse atendiendo a los siguientes requisitos:

- Deberá de figurar la relación de documento/s concretos cuyo concepto se propone adaptar a otro
- La expedición de los documento de conformidad por las entidades bancarias cuyos avales se seleccionen para estas finalidades, deben de recoger el número, fecha e importe del aval al que se hace referencia, su actual concepto y el nuevo concepto de garantía al que queda afecto el mismo, según el caso de que se trate, declarándose expresamente en

dichos documentos que el resto de las condiciones de los avales afectados se mantienen inalterados; la suscripción de dichos documentos deberá de ser realizada por apoderado de la entidad financiera con poder bastante para obligarla por razón de la cuantía.

- Los documentos se depositarán en la Tesorería Municipal para su custodia junto con los avales originales.

Con carácter general, procederá la devolución de la garantía constituida correspondiente al 10 % del importe total previsto para las obras imputadas a cada etapa y que asegura la correcta ejecución de las mismas, transcurridos dos años desde su recepción por la Administración.

En relación con las zonas verdes pendientes de ejecución en el momento de la recepción del resto de las obras de urbanización de la etapa, la Administración mantendrá en su poder la garantía correspondiente al 10% del importe de ejecución de las zonas verdes pendientes hasta tanto haya transcurrido el plazo de 2 años desde su recepción.

DÉCIMO SEXTA: CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS PARCELAS RESULTANTES AL AYUNTAMIENTO DE MADRID Y A LOS PROPIETARIOS.

Los criterios de adjudicación previstos, para la adjudicación de las parcelas resultantes incluidas en la Junta de compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" son los recogidos en el apdo.2 de la Base 12ª las Bases de Actuación, en los art. 87 y sig. del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana (en adelante RGU) y en el art. 87 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Como criterio general se procurará que todos los propietarios junteros tengan todos los usos y sus aprovechamientos en todas las etapas, criterio que se cumplirá en todo caso en el conjunto de la unidad de actuación, con aplicación expresa del Principio de Equidistribución de beneficios y cargas siendo este principio un mecanismo de garantía de los derechos y obligaciones del juntero-compensante, garantizándose y obligándose de esta forma la permanencia de todos los miembros en la Junta de Compensación a lo largo del proceso de ejecución por etapas.

No obstante a lo anterior se deben tener en cuenta las particularidades siguientes:

- Se buscará en lo posible la adjudicación de parcela o incluso manzana independiente, evitando por tanto la existencia de proindivisos, si ello no fuera posible, se tendrán en cuenta las afinidades entre los distintos proindivisarios con el fin de que a través de acuerdos, que serán aprobados por una Asamblea General se puedan realizar de la manera más operativa dichas parcelas.

- **Convenios.-** La existencia de edificaciones y actividades fundamentalmente industriales previas al proceso de constitución de la Junta de Compensación, han llevado a la existencia y firma de convenios entre los titulares de estas edificaciones y/o actividades y la Junta de Compensación.
  Estos convenios constituyen una singularidad en la adjudicación de su aprovechamiento, materializada en sus correspondientes parcelas resultantes. Dada la diversidad de cada situación particular, todos los convenios son diferentes, es decir, no existe un convenio o borrador común a todos ellos.
  Estos propietarios tienen por tanto, unas condiciones de adjudicación, singulares y distintas al resto. El objetivo principal de los convenios es tratar de mantener los edificios y/o actividades compatibles con el desarrollo urbanístico, para minimizar posibles indemnizaciones a la Junta y/o perjuicios en las actividades.

- **Ayuntamiento**.- Se diferenciarán sus parcelas resultantes en relación a sus aportaciones sean estas de procedencia patrimonial o de cesión obligatoria. Por lo que se constituye como un juntero singular. Su aprovechamiento se reparte en las etapas 1,2, 5 y 6 y no participa en las parcelas (que las llamaremos parcelas participación "Mayoría Junta"), que se reservan para el proindiviso de la mayor parte de los adjudicatarios de la Junta, de los que excluimos igualmente a otro dos junteros singulares: Los que firmaron convenios, y los pequeños propietarios.

- **Pequeños propietarios**.- Se consideran pequeños propietarios a aquellos cuyo suelo aportado en superficie es inferior a 10.000 m^2. por lo que se constituyen igualmente como un juntero singular. Tratando de evitar proindivisos a estos pequeños propietarios se les entregará su aprovechamiento en el uso de vivienda libre exclusivamente, conforme se acordó por unanimidad en la Asamblea General de la Junta de fecha 31 de marzo de 2008. Por tanto su adjudicación se desarrollará en las etapas 1, 2, 5 y 6.

- **Resto de propietarios-"Mayoría Junta"**.- Son aquellos junteros distintos a los participes que consideramos singulares (Ayuntamiento, convenidos y pequeños propietarios), y recibirán su aprovechamiento conforme se establece en la normativa aplicable y Estatutos y Bases de actuación.

- Adjudicaciones Etapas 3 y 4.- Dado que ambas etapas tienen un uso cualificado industrial en las dos modalidades de industria tradicional y parque industrial y como quiera que la ejecución de las obras de urbanización de ambas etapas se llevará a cabo de forma simultánea, a efectos de equidistribución, el Proyecto de Reparcelación considerará ambas etapas como si de una sola se tratase, repartiendo los aprovechamientos lucrativos totales entre los propietarios de la Junta de Compensación, con las excepciones y particularidades señaladas en apartados precedentes.

Las adjudicaciones de fincas resultantes, su aprovechamiento y edificabilidad se plasmarán en el Proyecto de Reparcelación que será aprobado por la Asamblea General

de la Junta de Compensación, y presentado ante el Ayuntamiento de Madrid para su tramitación y aprobación.

A través del Proyecto de Reparcelación se llevará a cabo la equidistribución de beneficios y cargas derivados de la ejecución del planeamiento de todo el ámbito, aunque el desarrollo de las obras de urbanización sea por las ETAPAS ya establecidas y aprobadas por el planeamiento que se ejecuta. Por ello, para cada una de las parcelas resultantes, el proyecto hará constar la etapa en la que se incluye así como la previsión temporal prevista para su desarrollo por el planeamiento aprobado.

DÉCIMO SÉPTIMA: CRITERIOS PARA LA IMPUTACIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.

Todos los costes de urbanización del ámbito se imputarán a los propietarios de conformidad con los criterios establecidos en los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta, y quedarán reflejados en la cuenta de liquidación provisional aprobada con el Proyecto de Reparcelación, constando como carga urbanística en cada una de las fincas resultantes inscritas en el Registro de la Propiedad todo ello sin perjuicio de lo que resulte de la Cuenta de Liquidación definitiva.

DÉCIMO OCTAVA: OTROS COMPROMISOS.

La Junta de compensación asume el compromiso de evitar ocupaciones ilegales de las parcelas públicas o privadas del Sector obligándose a la adopción de cuantas medidas resulten necesarias para asegurar un adecuado sistema de seguridad y vigilancia en el ámbito de sus competencias.

A tales efectos, a medida que las parcelas vayan adquiriendo la condición de solar como consecuencia del proceso gradual de urbanización por Etapas, la Junta de Compensación asume el compromiso de cercar mediante cerramientos permanentes las parcelas que hayan sido objeto de cesión obligatoria al Ayuntamiento en el proyecto de reparcelación.

Concedidas las licencias de primera ocupación o funcionamiento para las edificaciones ubicadas en parcelas cuyas obras de urbanización hayan sido recepcionadas por el Ayuntamiento, la Junta de Compensación, a requerimiento de éste, adoptará aquellas medidas que garanticen que las obras de urbanización pendientes de ejecutar en las siguientes etapas no afecten a la seguridad de los ocupantes de inmuebles y demás usuarios de edificaciones e instalaciones en relación con la actividad de ejecución del resto de las obras de la unidad de ejecución. La determinación de tales medidas, será competencia de la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación VIGÉSIMO TERCERA.

DÉCIMO NOVENA: APROBACIÓN DEL CONVENIO POR LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

El presente CONVENIO se suscribe por el Presidente de la Junta de Compensación en virtud de las facultades que le han sido atribuidas expresamente al Consejo Rector por su Asamblea General, en la reunión celebrada en fecha 28 de abril de 2011, y será aprobado por dicha Asamblea con carácter previo a su ratificación por el Pleno Municipal, con el quórum establecido en el Art. 21 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

VIGÉSIMA: NATURALEZA JURÍDICA

De conformidad con lo establecido en el Art. 243.4 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia del presente convenio de gestión, por lo que cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento quedará sometido al orden jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

VIGÉSIMO PRIMERA: TRAMITACION ADMINISTRATIVA.

El presente Convenio se ajustará en su tramitación a lo previsto en el Art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid y una vez suscrito inicialmente, se someterá al trámite de información pública por plazo de veinte días, tras dicho trámite y a la vista del resultado del mismo, se elevará al Pleno del Ayuntamiento de Madrid para su ratificación.

VIGÉSIMO SEGUNDA: INSCRIPCIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO

La Junta de Compensación se compromete en el plazo máximo de 20 días desde la ratificación por el Pleno del presente Convenio a solicitar de los Registros de la Propiedad correspondientes la afección mediante nota marginal de las determinaciones del presente Convenio en las fincas incluidas en el ámbito. Todo ello de conformidad con lo previsto en los Arts. 51 y 53 del Texto Refundido de la Ley del Suelo RD 2/2008 de 20 de junio, en relación con lo dispuesto en los Arts. 73 y 74 del Reglamento Hipotecario Urbanístico, RD 1093/1997 de 4 de julio.

Así mismo y de conformidad con lo previsto en el Art. 248.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid, el presente Convenio deberá de inscribirse en el Registro y Archivo Administrativo de Convenios Urbanísticos.

VIGÉSIMO TERCERA: SEGUIMIENTO DEL CONVENIO.

El Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación de "Los Ahijones" acuerdan crear una **Comisión de Seguimiento** con objeto de evaluar el desarrollo de este Convenio, dirimir sobre aspectos de interpretación o conflictos que eventualmente surjan, tanto de su aplicación como en las relaciones en todos los campos entre ambas Entidades y proponer la finalización o modificación del convenio así como su posible suspensión en los términos previstos en el mismo.

a) Composición

La Comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- Cuatro representantes del Ayuntamiento, dos del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad designados por su titular y otros del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda designado por su titular.
- Cuatro representantes de la Junta de Compensación designados por el órgano al que corresponda según sus Estatutos.

Podrán acudir a las reuniones de la Comisión las personas que, designadas por los miembros de la Comisión, se estimen necesarias en orden a la exposición y asesoramiento de los asuntos que deban ser tratados.

La presidencia de la Comisión corresponderá a uno de los cuatros representantes del Ayuntamiento de Madrid.

b) Constitución y reuniones

Esta Comisión habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses a partir de la ratificación del presente Convenio y se reunirá, en cualquier caso, en los meses de junio y diciembre. También se reunirá a instancia de cualquiera de las partes, cuando haya algún asunto concreto que, por su urgencia, no deba posponerse hasta la siguiente reunión semestral.

En la Primera reunión constituyente, se establecerán las NORMAS REGULADORAS de la Comisión y se designará al Presidente de la misma, que dispondrá de voto de calidad.

Esta Comisión participa de la naturaleza de los Órganos Colegiados a los que se refiere el apartado 2 del artículo 22 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Se regirá por lo dispuesto con carácter general en los Art. 22 y siguientes de la citada Ley, sin perjuicio de lo que al efecto dispongan sus propias normas de funcionamiento que a tal efecto se acuerden en su 1ª sesión.

VIGÉSIMO CUARTA: INCORPORACIÓN DEL UZPp 2.03 A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

El Avance de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, sometido a información pública por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión celebrada el 21 de noviembre de 2013, asume la ordenación pormenorizada contenida en el documento de Revisión Puntual del Plan General de 1985 –Modificación del Plan General de 1997 relativa al sector UZPp 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones", sin modificar las determinaciones estructurantes ni los instrumentos de planeamiento de desarrollo del ámbito.

No obstante, en el propio documento del Avance no se descarta la posibilidad de que, en etapas futuras del proceso de revisión, puedan introducirse modificaciones que atiendan a los objetivos globales y a las estrategias planteadas en el actual proceso de Revisión del Plan General.

En virtud de lo expuesto, la Junta de Compensación podrá solicitar al Ayuntamiento de Madrid la incorporación del sector UZPp 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES", al proceso de Revisión del Plan General de Madrid de 1997, con el fin de incorporar todos o alguno de los criterios que se planteaban en las otras alternativas previstas inicialmente en el documento de Preavance.

A tal efecto, el Consejo Rector, conforme a lo previsto en sus estatutos adoptará el preceptivo acuerdo de solicitud de incorporación al proceso de Revisión del Plan General, acuerdo que posteriormente deberá ratificar expresamente la Asamblea General de propietarios de la Junta de Compensación.

Será requisito indispensable para instar la incorporación al proceso de revisión, que no se haya llevada a cabo el proceso de equidistribución del ámbito, esto es, que el Proyecto de Reparcelación del sector UZPp 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" no esté aprobado.

Solicitada formalmente por la Junta de Compensación la incorporación del ámbito al proceso de Revisión del Plan General, el Ayuntamiento de Madrid, a través de los servicios técnicos competentes en los trabajos de dicha revisión, informará sobre la viabilidad de la solicitud formulada.

Si como resultado el informe referido en el apartado precedente, se estima procedente la incorporación del ámbito a la Revisión del Plan General, y hasta tanto no se apruebe definitivamente dicha revisión, con carácter cautelar quedará suspendida la eficacia del presente convenio.

No obstante, una vez transcurrido el trámite de información pública tras el acuerdo de Aprobación Inicial adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, se deberá revisar el acuerdo de suspensión en orden a la posibilitar su continuación respecto de aquéllas obligaciones de ejecución del planeamiento basadas en el régimen vigente que a su vez sean compatibles con las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión será propuesta por la Comisión de Seguimiento prevista en la Estipulación VIGÉSIMO TERCERA que elaborará, a tales efectos, una Memoria Justificativa con indicación de las circunstancias que concurre en el ámbito y su estado de gestión, así como el establecimiento, si resultara procedente, de las concretas medidas

a adoptar en relación con acciones u obligaciones que se considere que deben quedar excepcionadas de la suspensión por razones de interés general.

Elaborada la Memoria Justificativa por la Comisión de Seguimiento, los firmantes del presente convenio en representación del Ayuntamiento de Madrid y de la Junta de Compensación, suscribirá el acuerdo de suspensión cautelar del convenio que se formalizará mediante Acta Administrativa.

Una vez aprobada definitivamente la Revisión del Plan General, el presente convenio será objeto de revisión a fin de valorar la incidencia del nuevo modelo territorial, que en su caso se apruebe, sobre el ahora vigente en cuanto a los compromisos y obligaciones derivados de la ejecución del planeamiento y cuantos otros aspectos que afecten a lo aquí estipulado. Del resultado de dicha revisión y a instancia de la ya referida Comisión de Seguimiento, se procederá, en su caso, a tramitar su modificación en los término que dicha comisión de seguimiento indique o la resolución del convenio.

La modificación o resolución del presente convenio debida a la modificación de la ordenación del ámbito por la Revisión del Plan General, no podrá ser invocada por la Junta de Compensación para exigir indemnización alguna por responsabilidad patrimonial del Ayuntamiento de Madrid.

VIGÉSIMO QUINTA: VIGENCIA Y CAUSAS DE EXTINCIÓN

El presente CONVENIO producirá efectos desde su ratificación por el Pleno del Ayuntamiento de conformidad con lo dispuesto en el Art. 247 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Su vigencia estará vinculada a la terminación del proceso de desarrollo y ejecución del UZP 2.03 "Desarrollo del Este-Los Ahijones" salvo que por el incumplimiento de los compromisos en él adquiridos por la Junta de Compensación, la Administración opte por su resolución:

Serán causas de extinción:

- Cumplimiento efectivo del Convenio.
- Modificación del Modelo Territorial previsto para el ámbito como resultado de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 cuyo contenido haga de imposible cumplimiento las determinaciones del presente Convenio.
- Mutuo acuerdo

En cada caso el procedimiento a seguir será el establecido en la Estipulación VIGÉSIMO SEXTA.

VIGÉSIMO SEXTA: RESOLUCION DEL CONVENIO

En el supuesto de incumplimiento de lo estipulado por cualquiera de las partes, la declaración de tal incumplimiento, se efectuará previo requerimiento de la Comisión de Seguimiento para proceder a su subsanación, que deberá de ser contestado en el plazo máximo de un mes exponiendo las causas del mismo y proponiendo las medidas adoptadas para su corrección. Trascurrido dicho plazo sin contestación o si ésta no garantiza el cumplimiento de los compromisos derivados del Convenio suscrito, se procederá a la declaración de su incumplimiento y se propondrán la adopción de las medidas legales que fueran necesarias para asegurar su correcta ejecución y en su caso el resarcimiento de daños y perjuicios que a la parte incumplidora puedan exigirse.

En el supuesto de Modificación del Modelo Territorial como resultado de la Aprobación Definitiva de la Revisión del Plan General que reformule la ordenación del ámbito, si las obligaciones previstas en el Convenio resultan, a juicio de la Comisión de Seguimiento, de imposible cumplimiento, se procederá a su resolución de acuerdo con el siguiente procedimiento:

La Comisión de seguimiento recabará informes previos de los Servicios Técnicos de las Áreas municipales que ostenten las competencias en materia de ordenación, y de urbanización y gestión del ámbito, al objeto de justificar la procedencia de su resolución

A la vista de los anteriores informes la Comisión de Seguimiento elaborará una Memoria Justificativa proponiendo la resolución así como las medidas a adoptar

Elaborada la memoria justificativa, las partes firmantes del presente convenio en representación del Ayuntamiento de Madrid y de la Junta de Compensación formalizarán la correspondiente Acta de Resolución que deberá de ser suscrita de mutuo acuerdo.

VIGÉSIMO SÉPTIMA: MODIFICACION DEL CONVENIO

Cualquier modificación total o parcial de las estipulaciones del presente convenio deberá ajustarse a la misma tramitación que la seguida para la aprobación del mismo.

VIGÉSIMO OCTAVA: LIQUIDACION DEL CONVENIO

Una vez ejecutadas y recepcionadas la totalidad de las obras de urbanización y en el plazo de seis meses desde la última recepción, la Comisión de Seguimiento iniciará el procedimiento para proceder a la liquidación del convenio, para lo cuál, se recabarán informes previos de los servicios de la Asesoria Jurídica y de la Intervención General, al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

A la vista de los anteriores informes, la Comisión de Seguimiento elaborará una propuesta de liquidación del convenio así como las medidas, en su caso, a adoptar, que se deberá de formalizar mediante la correspondiente Acta de Liquidación a suscribir por el Ayuntamiento de Madrid y la Junta de Compensación.

La liquidación del convenio se llevará a cabo con carácter previo a la disolución de la Junta de Compensación del UZP 2.03 "Desarrollo del Este – Los Ahijones"

VIGÉSIMO NOVENA: FINALIZACIÓN DEL CONVENIO

Cumplidos todos los compromisos establecidos en el presente convenio y a solicitud de cualquiera de las partes, la Comisión de Seguimiento iniciará el procedimiento para dar por finalizado el Convenio par alo cual se recabarán informes previos de los Servicios Técnicos de las Áreas municipales que ostenten las competencias en materia de urbanización y gestión del ámbito, al objeto de verificar el correcto cumplimiento de todo lo anteriormente pactado.

El procedimiento de finalización será el mismo que el previsto en la Estipulación VIGÉSIMO SEXTA para su resolución.

Por el Ayuntamiento de Madrid

Dª. Paz González García

D. Diego Sanjuanbenito Bonal

Por la Junta de Compensación

D. Luis Ulpiano Iglesias Sampedro

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno
madrid
Fe Pública

IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

UZPp.02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

1. INTRODUCCIÓN

Se contempla en el artículo 49.d) de la LSCM en cuanto al contenido, la necesidad de definir la organización y gestión de la ejecución, lo que se desarrolla en el artículo 78.2 de la misma Ley a propósito de la ordenación pormenorizada, en referencia a los plazos máximos y mínimos para:

- la ejecución en el Sector y en la Unidad de Ejecución delimitada, y
- la edificación de los solares;

Secretaría General del Pleno madrid República

El desarrollo del sector asume la carga económica correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización y conexiones exteriores exigidas por la ley LSCM 9/2001.

2. AREA DE REPARTO, APROVECHAMIENTO Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN

El ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada, "UZPp.02.03 Desarrollo del Este- Los Ahijones" forma parte del área de reparto del segundo cuatrienio del PGOUM97 según el artículo 1.3.2 de las NNUU PG, y a efectos de su gestión urbanística se desarrolla mediante una sola unidad de ejecución.

La superficie del sector asciende a 5.507.172 m2, incluyendo los Sistemas Generales Interiores, y tiene sistemas generales exteriores adscritos, con una superficie de 255.500 m2s, lo que hace un total de 5.762.672 m2s para el área de reparto.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Se le asigna un aprovechamiento tipo de 0,36 uas/m2s.

2.1. Delimitación del ámbito de la unidad de ejecución

2.1.1 La ejecución del planeamiento

La LSCM 9/01 dedica su Título III a la ejecución del planeamiento. Comienza en el artículo 71 al decir en su número 1 que "La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los planes de ordenación urbanística y en especial, aquellos de urbanización y de edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos".

Los procesos que comprende la actividad de la ejecución los contempla el artículo 71.2 y se refieren a:

a) La equidistribución, en su caso, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios del suelo y las Administraciones y entre los propietarios entre sí.

b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.

c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

d) La ejecución material de las obras de urbanización, ajardinamiento, previstas en el planeamiento para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

e) La edificación de los solares conforme al planeamiento.

f) La implantación en cada solar y edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento.

g) La conservación de las obras de urbanización y de edificación.

La actividad de ejecución prevista en el planeamiento de desarrollo se lleva a efecto a través de una actuación integrada, artículo 79.2, en forma pública o privada y requiere, el cumplimiento de los presupuestos siguientes:

- la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución, artículo 78.1.

- la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y el establecimiento del sistema o sistemas de ejecución, artículos 78.2 y 99.1.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

2.1.2.Las unidades de ejecución

2.1.2.1 Concepto

Lo señala el artículo 98.1 de la LSCM 9/01 "Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada".

2.1.2.2 Determinaciones

La delimitación de las unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones, artículo 99.1:

a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente.

b) La elección del sistema de ejecución.

2.1.2.3 Requisitos

Las exigencias legales del suelo delimitado como unidad de ejecución las contempla el número 2 del artículo 99:

a) Formar un espacio cerrado continuo o discontinuo.

b) Todos los terrenos comprendidos en cada una de las unidades de ejecución han de pertenecer a un único ámbito de actuación ordenadora.

c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en el mismo ámbito de actuación ordenadora la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación no puede superar el 15 por ciento.

d) En cada unidad de ejecución ha de estar asegurada su viabilidad técnica, jurídica y económica así como su capacidad para garantizar los realojos de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legal al mismo.

2.1.3. Delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución Única

En cumplimiento del **artículo 48.1 e**) de la LSCM 9/01 se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución a efectos de la equidistribución de deberes y derechos de propiedad y de la ejecución jurídica y material de la Ordenación Pormenorizada.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

La delimitación de una Unidad de Ejecución única se entiende como la más adecuada y eficaz para la ejecución del sector, ya que permite proporcionar coherencia a las acciones de gestión ya realizadas y referidas en el apartado de antecedentes de la Memoria de la presente carpeta específica.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno Ayuntamiento de Madrid Pública

La unidad de ejecución del sector UZPp.02.03 aglutina el 100% del suelo del ámbito de actuación. El perímetro de la unidad coincide con el perímetro del sector y el perímetro de cada uno de los Sistemas Generales Exteriores adscritos al sector UZPp.02.03, definidos gráficamente en el plano número OP.01. "Delimitación del Sector y de Unidades de Ejecución" de este documento, y mediante la relación de coordenadas de sus vértices incluidas en el mencionado plano.

SUPERFICIE DEL SECTOR INCLUIDOS SISTEMAS GENERALES INTERIORES	5.507.172 m²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS	255.500 m²
SUPERFICIE TOTAL	5.762.672 m²

Para la delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución se ha incluido todo el suelo del sector UZPp.02.03 y de los Sistemas Generales Exteriores adscritos al mismo, por lo que la superficie de suelo de la unidad de ejecución es 5.762.672 m2. Si bien, ante la discrepancia existente entre la totalidad de los metros de Sistemas Generales Exteriores adscritos, determinados en la ficha del Área de Reparto UZP 2, Sector UZP 2.03 (255.500 m2) y la suma de las tres acciones 17V017-13, 17V017-16 y 21I006 del Programa de Actuación del PGOUM 1997, que comprenden dichos Sistemas Generales Exteriores (229.151 m2), se detecta una diferencia de 26.349 m2. Ante esta situación se propone la adscripción como Sistema General Exterior del sector UZPp.02.03 la finca registral nº 894 del Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid, que se corresponde con la finca catastral nº 26 del polígono 10 del Catastro, en la superficie discrepante de 26.349 m2, de un total de 34.061 m2, superficie según registro, recogiendo a su vez una propuesta de la Dirección de Servicios del Plan General de Madrid por la cual la superficie deficitaria de este sector podría ser obtenida de, entre otras de la finca antes mencionada, situada en la "Zona Verde de la Cabecera del Parque Fluvial del Jarama"; zona verde que resulta como consecuencia de la modificación puntual del PGOUM de 1997 en los ámbitos de planeamiento de los sistemas aeroportuarios de Barajas.

2.2. Justificación de la pertinencia y viabilidad de la delimitación

2.2.1. Justificación de la delimitación de una única unidad de ejecución

La delimitación de una única unidad de ejecución permite resolver adecuadamente el proceso de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios del suelo y las Administraciones y entre los propietarios entre sí.

Y así, una vez garantizada la coherencia de la ordenación mediante la formulación de una ordenación pormenorizada única, conviene la delimitación de un único ámbito de ejecución física y jurídica para facilitar la recomposición jurídica de los actos ya ejecutados en el sector y, en particular, lo referentes a infraestructuras públicas.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

2.2.2. La delimitación cumple con la normativa vigente

La delimitación cumple con los requisitos establecidos en el artículo 99 de la LSCM 9/2001, porque:

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno

- Forma un espacio cerrado discontinuo.

- Todos los terrenos pertenecen al mismo ámbito.

- La dimensión y características de la unidad de ejecución permiten la ejecución integral de la ordenación pormenorizada en un cuádruple sentido:

  - Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización.
  - Técnico, pues la unidad de ejecución se puede desarrollar de forma independiente.
  - Material, en cuanto a la transformación física del suelo y su urbanización, y
  - Jurídica, en cuanto a la transformación de las escrituras de titularidad del suelo.

- Permite el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.

2.2.3. Tramitación de la delimitación de la unidad de ejecución y establecimientos del sistema de ejecución

La delimitación de la unidad de ejecución y fijación del sistema de ejecución está comprendida como una determinación más de la ordenación pormenorizada, por lo que no sigue una tramitación específica sino la general establecida en el artículo 59 de la LSCM 9/2001, si bien la aprobación inicial implicará el sometimiento de la documentación a información pública por plazo no inferior a un mes. La información pública deberá llevarse a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de derechos afectados y de los ciudadanos en general.

El ámbito se ejecuta mediante una única unidad de ejecución, abarcando la totalidad de los terrenos del ámbito (ver plano OP.01. "Delimitación del sector y de unidades de ejecución").

3. ASIGNACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN

Al amparo de lo dispuesto en el artículo 102 de la LSCM 9/2001, se determina como sistema de ejecución el de compensación, conforme a los artículos 105 a 108 de la citada ley.

A la vista de los objetivos urbanísticos que se trata de alcanzar con la actuación, de las necesidades colectivas a satisfacer y ante la capacidad de gestión y medios económicos de los propietarios que integran el sector, el sistema y la forma de gestión son los más adecuados al supuesto de hecho.

4. CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN DE TERRENOS PARA REDES PÚBLICAS Y DE LA PARTICIPACIÓN DE LA COMUNIDAD EN LAS PLUSVALÍAS

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

La cesión al Ayuntamiento de Madrid, se concreta en dos cuestiones, dentro de las marcadas en el artículo 71.2 de la LSCM 9/2001:

b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.

c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

La firmeza en vía administrativa del Proyecto de Reparcelación determinará la cesión al Ayuntamiento de Madrid, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos que, según el planeamiento que se ejecuta, resulten de cesión obligatoria. Art. 124 RGU)

El Ayuntamiento de Madrid asumirá la responsabilidad del mantenimiento de los espacios públicos una vez sean recepcionadas las obras de urbanización en los términos previstos en la legislación vigente

De la aplicación de los parámetros determinantes de la concreción del deber de cesión de suelo para redes públicas en el ámbito de la actuación urbanística UZPp.02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" resultan, atendida la edificabilidad total de 2.333.591,00 m2 edificables, las siguientes magnitudes:

De la aplicación del deber de cesión de suelo para redes públicas en el Sector resulta:

Nivel supramunicipal

- Redes de infraestructuras, zonas verdes y espacios libres, equipamientos sociales y servicios urbanos, 20 m2s por cada 100 m2e, cumpliendo simultáneamente que un tercio de la cesión se destine a viviendas públicas o de integración social.

  - 20 m2s/100 m2e x 2.333.951 m2e = 466.718,20 m2s, de los que al menos 155.573 m2s corresponderán a viviendas públicas o de integración social.

  - La ordenación pormenorizada califica un total de 1.059.391 m2s para este concepto, de los que corresponden más 158.032 m2s para viviendas públicas.

Nivel general

- Red de infraestructuras, 20 m2s por cada 100 m2e.
  20 m2s/100 m2e x 2.333.951m2e = 466.718,20 m2s.
  En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 734.684,56 m2s.

- Red de zonas verdes y espacios libres, 20 m2s por cada 100 m2e.
  20 m2s/100 m2e x 2.333.951m2e = 466.718,20 m2s
  En la ordenación pormenorizada se prevén 574.996,58 m2s.

- Red de equipamientos sociales y servicios urbanos, 30 m2s por cada 100 m2e.
  30 m2s/100 m2e x 2.333.951m2e = 700.077 m2s.
  En la ordenación pormenorizada se prevén 718.268,26 m2s de la red de equipamientos sociales.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL
COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Red local

- Red Local de Espacios Libres Públicos Arbolados

Cesión de 15 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 350.038 m²s. La cesión viene grafiada en los planos de zonificación con las siglas de RLEL y la superficie total de las parcelas asciende a la cantidad de 369.979 m²s.

Conforman esta red el gran corredor medioambiental que atraviesa el sector siguiendo el cauce del arroyo de los Ahijones, dos parques con superficies superiores a 40.000 m²s, situados en las áreas residenciales a ambos lados de la Gran Vía del Sureste y otras parcelas intercaladas en la trama urbana residencial, con categoría de zona verde de barrio, para uso cotidiano de los residentes de la zona adyacente.

El proyecto de Urbanización desarrollará el alumbrado, riego, ajardinamiento y equipamiento de estas zonas a las que se pretende dotar de una gran calidad.

- Red Local de Equipamientos Sociales

La cesión viene grafiada en los planos de zonificación con las siglas RLE y la superficie total de dichas parcelas asciende a la cantidad de 80.327 m²s. Estas parcelas se encuentran diseminadas principalmente por la zona residencial, de manera que todas las manzanas tengan próxima alguna parcela de equipamiento.

- Red Local de Servicios Urbanos (Viario Interior)

Esta red está constituida por el viario interior rodado cuya superficie total asciende 702.938 m²s.

La suma de las redes locales asciende a 1.153.244 m²s, cifra superior a 700.077 m²s requeridos por la Ley 9/2.001.

5. OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

5.1. Obras exteriores

Se incluyen en este apartado las obras de infraestructuras situadas en parte o en su totalidad, geográficamente en el exterior del ámbito, pero cuyo importe o parte del mismo, corre a cargo del ámbito.

Estos costes son una estimación acorde con el objetivo o nivel del presente documento. El desarrollo posterior de cada una de las acciones podrá modificar la estimación económica realizada.

Por tanto, la estimación económica no resulta vinculante, más aún cuando han sido realizados con el IVA vigente en el momento de su firma, por lo que deberá actualizarse al que proceda en

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

el momento de su efectiva ejecución; pero la definición de la acción, la etapa de ejecución y el reparto porcentual de la inversión entre los distintos agentes constituye en sí mismo la matriz del Modelo de Desarrollo Territorial, por lo que son obligaciones entre las juntas de Compensación, Comisión Gestora y el Ayuntamiento de Madrid, ratificadas con la firma de la Adenda al Acuerdo Marco que para ser modificadas, salvo el reparto porcentual, requerirán cuando proceda, una nueva Adenda entre la Junta/s de Compensación y Comisión Gestora de que se trate, con el Ayuntamiento de Madrid.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

UZPp 02.03 LOS AHIJONES REDES EXTERIORES

ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19C07	ESTRUCTURA SOBRE R-3(CONEXIÓN-2)	1	8600	4197
N19C07	CONEXIÓN VIARIA AHIJONES-CAÑAVERAL (CONEXIÓN-5)	1	8649	4221
N19C07	ESTRUCTURA SOBRE R-3(CONEXIÓN-3 Y 4)	2	706	344
N19C07	VIAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA R-3 ENTRE LA M-45 Y LA M-50	RESTO DE ETAPAS	10202	4979
2011 N19C11	CONEXIÓN VIARIA ESTE AHIJONES CAÑAVERAL	RESTO DE ETAPAS	406	198
TOTAL				**13939**

ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N18 IR 02	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO I.	6	6487	733
2011 N19 IR 01	TUBERÍA SUMINISTRO DESDE DEPÓSITO "CERRO ALMODOVAR".	1	1545	152
N19 IR 02	TUBERÍA SUMINISTRO "LOS CERROS".	1	336	38
N19 IR 03	TUBERÍA SUMINISTRO AL NOROESTE DE MADRID.	2	685	76
N19 IR 01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	RESTO DE ETAPAS	698	77
TOTAL				**1076**

ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19IS01	AMPLIACIÓN DEPURADORA SURORIENTAL	1	35000	3215
N19IC02	ESTANQUE DE TORMENTAS DEL ARROYO DE LOS MIGUELES	1	12000	9044
TOTAL				**12259**

TOTAL LOS AHIJONES REDES EXTERIORES	**27.273.800**

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 23.113.389,83€

La acción 2011N19IR01 Tubería de suministro desde Depósito Cerro Almodóvar, cuya ejecución se imputa a los ámbitos UZP 02.01 Cañaveral, UZPp 02.03 Ahijones , UZPp 02.04

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Berrocales, UZPp 02.02 Los Cerros y UZPp 03.01 Valdecarros, así como al Ayuntamie[illegible], tiene un carácter estructurante, pudiendo ser necesario adelantar su ejecución para asegurar el correcto funcionamiento del Modelo de Desarrollo Territorial del Sureste. El inicio de las obras de ejecución de esta acción deberá llevarse a cabo por las Juntas de Compensación afectadas a requerimiento del Ayuntamiento, independientemente de la etapa definida, y deberán formalizarse dentro del plazo que, de forma razonada, se establezca en dicho requerimiento. En caso de que el avance de las obras de urbanización de los ámbitos afectados no permitan el inicio de las obras de ejecución de esta acción, de forma provisional se podría iniciar, en coordinación con Canal de Isabel II Gestión, otro recurso hídrico que permitiera el riego de las zonas verdes públicas.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
Secretaría General Técnica madrid Fe Pública

5.2. Obras interiores

Se incluyen en este apartado, las obras de redes generales interiores al ámbito.

Redes generales interiores:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

UZPp 02.03 LOS AHIJONES REDES INTERIORES

ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
2011 N19C02	CONEXIÓN VIARIA AHIJONES-CAÑAVERAL (CONEXIÓN-2)	1	2018	2018
2011-N19 C 03	ESTRUCTURA SOBRE ACCIÓN 2011-N19 C01 DE CONEXIÓN ENTRE BERROCALES Y AHIJONES.	1	2841	1421
2011N19C06	CONEXIÓN VIARIA ESTE AHIJONES CAÑAVERAL	2	1367	1367
N19 C 10 Y N19 C01 (TRAMO A)	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO Y COLECTORAS DE LA M-45 EN EL ÁMBITO DEL U.Z.P. 2.03 "LOS AHIJONES".	2	13451	13451
2011-N19 C 05	ESTRUCTURA SOBRE GRAN VÍA DEL SURESTE DE CONEXIÓN ENTRE BERROCALES Y AHIJONES	RESTO DE ETAPAS	3631	1816
N19C10	VIAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA M-45 EN EL AMBITO DEL UZP 2.03 LOS AHIJONES	RESTO DE ETAPAS	7147	7147
TOTAL				**27220**

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

ACCIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
19IA01	RETRANQUEO ARTERIAS RIVAS VACIAMADRID	1 Y RESTO DE ETAPAS	7533	7533
19I007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO II	1	1090	363
19I007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO III	1	2789	2789
TOTAL				**10685**

ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IR 01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	1	1483	165
2011 N19 IR 03	DEPOSITO 1 "LOS AHIJONES".	2	332	332
TOTAL				**497**

ACCIONES DE ENERGIA ELECTRICA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
2011 N19IE01	SUBESTACIÓN ELECTRICA PROYECTADA	1	10000	5000
N19 IE 07	SUBTERRANIZACION LÍNEA (L-8) LOECHES - VALLECAS, UF 220 KV, DC	1	6741	6741
N19 IE 02	ETD AHIJONES	2	10000	10000
N19 IE 04	SUBT. LÍNEA (L-6) LOECHES - PUENTE DE LA PRINCESA, UF, 132 KV, DC	RESTO DE ETAPAS	4518	4518
N19 IE05	SUB. DERIVACIÓN A COSLADA LINEA (L-6),UF,132KV,DC	RESTO DE ETAPAS	10813	10813
TOTAL				**37072**

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

ACCIONES DE ENERGIA OLEODUCTO

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IO 01	DESVIO DE OLEODUCTO AL NORTE DE LA N-III	RESTO DE ETAPAS	1.761	1.761
TOTAL				**1.761**
TOTAL BERROCALES				

ORGANIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IP 03	GALERÍAS DE SERVICIO EN UPZ 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"	1, 2 Y RESTO DE ETAPAS	6.683	6.683
TOTAL				**6.683**
TOTAL LOS AHIJONES REDES INTERIORES				**83.918.000**

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 71.116.949,15€

La acción 19I007 Arteria abastecimiento de agua desarrollos del Este tramos I, II, III y IV, cuya ejecución se imputa a los ámbitos UZP 02.01 Cañaveral, UZPp 02.03 Ahijones y UZPp 02.04 Berrocales, tiene un carácter estructurante, pudiendo ser necesario adelantar su ejecución para asegurar el correcto funcionamiento del Modelo de Desarrollo Territorial del Sureste. El inicio de las obras de ejecución de esta acción deberá llevarse a cabo por las Juntas de Compensación afectadas a requerimiento del Ayuntamiento, independientemente de la etapa definida, y deberán formalizarse dentro del plazo que, de forma razonada, se establezca en dicho requerimiento.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

6. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

El desarrollo del sector asume la carga económica correspondiente a la ejecución de las obras de urbanización y conexiones exteriores exigidas por la LSCM 9/2001.

Una vez se haya ´llevado a cabo la ejecución total del ámbito, el Ayuntamiento de Madrid obtendrá el suelo correspondiente a las redes de niveles general y local, libre de cargas y urbanizado por lo que será responsable del mantenimiento de los espacios públicos (zonas verdes y viales), a partir de la recepción de la obra de urbanización.

7. PLAN DE ETAPAS

El Sector UZPp.02.03 Desarrollo del Este – Los Ahijones establece 6 etapas para su desarrollo. Para la definición de estas etapas se ha tenido en cuenta la funcionalidad de cada una de ellas, de forma que cada etapa incorpora todas las obras que resultan necesarias para su funcionamiento, incluidas las que estén situadas fuera de su límite territorial.

De conformidad con lo previsto en el Compromiso Octavo del Acuerdo Marco para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada estrategia de "Desarrollo del Este" del Plan General de Madrid de 1997, suscrito el 1 de abril de 2011, la Junta de Compensación del ámbito negociará y suscribirá con el

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Ayuntamiento de Madrid el Convenio de Gestión que establecerá las obligaciones que se asumen respecto de la ejecución del ámbito referido a cada una de las Etapas de urbanización previstas.

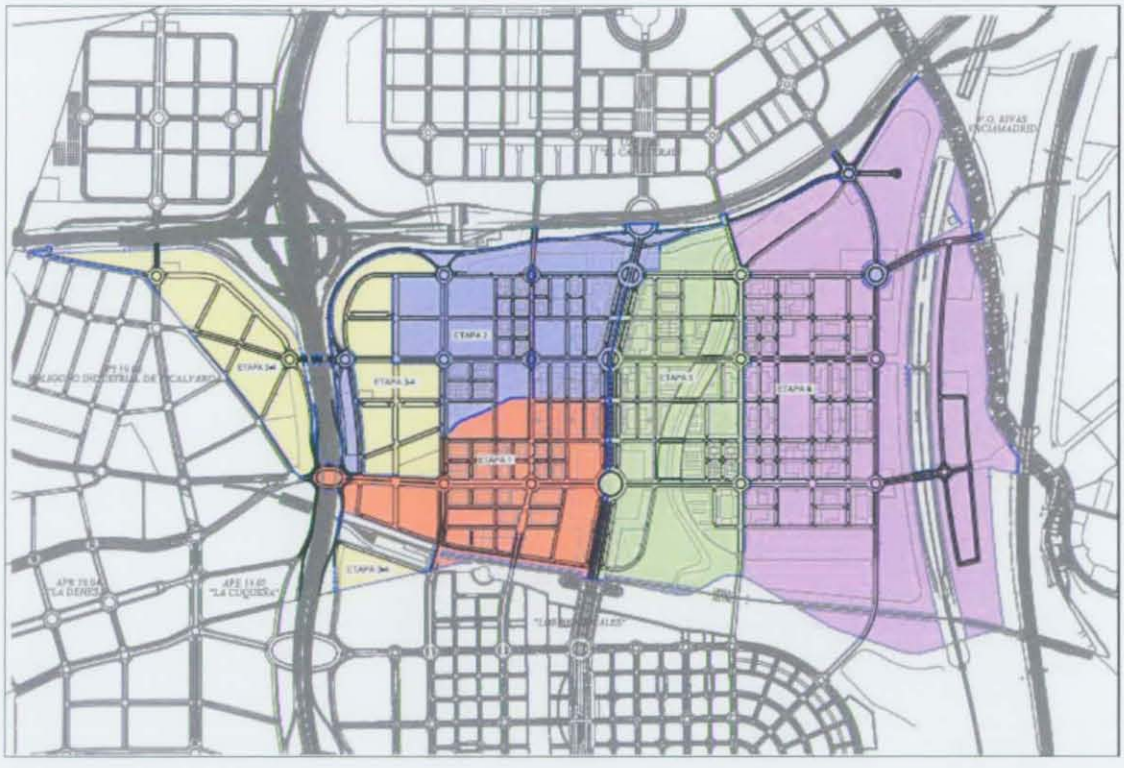
Secretaría General del Pleno

A continuación se definen esquemáticamente los ámbitos de cada una de las etapas en que se ha dividido el Sector, se citan superficies de ocupación de cada una de ellas y se definen ligeramente, en cada etapa, las acciones a desarrollar para la correcta viabilidad de ejecución de las mismas así como garantizar el soporte infraestructural entre las distintas etapas de los distintos Sectores.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Este análisis infraestructural atiende, tanto a las necesidades de comunicación y conexión viarias como al soporte básico de suministro de servicios por parte de las compañías que alimenten los distintos sectores.

Como podemos observar en el plano inferior, se desarrollaran conjuntamente las etapas industriales al Oeste del ámbito:



7.1. Plan de Etapas de la urbanización

Se incluye a continuación un breve extracto de las obras de urbanización incluidas en cada una de las seis etapas.

ETAPA 1

Breve descripción de la etapa:

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

La etapa 1 se sitúa en la zona Suroeste del sector apoyándose al Este en la Gran Vía de Suroeste, y al Sur en la línea 9 de Metro donde se ubicará una futura estación en "Los Berrocales" en la zona más próxima a ambos desarrollos.

Acciones imputadas en ETAPA 1:

- Acción 2011-N19 C 02: Conexión viaria entre los ámbitos de Los Ahijones y El Cañaveral.

Corresponde con los Viarios denominados T21 y T22 del Proyecto de Urbanización de Los Ahijones (Vial comúnmente conocido como 'Serrano II') a ejecutar completamente por el Sector Los Ahijones.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Acción N19 C 07: Estructuras de Conexión sobre la Radial 3.

En esta etapa 1 se ejecuta únicamente la estructura denominada E2 en el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, que corresponde en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones con la estructura R1. La definición de la misma se encuentra en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y su financiación es compartida entre Ahijones y Cañaveral al 48,8% y 51,2% respectivamente.

Hasta la fecha, Ahijones ha ejecutado y financiado aproximadamente un 20% del total de la estructura.

- Acción 2011-N19 C 03: Estructura sobre acción 2011-N19 C 01, de conexión entre Los Berrocales y Ahijones. Se trata de la estructura de conexión entre los ámbitos de Los Berrocales y Los Ahijones que da continuidad al vial denominado T21 y T22 en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones (denominada L-2 en el mismo).

Su definición viene incluida en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y seráejecutada y financiada a partes iguales entre ambos sectores (Los Ahijones y Los Berrocales), salvo que se modifiquen estas condiciones por convenio suscrito entre los mismos.-

- Acción N 19 IA 01: Retranqueo arterias Rivas Vaciamadrid.

Corresponde esta acción a la ejecución del retranqueo de la doble arteria del Canal de Isabel II que atraviesa el ámbito de Los Ahijones en dirección suroeste – nordeste.

Conforme a lo indicado en el Modelo de Desarrollo Territorial, para llevar a cabo la primera etapa del sector, sería necesario realizar un nuevo tramo de retranqueo que desviara las tuberías de las áreas edificables. Este nuevo tramo sería de carácter provisional debido a que no se corresponde con el retranqueo aprobado en el Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector.

Por el elevado coste y la provisionalidad de la solución propuesta para la primera etapa en el Modelo de Desarrollo Territorial, así como debido al importante grado de avance del retranqueo completo, en el ámbito de Los Ahijones, se procede en esta primera etapa a retranquear la totalidad de las arterias por su ubicación definitiva.

- Acción 19 I 007: Arteria de abastecimiento de agua Desarrollos del Este.

Se refiere a la arteria de abastecimiento de agua que discurre a lo largo de todos los ámbitos al Oeste de la M-45.

Debido a la importancia estratégica de esta arteria para el abastecimiento de la red de distribución de la primera etapa de Los Ahijones, así como del resto de los ámbitos, su ejecución será comenzada al inicio de las obras de urbanización de la etapa.

Cada ámbito realizará y financiará el 100 % de las obras del tramo situado en su

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Sector. El tramo situado fuera de los ámbitos será financiado según convenio firmado entre Los Ahijones, Los Berrocales y El Cañaveral, de fecha 29 de octubre de 2007.

- Acción N19 IR 01: Tubería principal de impulsión tramo II (Agua regenerada).
Se trata del tramo de la tubería principal de impulsión localizado al Norte de la A-3 de conexión entre los ámbitos de Los Ahijones, Los Berrocales y El Cañaveral.
El Modelo de Desarrollo Territorial fragmenta la ejecución de esta acción en dos partes, correspondiendo a la etapa 1 una de ellas denominada "Tramo de Conexión Berrocales, Ahijones y Cañaveral". La segunda parte de la acción, denominada "Tramo Berrocales Conexión con el Ensanche de Vallecas", se ejecuta según el Modelo de Desarrollo en otras etapas.
La ejecución y financiación de ambas partes será compartida entre todos los sectores, asumiendo Los Ahijones el 11,10 % del coste total finalmente asignado.

Secretaría General del Pleno
COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- Acción 2011-N19 IR 01: Tubería de suministro de agua regenerada desde depósito Cerro Almodóvar.

Consiste en la ejecución de la tubería de suministro de agua regenerada a los ámbitos desde el nuevo depósito construido en el Cerro Almodóvar.
Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 9,87% de la actuación.

- Acción N19 IR 02: Tubería agua regenerada suministro Los Cerros.

Comprende el tramo de la tubería principal de impulsión en el ámbito de Los Cerros.
Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 11,10% de la actuación.

- Acción 2011-N19 IR 03: Depósito de suministro de agua regenerada "Los Ahijones".
Depósito de agua regenerada que sirve de suministro a la totalidad del ámbito de Los Ahijones. La ejecución del mismo será costeada por el Sector Los Ahijones y estará dimensionado para suministrar caudal a toda la red interior de riego del ámbito. Para abastecer la etapa 1 se dotará de un ramal de riego a la red interior de la propia etapa.

- Acción N19 IS 01: Ampliación Depuradora Sur Oriental.
Se refiere a la ampliación y adecuación de la Depuradora Sur Oriental, donde los Sectores vierten sus aguas tras su paso por el Estanque de tormentas. Los costes de su ejecución serán distribuidos entre los mismos según la edificabilidad de cada sector.

- Acción N19 IC 02: Estanque de tormentas del Arroyo de Los Migueles.
El estanque lo constituyen cuatro módulos que serán ejecutados conforme a las necesidades de los Sectores y la imputación de los costes de su ejecución será idéntica a la actuación de Ampliación Depuradora Sur Oriental.

- Acción 2011-N19 IE 01: Subestación eléctrica suministro Los Ahijones y El Cañaveral.
En una parcela de Los Ahijones situada al noreste del sector, se desarrollará la subestación eléctrica que suministrará Cañaveral y Ahijones y cuya ejecución y financiación se estipulará en función de los Convenios suscritos con la compañía.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

- Acción N19 IE 07: Subterranización Línea (L8) Loeches – Vallecas, UF, 220 KV, DC.
Se trata del soterramiento de dicha línea eléctrica en la zona que discurre por el interior de los ámbitos de urbanización de Los Berrocales y Los Ahijones.
Está previsto que cada ámbito realice y financie el 100 % de las obras del tramo situado en su Sector. En su caso, Los Ahijones tiene contemplado su retranqueo completo en esta etapa 1.

- Acción N19 IP 03: Galerías de servicios en el sector "Desarrollo del Este – Los Ahijones".
Se trata de las galerías de servicios que comunican las de Cañaveral con las de Berrocales, bajo la Gran Vía del Sureste. En esta etapa se ejecuta toda la galería oeste, desde Berrocales hasta Cañaveral, donde se alojan los siguientes servicios:

o Tubería de transporte Canal de Isabel II.
o Tubería de agua regenerada.
o Prisma de telecomunicaciones.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ETAPA 2

Breve descripción de la etapa:

La etapa 2 es la continuación al Norte de la etapa 1, extendiéndose hasta el límite Norte del sector (Radial 3) siempre al Oeste de la Gran Vía del Sureste.

Acciones imputadas en ETAPA 2:

- Acción N19 C 07: Estructuras de Conexión sobre la Radial 3.
En esta etapa 2 se ejecutan las estructuras denominadas E3 y E5 en el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, que corresponden en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones con las estructuras R2, R3 y R5. La definición de las mismas se encuentra en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y su financiación es compartida entre Ahijones y Cañaveral al 48,8% y 51,2% respectivamente.

Hasta la fecha, Ahijones ha ejecutado y financiado aproximadamente:
o 20% del total de la estructura R2.
o 20% del total de la estructura R3.

- Acción 2011-N19 C 06: Conexión viaria entre las vías de servicio de la R-3 y la M-823
Se trata del vial de urbanización interior que comunicará en etapa 2 la vía perimetral denominada en Proyecto de Urbanización M-10 con la carretera actual M-823. Es decir, se trata del vial T-43 del Proyecto de Urbanización interior de Los Ahijones.

- Acción N19 C 10 y N19 C 01 (Tramo A): Vías perimetrales de servicio y vías colectoras de la M-45 en el ámbito del UZP 2.03 "Los Ahijones". Se ha previsto la ejecución de las vías colectoras en etapa 2, siguiendo el criterio del
Modelo de Desarrollo Territorial. Los Ahijones realizará ésta acción en su totalidad, lo cual implica la ejecución de las estructuras M1, M2, M3 y V3 del Proyecto de Urbanización de Los Ahijones.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

- Acción N19 IR 03: Tubería de suministro al Noreste de Madrid.

Comprende el tramo de la tubería principal de impulsión al Noreste de Madrid en el ámbito de El Cañaveral.
Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 11,10% de la actuación.

Secretaría General Técnica Madrid República

- Acción N19 IE 02: ETD Ahijones.
Instalación para suministro de energía eléctrica a Los Ahijones.
El dimensionamiento, definición y ejecución de las subestaciones eléctricas están previstas que sean desarrolladas por la Compañía suministradora Unión Fenosa según
Convenio suscrito entre la misma y la Junta de Compensación de Los Ahijones.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

- Acción N19 IP 03: Galerías de servicios en el scetor "Desarrollo del Este - Los Ahijones".
Se trata de las galerías de servicios que comunican las de Cañaveral con las de Berrocales, bajo la Gran Vía del Sureste. En esta etapa se ejecuta un pequeño tramo en una de ellas en la zona norte, junto al ámbito de Cañaveral.
El tramo a ejecutar en esta etapa corresponde con una galería que no tiene previsto inicialmente alojar servicios.

ETAPA 3 – 4

Breve descripción de la etapa:

La etapa 3 - 4 continúa el desarrollo del sector urbanizando toda la zona industrial que queda entre las etapas 1 y 2 y el polígono ya consolidado de Vicálvaro. Se trata de dos franjas separadas por la M-45.

Acciones imputadas en ETAPA 3 - 4:

- Acción 2011-N19 C 11: Conexión viaria entre los ámbitos de Los Ahijones y El Cañaveral.
Se trata del viario de cruce entre la etapa 3 -4 de Ahijones (Polígono industrial) y El Cañaveral, que se corresponde con el vial interior E-15 de Los Ahijones.
La fracción de este viario correspondiente al Sector Los Ahijones, venía ya definido y presupuestado en el Proyecto de Urbanización del Sector, correspondiéndole su ejecución hasta el límite con el Sector de El Cañaveral.
Según el Modelo de Desarrollo Territorial, Ahijones financiará el 51,20% de esta acción.

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Breve descripción de la etapa:

La etapa 5 se sitúa en la zona central derecha del sector y supone el salto al lado Este de la Gran Vía del Sureste, en paralelo a dicha vía desde el límite Sur del sector hasta la Radial 3.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Acciones imputadas en ETAPA 5:

- Acción N19 C 07: Estructuras de Conexión sobre la Radial 3.
En esta etapa 5 se ejecuta la estructura denominada E4 en el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, que corresponde en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones con la estructura R4. La definición de la misma se encuentra en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y su financiación es compartida entre Ahijones y Cañaveral al 48,8% y 51,2% respectivamente.

Hasta la fecha, Ahijones ha ejecutado y financiado aproximadamente un 20% de la misma.

- Acción 2011-N19 C 05: Estructura sobre Gran Vía del Sureste, de conexión entre Los Berrocales y Ahijones.
Se trata de la estructura de conexión entre los ámbitos de Los Berrocales y Los Ahijones que da continuidad a la Gran Vía del Sureste. Se denomina estructura L-3 en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones.
Su definición viene incluida en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y será ejecutada y financiada a partes iguales entre ambos sectores (Los Ahijones y Los Berrocales), salvo que se modifiquen estas condiciones por convenio suscrito entre los mismos

- Acción N 19 IA 01: Retranqueo arterias Rivas Vaciamadrid.
Según el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, en esta etapa de Los Ahijones se ejecuta parte del retranqueo que se encuentra en el Proyecto de Urbanización.

Como ya se ha explicado en la etapa 1, esta acción se ha contemplado ejecutarse de una sola vez, en la propia etapa 1 debido a su avanzada ejecución.

- Acción N19 IE 04: Subterranización Línea (L-6), Loeches –Puente de la Princesa, UF, 132 KV, DC.
Cada Sector costeará de manera íntegra el retranqueo de dicha línea en el tramo localizado dentro de su ámbito.

Está previsto que cada ámbito realice y financie el 100 % de las obras del tramo situado en su Sector. En su caso, Los Ahijones tiene contemplado su retranqueo completo en esta etapa 5.

- Acción N19 IE 05: Subterranización derivación a Coslada Línea (L6D), UF, 132 KV, DC.
Cada Sector costeará de manera integra el retranqueo de dicha línea en el tramo localizado dentro de su ámbito. Ahijones tiene contemplado su retranqueo completo en esta etapa 5.

- Acción N19 IO 01: Desvío de Oleoducto al Norte de la N-III. En el Sector Los Ahijones, esta acción se encuentra completamente ejecutada y finalizada.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

- Acción N19 IP 03: Galerías de servicios en UZP 2.03 "Desarrollo del Este – Los Ahijones".

Se trata de las galerías de servicios que comunican las de Cañaveral con las de Berrocales, bajo la Gran Vía del Sureste. En esta etapa se finaliza la conexión de la galería este.
Esta galería completa la comenzada en etapa 2 y su previsión inicial es no alojar servicios.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno
madrid
Se Publica

ETAPA 6

Breve descripción de la etapa:

La etapa 6 es la de mayor tamaño y supone la finalización del proceso de urbanización, rematando el sector en su franja Este. Se dispone también de Norte a Sur en paralelo a la etapa 5, y su uso fundamental es el residencial.

Acciones imputadas en ETAPA 6:

- Acción N18 IR 02: Tubería principal de impulsión tramo I.
Se corresponde con el tramo de la tubería principal de impulsión al sur de la A-3 en el ámbito de Valdecarros. Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 11,30% de la actuación.

7.2 Plan de etapas de la edificación

ETAPA-1

Si bien incluye todos los usos, destaca el residencial, con unas 3150 viviendas de las cuales en torno a 380 unidades pertenecen a la red supramunicipal de vivienda pública de la Comunidad de Madrid. Se estima la duración de las obras en unos 30 meses para la ejecución de la urbanización de la primera etapa.
La superficie de la etapa es de más de 570.000 m² en la que las redes de cesión suponen el 67% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 33%.
La edificabilidad en esta primera etapa alcanza los 424.417 m² construidos, que supone un 18% de la edificabilidad total del sector.

ETAPA-2

Tiene un carácter fundamentalmente residencial, con aproximadamente 4.250 viviendas de las cuales entorno a 600 pertenecen a la red supramunicipal de vivienda pública de la Comunidad de Madrid. Se incluye una franja importante de Parque Industrial junto al límite Norte con la Radial 3.
Esta etapa incluye la ejecución del viario que discurre en paralelo a la R-3 en la parte norte del sector hasta conectar con la M-823 al Este y la M-203, y la conexión Norte Sur por la Gran vía

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

del Sureste. Se considera un plazo de ejecución de las obras de urbanización de 24 meses una vez terminada la primera etapa.
La superficie de la etapa es de 743.100 m², y las redes de cesión suponen el 75% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 25%.
La edificabilidad en esta etapa alcanza los 410.684 m² construidos, un 18% de la edificabilidad total del sector.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ETAPA-3-4

- Franja al oeste de la M-45 con una superficie total de 339.004 m2, de los que casi 90.000 m² son edificables de Parcelas de Industrial Tradicional. En esta zona ya se han realizado parte de las obras de urbanización, como son las excavaciones en desmonte de los viales, la red de saneamiento de la práctica totalidad de los mismos, etc.

Fe Pública

- Franja al este de la M-45 con una superficie de 323.343 m² situados entre esta autovía y las etapas 1 y 2. Además de la zona industrial, incluye una parcela de Parque Industrial al Sur del sector, al lado Sur de la línea 9 de Metro y por tanto muy ligada al desarrollo de Los Berrocales
Mediante esta etapa se colmata todo el margen del sector al oeste de la Gran Vía del Sureste
Se considera un plazo de ejecución de la urbanización de esta etapa de 18 meses una vez terminada la segunda etapa.
La superficie de la etapa es de 662.347 m² en la que las redes de cesión suponen el 49% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 51%. La edificabilidad en esta etapa alcanza los 284.083 m² construidos, un 12% de la edificabilidad total del sector.

ETAPA-5

Tiene un uso fundamentalmente residencial, con más de 4.400 viviendas, aunque incluye también usos terciarios.
Se completa el hito conformado por las torres de oficinas en torno a la Gran Vía del Este con más de 80.000 m² edificables, además de otros 50.000 m² edificables de Parque industrial y 15.000 m² de equipamientos privados.
Incluye la mayor parte de la ejecución del gran parque lineal que recorre el sector en dirección Norte-Sur.
Se considera un plazo de ejecución de la urbanización de 30 meses una vez terminada la cuarta etapa.
La superficie que se obtiene en esta etapa es de 848.321 m² en la que las redes de cesión suponen el 70% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 30%.
La edificabilidad en esta etapa alcanza los 600.510 m² construidos, un 26% de la edificabilidad total del sector.

ETAPA-6

La etapa 6 es la de mayor tamaño y supone la finalización del proceso de urbanización, rematando el sector en su franja Este. Se dispone también de Norte a Sur en paralelo a la etapa 5, y su uso fundamental es el residencial incluyendo más de 6.900 viviendas, de las cuales casi 800 pertenecen a la red supramunicipal de vivienda pública de la Comunidad de

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Madrid.

Existen también unos 25.000 m² edificables de usos terciarios, y en torno a 16.000 m² de dotacional. Se considera un plazo de ejecución de la urbanización de 30 meses una vez terminada la quinta etapa. Con una superficie de 1.832.473 m² representa el 39% de suelo del sector.

La edificabilidad en esta etapa alcanza los 613.97 m² construidos, un 26% de la edificabilidad total del sector.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno
Madrid
Fe Pública

Redes públicas de cesión por etapas:

Etapa-1:

Las redes de cesión supramunicipales, generales y locales se representan en el esquema adjunto "E.1. Redes de cesión" y suponen el 67% del suelo de la Etapa 1.

La etapa incorpora la parcela RSM-VP-3 de la Red Supramunicipal de Vivienda Pública. Así mismo tiene equipamientos y espacios libres a nivel local y general.

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES
	ETAPA 1
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	0
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	31.717
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	107.271
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	2.858
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	29.447
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	48.192
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	12.671
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	147.537
TOTAL SUPERFICIE REDES	379.693

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

Etapa-2:

Las redes de cesión supramunicipales, generales y locales suponen el 75% del suelo de la Etapa 2 como ya se ha mencionado anteriormente. Se alcanza el 28% de la totalidad de las redes de cesión del sector UZPp_2.03 "Los Ahijones".

La etapa incorpora los siguientes equipamientos públicos y espacios libres:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2
	ETAPA 2	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	0	0
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	54.952	86.669
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	242.597	349.868
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	32.317	35.175
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	69.962	99.408
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	23.283	71.475
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	23.144	35.815
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	112.873	260.410
TOTAL SUPERFICIE REDES	**559.128**	**938.821**

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

Etapa-3-4:

Las redes de cesión supramunicipales, generales y locales suponen el 49% del suelo de la Etapa 2 como ya se ha mencionado anteriormente. Se alcanza el 37.31% de la totalidad de las redes de cesión del sector UZP_2.03 "Los Ahijones".

La etapa incorpora los siguientes equipamientos públicos y espacios libres:

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2+3-4
	ETAPA 3-4	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	**832**	**832**
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	**0**	**86.669**
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	**74.782**	**424.651**
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	**105.062**	**140.237**
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	**41.150**	**140.558**
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	**0**	**71.475**
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	**0**	**35.815**
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	**103.165**	**363.575**
TOTAL SUPERFICIE REDES	**324.991**	**1.263.812**

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

Etapa-5:

Las redes de cesión suponen el 70% del suelo de la Etapa 5 y se alcanza ya un 55% de la totalidad de las redes de cesión del sector.

Se obtienen equipamientos públicos y espacios libres a nivel local y general. Destaca en esta etapa la obtención del gran parque lineal que atraviesa el sector.

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2+3+4+5
	ETAPA 5	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	47.602	48.434
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	0	86.669
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	141.435	566.085
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	14.476	154.713
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	22.753	163.311
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	200.145	271.620
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	30.641	66.457
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	138.470	502.046
TOTAL SUPERFICIE REDES	**595.522**	**1.859.334**

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Etapa-6:
Las redes de cesión suponen el 83% del suelo de la Etapa 6.
La etapa incorpora la parcela 4 de la red supramunicipal de vivienda pública. Así mismo tiene equipamientos públicos y espacios libres a nivel local y general, incluyendo el segundo de los dos grandes parques de 40.000 m² del sector.

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2+3+4+5+6
	ETAPA 6	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	0	48.434
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	71.363	158.032
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	168.600	734.685
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	420.284	574.997
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	554.957	718.268
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	98.359	369.979
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	13.871	80.327
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	200.892	702.938
TOTAL SUPERFICIE REDES	**1.528.326**	**3.387.660**

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

8. ESTUDIO ECONÓMICO

Respecto al documento conocido como Estudio Económico-Financiero, no lo exige de forma explícita la LSCM 9/2001, para el planeamiento de desarrollo. Así su artículo 49 no recoge entre la documentación de los Planes Parciales el Estudio Económico y Financiero.

Sin embargo, existen en la LSCM 9/2001 artículos que dan por hecha su existencia, así el 48.2.b) en su inciso final se refiere a las medidas adoptadas para satisfacer el abastecimiento de

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

la demanda de los servicios públicos "sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio" y el artículo 108.1.b), a propósito del sistema de compensación señala la obligación de prestar garantías de la concreta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

Parece por tanto imprescindible su elaboración y constancia, porque para planificar se requiere el conocimiento de la dimensión económica de la actuación y el esclarecimiento de a quién le corresponde el costeamiento y modos de financiación de los gastos para que quede garantizada su viabilidad en tal sentido y, también, para hacer efectivo el principio de equidistribución de cargas y beneficios.

Decía el Reglamento de Planeamiento en su artículo 55 que la evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización expresará su coste aproximado, señalando las diferencias que pudieran existir en función del momento en que hayan de implantarse unos y ejecutarse las otras, según lo previsto en el Plan de Etapas.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

8.1 Estudio de inversión

En el presente planeamiento se contiene una evaluación económica estimada de todos los costes de realización de infraestructuras de urbanización, servicios, indemnizaciones, etc., en euros constantes, que permiten imputar los costes a los propietarios y dicha valoración se ajustará en la fase de ejecución del planeamiento.

La evaluación económica incluye las inversiones derivadas de la ejecución que indicaba el PEISEM y que son, imputables al Sector UZPp.02.03, con las modificaciones y actualizaciones posteriores.

Como consecuencia del conjunto de conceptos que integran las obras de urbanización a los que se refiere el artículo 97 de la LSCM 9/2001, las obras y cargas de urbanización se corresponden con las especificadas en el Estudio Económico-Financiero y cuyo importe total de ejecución por contrata sin IVA, asciende a 506.541.944,01 Euros.

Con la siguiente descomposición por capítulos:

DESARROLLO DEL ESTE "LOS AHIJONES"	
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA	
PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
CAPITULOS	PEM
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	170.814.717,76
SANEAMIENTO	26.427.849,12
ABASTECIMIENTO DE AGUA	12.524.269,66
GALERIA DE SERVICIOS	2.890.561,56
ENERGIA ELECTRICA	13.490.506,86
CANALIZACIÓN DE GAS	2.850.221,83

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	4.48[illegible]4,30
ALUMBRADO PUBLICO	11.547.324,17
PARQUES, JARDINES Y MOBILIARIO URBANO	19.534.447,55
AGUA REGENERADA (incluye acción 2011N19IR03)	3.049.037,65
RETRANQUEO DE ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO	7.461.262,01
RETRANQUEO DE LINEAS DE ALTA TENSIÓN	13.411.833,21
RETRANQUEO DE GASEODUCTOS	763.220,94
RETRANQUEO OLEODUCTO	872.744,09
GESTION DE RESIDUOS	20.500.000,00
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	6.725.364,06
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**317.347.924,77**
13% Gastos Generales	41.255.230,22
6% Beneficio Industrial	19.040.875,49
TOTAL PEC	**377.644.030,48**
1,50% Control de Calidad	5.664.660,46
1,00% Patrimonio Histórico Comunidad de Madrid	3.776.440,30
PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA PROYECTO (SIN INVA) (1)	**387.085.131,24**
PEM ACCIONES MDT (NO INCLUIDAS EN PROYECTO)	
2011-N19IE01 Subestación eléctrica suministro Ahijones y Cañaveral	3.560.746,33
19I007 Arteria abastecimiento agua desarrollos del sureste	2.244.694,49
N19-IR 01 Tubería principal impulsión TramoII	17.905,30
2011-N19IR01 Tubería desde Depósito Cerro Almodovar	108.246,69
N19-IR 02 Tub. Suministro los Cerros	26.349,52
N19-IE 02 ETD Los Ahijones	7.121.492,67
N19C10 y N19 C01 Colectoras M-45	21.131.584,77
N19IR03 Tub. Suministro al Noreste de Madrid	54.123,34
N18IR02 Tub. Principal de impulsión tramo I	245.780,60
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	**34.510.923,71**
13% Gastos Generales	4.486.420,08
6% Beneficio Industrial	2.070.655,42
TOTAL PEC	**41.067.999,21**
Acciones Dirigidas por Ayuntamiento de Madrid	
N19IC02 Estanque de tormentas	2.724.406,78
N19IS01 Ampliación EDAR Suroriental	7.664.406,78
PEC Acciones del Modelo Desarrollo territorial (SIN IVA) (2)	**51.456.812,77**
PEC TOTAL SIN IVA (1+2)	**438.541.944,01**
GASTOS DE GESTIÓN	**68.000.000,00**
TOTAL INVERSIÓN LOS AHIJONES (SIN IVA)	**506.541.944,01**

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

Secretaría General Técnica

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

En el capítulo de saneamiento está incluida la valoración del colector A1, definido en el PSIM II como parte de la accion A.5.1 de iniciativa municipal, y asumido en el PEISEM dentro de la accion N19IS02. Un tramo del colector A1 ha sido anticipado en su ejecución por la Junta de Compensación El Cañaveral por coordinación de actuaciones (iniciativa privada), lo que deberá regularizarse en el proceso de ejecución del planeamiento. El importe adelantado por la junta de compensación para la ejecución de este colector es de 508.329,65€ (sin IVA).

8.2 Asignación de inversión por etapas

8.2.1. Cronograma

Las Etapas para obras de urbanización y edificación se desarrollan según el siguiente cronograma.

PERIODO	ACTUACION
ETAPA 1	2014-2017
ETAPA 2	2018-2020
ETAPAS 3 Y 4	2020-2022
ETAPA 5	2023-2025
ETAPA 6	2025-2028

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

A fecha de septiembre de 2012, se han ejecutado las siguientes obras:

1.- Sistema Viario

- Se han realizado el 75 % de las demoliciones.
- Se ha procedido a la retirada de casi la totalidad de los vertidos incontrolados existentes en la obra y a su correspondiente transporte a vertedero autorizado.
- Se ha realizado el despeje y desbroce del 70 % de los viales de la obra y en el 60 % de las parcelas.
- Se ha realizado el 25 % del movimiento de tierras de la urbanización.
- Se han ejecutado, total o parcialmente, las siguientes estructuras:
  - R1: Se encuentra ejecutada al 20 %
  - R2, R3 y R4: Se encuentran ejecutadas al 50 %
  - V4, V5 y V6: Se encuentran ejecutadas al 95 %
  - L4: Se encuentra ejecutada al 60 %

2.- Saneamiento

- Se han ejecutado numerosos tramos de los siguientes colectores:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

ABB, ABC, ABD, ABG, ABHD y ABHF

- Se han ejecutado las siguientes obras de drenaje:
  ODL 1, ODL-2, ODL 4, ODL-5 y ODL 8
  ODT 2, ODT-4, ODT 6, ODT 7, ODT 8

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno madrid Fe Pública

3.- Galerías de Servicios
- Se ha ejecutado el 10 % de las Galerías de Servicios.

4.- Retranqueo de las arterias abastecimiento Rivas-Vaciamadrid
- El retranqueo de las arterias de abastecimiento Rivas-Vaciamadrid se encuentra ejecutado en un 70%.

5.- Retranqueo Gasoducto
- El retranqueo del gasoducto a su paso por el Sector de los Ahijones se encuentra ejecutado al 10%.

6.- Retranqueo Oleoducto
- El retranqueo del oleoducto a su paso por el Sector de los Ahijones se encuentra ejecutado al 100%.

7.- Retranqueo Líneas eléctricas de Alta Tensión
- El estado del retranqueo de las líneas de Alta Tensión es el siguiente:
  L-6: Se encuentra ejecutado el 40 % de la canalización.
  L-8: Se encuentra ejecutado al 30 % de la canalización.

8.2.2. Distribución temporal de las inversiones

El Presupuesto de Contrata de cada Etapa para obras de urbanización y redes generales es el siguiente:

	PEC SIN IVA		PEC TOTAL POR ETAPAS SIN IVA
	EJECUTADA	SIN EJECUTAR	
ETAPA 1	9.431.633,77	82.307.844,62	91.739.478,39
ETAPA 2	7.970.084,43	93.950.748,17	101.920.832,60
ETAPA 3-4	4.084.186,84	32.042.966,33	36.127.153,17
ETAPA 5	13.497.629,12	100.180.708,66	113.678.337,78
ETAPA 6	11.089.902,71	83.986.239,36	95.076.142,06
TOTAL	**46.073.436,86**	**392.468.507,15**	**438.541.944,01**

8.2.3. Valor de repercusión

En base a los datos anteriores, se obtienen los siguientes valores de repercusión:
El valor de repercusión de la gestión se distribuye de manera proporcional en todas las etapas, y tendría un valor de:
68.000.000,00€/1.867.106 m2e VLneto = 36.42€/m2e VL neto (*)

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Respecto al valor de repercusión de las obras, los importes son:
El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 1ª etapa asciende a 94.991.342,81€, equivalente a:

-33.000 €/viv neta (*)
-267 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 2ª etapa asciende a 101.920.832,60€, equivalente a:

-30.755 €/viv neta (*)
-315 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 3-4ª etapa asciende a 36.127.153,17€, equivalente a:

- 0 €/viv neta (*) (Etapa sin viviendas)
-182 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 5ª etapa asciende a 113.678.337,78€, equivalente a:

-29.299 €/viv neta (*)
-224 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 6ª etapa asciende a 95.076.142,06€, equivalente a:

-18.235 €/viv neta (*)
-192 €/m2e VL neto (*)

Para el conjunto de todo el ámbito la repercusión es:

-28.874 €/viv neta (*)
-235 €/m2e VL neto (*)

(*) En los términos empleados vivienda neta (viv neta) y aprovechamiento neto (m2e VL neto) se ha descontado el porcentaje (10%) que corresponde a la cesión al Ayuntamiento.

8.3 Financiación de las obligaciones

Finalmente, y por lo que se refiere a la financiación de las inversiones previstas, cabe observar que la actuación comienza a generar recursos, procedentes de la comercialización de inmuebles, no más tarde del cuarto año, en 2017, cuando se prevé el inicio de las obras de edificación. Evidentemente será posible poner en el mercado suelo urbanizado o en fase de urbanización antes de esa fecha. Puede admitirse, por consiguiente, que la actuación se autofinancia a partir del quinto año, por lo que será necesario arbitrar procedimientos de financiación de las inversiones comprometidas antes de dicha fecha.

Por otro lado, las obras ya realizadas, y por lo tanto la inversión ya hecha efectiva, ascienden a la cantidad de 46.073.437€ (P.E.C. sin IVA).

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Según los cálculos expuestos, en los cinco primeros años de la actuación se habrán [illegible]rado obligaciones por valor de unos 183 millones de euros, lo que supone una inversión media anual aproximada, a financiar, del orden de 37 millones de euros.

Si ello fuera necesario, los promotores de sector podrán además generar recursos propios adicionales mediante aportaciones individuales, en la proporción que resulte de sus respectivas participaciones. No debe descartarse tampoco la posible incorporación a la Junta de Compensación, bajo cualquiera de las fórmulas jurídicas previstas en la legislación vigente, de una entidad urbanizadora que aporte obra mediante la contraprestación de derechos de aprovechamiento

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno Madrid Fe Pública

9. GARANTÍAS

Sujetándose al contenido de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 108.1 b)), en la que se establece la obligatoriedad de la constitución de un aval cifrado en el 10% sobre la base del coste de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de las Redes Principales y Secundarias, con carácter previo al comienzo de las obras, se estima a continuación para el UZPp.02.03. Desarrollo del Este – Los Ahijones, el importe del mismo:

Coste Total de Urbanización según se ha expuesto: 438.541.944,01 Euros. PEC sin IVA

Por tanto el 10% correspondiente, a cuya cuantía se estima que deberían establecerse avales es de un total de:

438.541.944,01 x 10% = 43.854.194,40 € (más el IVA en vigor correspondiente).

La prestación de avales se podrá acoger al importe correspondiente al 10% del coste de cada etapa de ejecución. Esta cantidad se devolvería transcurrido el plazo de garantía correspondiente.

El importe de los avales, se considera suficiente para cubrir la inversión anual prevista, durante el tiempo que transcurre entre la iniciación de las obras de urbanización y, por consiguiente del comienzo de la inversión a realizar, y la puesta en marcha de las etapas de edificación (autofinanciación), en línea con el planteamiento realizado anteriormente.

La Junta de Compensación tiene depositado un aval para el cumplimiento del artículo 108.1b, fruto de la actividad en el sector previa a las Ss. Constan avales por un importe total de 43.691.936,72€.

25764
APROBACIÓN PROVISIONAL

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General del Pleno

V. NORMAS URBANÍSTICAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
UZPp.02.03. DESARROLLO DEL ESTE – LOS AHIJONES

BD

25765
APROBACIÓN PROVISIONAL

Secretaría General del Pleno
Madrid
Fe Pública

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE
MEDIO AMBIENTE Y
ORDENACION DEL
TERRITORIO

25766 APROBACIÓN PROVISIONAL

ÍNDICE

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.-Objeto.
Artículo 1.2.-Ámbito.
Artículo 1.3.-Vigencia del Planeamiento.
Artículo 1.4.-Obligatoriedad del Planeamiento.
Artículo 1.5.-Efecto del Planeamiento.
Artículo 1.6.-Interpretación.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1.- Terminología de conceptos urbanísticos.
Artículo 2.1.1.- Ordenanza gráfica.
Artículo 2.1.2.- Área de movimiento – Ocupación máxima.
Artículo 2.2.- Prioridad en el desarrollo.
Artículo 2.3.- Instrumentos de desarrollo
Artículo 2.4. Normas del Planeamiento derivadas del cumplimiento de la legislación sectorial

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 3.1.-Clasificación del Suelo.
Artículo 3.2.-Calificación del Suelo.
Artículo 3.2.1.- Clasificación de los usos.
Artículo 3.2.2.- Usos cualificados.
Artículo 3.2.3.- Usos pormenorizados.
Artículo 3.3.-Sistema de actuación y cesiones obligatorias.
Artículo 3.4.-Régimen del Suelo.
Artículo 3.5.-Estudios de Detalle.
Artículo 3.6.-Obligación de urbanizar.
Artículo 3.7.-Actos de parcelación.
Artículo 3.8.-Reparcelación.
Artículo 3.9.-Proyecto de Reparcelación.
Artículo 3.10.-Proyectos de Urbanización
Artículo 3.11.-Presentación del proyecto de urbanización.
Artículo 3.12.-Valoraciones.

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.-Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.
Artículo 4.2.-Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.
Artículo 4.3.-Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.
Artículo 4.4.-Condiciones comunes a todas las zonas. diseño y calidad de la edificación y la urbanización.
Artículo 4.5.-Condiciones comunes relativas al cumplimiento de la legislación autonómica de prevención contra la contaminación acústica.
Artículo 4.5.1.- Aislamiento de las edificaciones
Artículo 4.5.2.- Recomendaciones de parcelación
Artículo 4.6.-Condiciones comunes a todas las zonas / edificabilidad aprovechamiento y volumen.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Secretaría General Técnica

BD

25767
APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 4.7.-Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza relativas a redes publicas de equipamientos sociales y servicios.
Artículo 4.8. Subordinación de las edificaciones en todo el ámbito del sector a las normativas sectoriales.

TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 5.1.- Condiciones de aplicación de las ordenanzas particulares de zona
Artículo 5.2.-Ordenanza grafica / aplicación.
Artículo 5.3.-Zona residencial manzana abierta
Artículo 5.3.1.- Ámbito y características
Artículo 5.3.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.3.3.- Condiciones de parcelación y edificación
Artículo 5.3.4.- Posición respecto a la alineación
Artículo 5.3.5.- Fondo máximo edificable
Artículo 5.3.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.3.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.3.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.3.9.- Condiciones de planta baja
Artículo 5.3.10.- Altura de pisos
Artículo 5.3.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.3.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.3.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.3.14.- Régimen de usos
Artículo 5.3.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.3.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.4.-Zona residencial bloque parque
Artículo 5.4.1.- Ámbito y características
Artículo 5.4.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.4.3.- Condiciones de parcelación y edificación
Artículo 5.4.4.- Posición respecto a la alineación
Artículo 5.4.5.- Fondo máximo edificable
Artículo 5.4.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.4.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.4.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.4.9.- Condiciones de planta baja
Artículo 5.4.10.- Altura de pisos
Artículo 5.4.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.4.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.4.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.4.14.- Régimen de usos
Artículo 5.4.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.4.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.5.-Zona residencial torre.
Artículo 5.5.1.- Ámbito y características
Artículo 5.5.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.5.3.- Condiciones de parcelación y edificación
Artículo 5.5.4.- Posición respecto a la alineación

Secretaría General del Pleno
Madrid
Fe Pública

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

BD

25768
APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 5.5.5.- Fondo máximo edificable
Artículo 5.5.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.5.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.5.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.5.9.- Condiciones de planta baja
Artículo 5.5.10.- Altura de pisos
Artículo 5.5.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.5.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.5.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.5.14.- Régimen de usos
Artículo 5.5.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.5.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.6.-Zona residencial en manzana cerrada
Artículo 5.6.1.- Ámbito y características
Artículo 5.6.2.- Obras admisibles.
Artículo 5.6.3.- Condiciones de parcelación y edificación.
Artículo 5.6.4.- Posición respecto a alineación.
Artículo 5.6.5.- Fondo máximo edificable.
Artículo 5.6.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.6.7.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.6.8.- Altura de la edificación
Artículo 5.6.9.- Condiciones de planta baja.
Artículo 5.6.10.- Altura de pisos.
Artículo 5.6.11.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.6.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Artículo 5.6.13.- Cornisas y aleros
Artículo 5.6.14.- Régimen de usos
Artículo 5.6.15.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.6.16.- Condiciones de estética
Artículo 5.7.-Zona residencial bloque abierto
Artículo 5.7.1.- Ámbito y características
Artículo 5.7.2.- Obras admisibles
Artículo 5.7.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.7.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.7.5.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Artículo 5.7.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.7.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.7.8.- Condiciones de planta baja.
Artículo 5.7.9.- Altura de pisos
Artículo 5.7.10.- Espacio libre interior
Artículo 5.7.11.- Salientes y vuelos en fachadas.
Artículo 5.7.12.- Régimen de usos
Artículo 5.7.13.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.7.14.- Condiciones de estética
Artículo 5.8.-Zona industria tradicional
Artículo 5.8.1.- Ámbito y características
Artículo 5.8.2.- Obras admisibles

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

BD

25769
APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 5.8.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.8.4.- Condiciones de edificabilidad y edificación
Artículo 5.8.5.- Condiciones de uso
Artículo 5.8.6.- Condiciones estéticas y ambientales.
Artículo 5.8.7.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.9.-Zona parque industrial
Artículo 5.9.1.- Ámbito y características
Artículo 5.9.2.- Obras admisibles
Artículo 5.9.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.9.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.9.5.- Ocupación
Artículo 5.9.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.9.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.9.8.- Cota origen de referencia
Artículo 5.9.9.- Altura de pisos
Artículo 5.9.10.- Prevención de incendios
Artículo 5.9.11.- Condiciones estéticas y ambientales
Artículo 5.9.12.- Régimen de los usos
Artículo 5.9.13.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.9.14.- Condiciones de estética
Artículo 5.10.- Zona terciario recreativo y comercial
Artiuclo 5.10.1.- Ámbito y características
Artículo 5.10.2.- Obras admisibles
Artículo 5.10.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.10.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.10.5.- Ocupación
Artículo 5.10.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.10.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.10.8.- Cota origen de referencia
Artículo 5.10.9.- Altura de pisos
Artículo 5.10.10.- Condiciones higiénicas
Artículo 5.10.11.- Prevención de incendios
Artículo 5.10.12.- Condiciones estéticas
Artículo 5.10.13.- Régimen de los usos
Artículo 5.10.14.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.11.-Zona terciario oficinas
Artículo 5.11.1.- Ámbito y características.
Artículo 5.11.2.- Obras admisibles
Artículo 5.11.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.11.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.11.5.- Ocupación
Artículo 5.11.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.11.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.11.8.- Cota origen de referencia
Artículo 5.11.9.- Altura de pisos
Artículo 5.11.10.- Espacio libre interior
Artículo 5.11.11.- Salientes y vuelos

Secretaría General del Pleno
Fe pública

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

BD

25770
APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 5.11.12.- Condiciones de estética
Artículo 5.11.13.- Régimen de usos
Artículo 5.11.14.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.12.-Zona terciario hospedaje.
Artículo 5.12.1.- Ámbito y características.
Artículo 5.12.2.- Obras admisibles
Artículo 5.12.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.12.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.12.5.- Ocupación
Artículo 5.12.6.- Condiciones de edificabilidad
Artículo 5.12.7.- Altura de la edificación
Artículo 5.12.8. Cota origen de referencia
Artículo 5.12.9.- Altura de pisos
Artículo 5.12.10.- Espacio libre interior
Artículo 5.12.11.- Salientes y vuelos
Artículo 5.12.12.- Condiciones de estética
Artículo 5.12.13.- Régimen de usos
Artículo 5.12.14.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.13.-Zona equipamiento privado
Artículo 5.13.1.- Ámbito y características
Artículo 5.13.2.- Obras admisibles
Artículo 5.13.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.13.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.13.5.- Ocupación
Artículo 5.13.6.- Coeficiente de edificabilidad
Artículo 5.13.7.- Altura de la edificación.
Artículo 5.13.8.- Altura de pisos
Artículo 5.13.9.- Régimen de usos
Artículo 5.13.10.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.14.-Dotacional privado estaciones de servicio.
Artículo 5.14.1.- Ámbito y características
Artículo 5.14.2.- Normativa
Artículo 5.14.3.- Edificabilidad.
Artículo 5.14.4.- Régimen de usos
Artículo 5.14.5.- Dotación de aparcamientos
Artículo 5.15.-Dotacional privado de servicios infraestructurales
Artículo 5.15.1.- Ámbito y características
Artículo 5.15.2.- Normativa
Artículo 5.15.3.- Condiciones de la parcela
Artículo 5.15.4.- Posición de la edificación
Artículo 5.15.5.- Edificabilidad.
Artículo 5.15.6.- Altura de la edificación
Artículo 5.15.7.- Régimen de usos
Artículo 5.16.-Redes públicas de cesión.
Artículo 5.16.1.- Red supramunicipal
Artículo 5.16.2.- Red general
Artículo 5.16.2.1. Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

BD

25771
APROBACIÓN PROVISIONAL

Artículo 5.16.2.2. Red General de equipamientos sociales y servicios
Artículo 5.16.2.3. Red General de Infraestructuras
Artículo 5.16.3.- Red local
Artículo 5.16.3.1. Red Local de Espacios Libres Públicos Arbolados
Artículo 5.16.3.2. Red Local de Servicios (Viario Interior)
Artículo 5.16.3.3 Red Local de Equipamientos Sociales y Servicios
Artículo 5.17.-Ordenanza complementaria. medidas de corrección acústica en el proyecto de urbanización.
Artículo 5.18.- Condiciones ambientales adicionales
Artículo 5.18.1.- Residuos
Artículo 5.18.2.- Contaminación Electromagnética
Artículo 5.18.3.- Zonas Verdes
Artículo 5.18.4- Calidad de los Suelos
Artículo 5.18.5.- Contaminación acústica
Artículo 5.18.6.- Hidrologia e Hidrogeología
Artículo 5.18.7.- Geología y geomorfología
Artículo 5.18.8.- Protección del patrimonio
Artículo 5.18.9.- Vigilancia ambiental

Subdirección General del Suelo
Madrid
En Pública

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

BD

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.1.-Objeto

El presente documento es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las directrices establecidas en el PGOUM 1997 para el denominado Sector UZPp – 2.03. "DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES".

Artículo 1.2.-Ámbito

El ámbito del documento es el señalado en el plano correspondiente, O.01.

Artículo 1.3.-Vigencia del planeamiento

El documento entrará en vigor desde la fecha de publicación de su Aprobación Definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado nuevamente por un plan urbanístico de igual o superior rango.

Artículo 1.4.-Obligatoriedad del planeamiento

Las determinaciones contenidas en el documento obligan por igual a la Administración y a los particulares, conforme a lo establecido en el Texto Refundido de la ley de suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. (Ley 9/2001 de 17 de Julio) y demás disposiciones reglamentarias vigentes.

Con carácter excepcional previamente al desarrollo y ejecución del presente documento, podrán autorizarse usos y obras de carácter provisional, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1 de la Ley del Suelo 9/2001.

Artículo 1.5.- Efecto del planeamiento

La entrada en vigor del planeamiento le confiere los efectos de Publicidad, Ejecutoriedad y Obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. Los terrenos incluidos en el ámbito del presente planeamiento estarán sujetos a las determinaciones del Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable establecidas en el Capítulo IV del Título I de la vigente Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a las señaladas en el Título 3 del Texto de Normativa y Ordenanzas de la vigente Revisión del PGOUM1997, en aquello que no contradiga a las determinaciones de la legislación autonómica, además de las particularidades que, a este respecto, se establecen en el presente documento.

Artículo 1.6.-Interpretación

En todo lo que no esté previsto, en estas Ordenanzas Reguladoras, regirá lo estipulado en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997. Asimismo regirá la normativa general vigente de la edificación.

En caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente documento, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición, con el siguiente orden de prevalencia:

BD

Fichas de ordenanza gráfica
Planos
Normativa Urbanística.
Memoria.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno
Fe Pública

Si no obstante, en la aplicación de estos criterios interpretativos prevaleciese alguna imprecisión, deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

TÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo 2.1.-Terminología de conceptos urbanísticos
Serán de aplicación las determinaciones del Título 6: PARÁMETROS Y CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN Y DE SUS RELACIONES CON EL ENTORNO DEL PGOUM1997

Artículo 2.1.1.- Ordenanza gráfica
Conjunto de determinaciones contenidas en la colección de fichas de APLICACIÓN DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE LA ZONA RESIDENCIAL, que regulan y definen las condiciones de edificabilidad, aprovechamiento y edificación para cada una de las manzanas residenciales delimitadas.

Constituye el nivel más preciso de regulación de las manzanas a las que se aplica, y tiene un rango jerárquico superior al resto de los documentos integrantes del presente documento.

Artículo 2.1.2.- Área de movimiento – Ocupación máxima.
Máxima superficie de parcelas y/o manzanas edificables, susceptible de ser ocupada por la edificación sobre rasante. Su delimitación se realiza de forma expresa en la documentación gráfica de este documento (para las manzanas residenciales), o por aplicación de las condiciones de retranqueo establecidas en las Ordenanzas particulares de las áreas o zonas del presente texto de Normativa.

En algunas Zonas de Ordenanza se delimitan áreas de movimiento distintas para las diferentes plantas posibles de la edificación.

Artículo 2.2.-Prioridad en el desarrollo
La presente ordenación se ajusta al modelo de desarrollo propuesto por el Ayuntamiento de Madrid en el Acuerdo Marco suscrito el 1 de abril de 2011 y su posterior Adenda de fecha 29 de julio de 2011. A tal efecto se definen las distintas etapas de urbanización que quedan recogidas en el plano OP.06 "Plan de Etapas" y se determina para cada una de ellas las necesidades de ejecución de las Infraestructuras que permitan garantizar la funcionalidad de cada una de las Etapas previstas.

BD

Artículo 2.3.-Instrumentos de desarrollo

Para el desarrollo del presente documento, deberá contar con la aprobación de los correspondientes Proyectos de Urbanización, Reparcelación, Edificación y en su caso parcelación, además de las Bases y Estatutos de la futura Junta de Compensación.

El contenido de dichos instrumentos urbanísticos, se ajustará a lo establecido en las Leyes del Suelo Estatal y Autonómica y sus reglamentos, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente documento.

Será preceptiva la redacción de Estudios de Detalle, cuando se pretenda modificar las determinaciones sobre posición y volumen edificatorio (sin sobrepasar las alturas máximas indicadas), sobre la línea exterior y el área de movimiento de la edificación (contenidas en el presente documento), o introducir viario privado no incluido igualmente en este documento.

Para el desarrollo de alguna de las parcelas definidas en este documento, será necesaria la elaboración de un Estudio de Detalle. Dicha condición vendrá fijada en las normas particulares de usos del Título V.

Artículo 2.4.-Normas del planeamiento derivadas del cumplimiento de legislación sectorial

A) En relación al transporte público

El Proyecto de Urbanización garantizará la incorporación de los elementos necesarios para el correcto acceso y funcionamiento de los sistemas de transporte público tales como ampliación de aceras para paradas, instalación de marquesinas, señalización viaria o separadores carriles-bus.

B) Limitación de las afecciones a la Red Ferroviaria

El Proyecto de Urbanización deberá respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, en aplicación de la Ley del Sector Ferroviario, Ley 39/2003, y su Reglamento, D 2387/ 2004.

C) Actuaciones en los cauces y zona de policía

Se obtendrá la autorización correspondiente a las obras en dominio público hidráulico del arroyo de los Ahijones, continuando con la tramitación del expediente 122.282/12. Para ello se deberá elaborar un estudio hidrológico-hidráulico de los cauces presentes en el ámbito de la actuación, y en concreto el de los Ahijones para la situación preoperacional y postoperacional, con el alcance siguiente:

- Se delimitará el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de re-torno hasta de quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.

BD

- En relación con las obras proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se aportará ante el organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.

- En las zonas de servidumbre de cinco (5) metros y de policía de cien (100) metros, se condiciona el uso del suelo y las actividades que se desarrollen en cumplimiento de la legislación vigente.

- Como criterio general, se mantendrán los cauces afectados de la manera más natural posible, manteniéndolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el río en un canal, y contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.

- En ningún caso se autorizarán dentro del dominio público hidráulico la construcción, montaje o ubicación de instalaciones destinadas a albergar personas.

- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, así como actuaciones que se realicen en la zona de policía de cualquier cauce público, deberán contar con la preceptiva autorización del organismo de cuenca.
- Los colectores que se prevean en las áreas de influencia de los cauces, deberán situarse fuera del dominio público hidráulico del cauce correspondiente, es decir, cruzarán los cauces solamente en puntos concretos y precisos.

- Las redes de colectores que se proyecten y los aliviaderos que sean previsibles en las mismas deberán contemplar que los cauces receptores tengan capacidad de evacuación suficiente, adoptándose las medidas oportunas para no afectar negativamente el dominio público hidráulico y la evacuación de avenidas en todo el tramo afectado.

- Todos los aliviaderos de crecida de la red de saneamiento o previos a las depuradoras deberán disponer de las instalaciones necesarias para limitar la salida de sólidos al cauce receptor. Al objeto de reducir al máximo posible la carga contaminante del vertido al medio receptor, el factor de dilución será de 1:10.

BD

Este ámbito forma parte de la cuenca de vertido del arroyo de Los Migueles lo que supondrá aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 año , por lo que se realizará de manera conjunta con otros ámbitos afectados, un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del referido arroyo para evacuar los caudales que originen los desarrollos urbanísticos a medio y largo plazo, es decir, cuando alcancen el pleno desarrollo.

- El referido estudio deberá contemplar, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas.

- En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que fuera capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.

- El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y deberá haber obtenido informe favorable de la Confederación Hidrográfica del Tajo de manera previa a la presentación del proyecto de reparcelación ajustándose, en su caso, la ordenación urbanística a los resultados obtenidos en el mismo.

D) Condiciones derivadas de la legislación vías pecuarias

El acondicionamiento de vías pecuarias estará a lo siguiente:

a) Se evitará la construcción de rotondas sobre el dominio público pecuario. Si la realización fuese imprescindible, se deberá reservar suelo para que las vías pecuarias bordeen las mismas con el fin de instalar en su borde, si el tipo de tráfico rodado lo permite, pasos al mismo nivel con preferencia de paso para los usuarios de las vías pecuarias.

b) En los cruces de carreteras, y viales en general, se deben habilitar los pasos necesarios para las vías pecuarias y mantener las continuidad sobre plano (grafiando las reservas de suelo para vías pecuarias) y la transitabilidad sobre el terreno (previendo la construcción de pasos a distinto nivel). En ningún caso deberán coincidir superficialmente los pasos habilitados con varios rodados.

c) En el caso de viales rápidos los cruces se realizarán a distinto nivel, y si las condiciones de seguridad lo permitiesen podrán realizarse cruces al mismo nivel que serán debidamente diferenciados mediante una suave elevación de la cota de la capa de rodadura. En todos los casos el pavimento estará sustituido por materiales no asfálticos, preferiblemente adoquines de piedras naturales (rocas, basaltos, calizas, etc.), indicando en la señalización la existencia de un cruce con vía pecuaria.

BD

d) Los nuevos viarios públicos deberán situarse fuera de las vías pecuarias. En el caso de que un viario rodado de nueva construcción deba ineludiblemente coincidir longitudinalmente con una vía pecuaria, el organismo promotor deberá solicitar una modificación del trazado de acuerdo al artículo 27 "Modificaciones de trazado por la realización de obras públicas", de la Ley 8/1998, no pudiéndose ocupar en ningún caso los terrenos de la vía pecuaria hasta que, si procede, el Consejero en que recaiga la competencia en materia de vías pecuarias haya acordado mediante Orden la modificación del trazado. En el caso de que un viario público no construido y recogido en el Plan General de Ordenación Urbana, se sitúe longitudinalmente sobre vía condicionada a la inexcusabilidad técnica de construirlo fuera de la vía pecuaria y a la pertinente modificación del trazado.

e) Todas las actuaciones descritas en los puntos a, b y c deberán ser aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias, tras la tramitación del oportuno expediente de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, y siempre por solicitud del promotor. Mientras no recaiga la resolución pertinente no se podrán ocupar los terrenos de las vías pecuarias.

Las modificaciones del trazado, originadas por cualquier motivo, no serán efectivas hasta que sean aprobadas por el organismo competente en materia de vías pecuarias.

Las infraestructuras lineales (tuberías, redes de saneamiento, conducciones eléctricas, redes de telefonía, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestas en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales"), de la Ley 9/1998, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.

La Dirección General competente en materia de vías pecuarias estudiará cualquier proyecto de acondicionamiento de las vías pecuarias que proponga ejecutar el Ayuntamiento, particularmente cuando las mismas atraviesan suelo urbano o urbanizable, con el fin de integrar las vías pecuarias en la trama urbana.

Para acometer los acondicionamientos se atenderá, con carácter general, a las siguientes propuestas:

- Se acondicionarán como parques lineales constituidos por un paseo de una anchura comprendida entre 1 y 6 metros, estabilizado con piedra natural. El resto de la anchura de la vía se arbolará, preferiblemente con especies autóctonas, que tengan un porte mínimo de 1.5 metros, aplicándoles al menos 7 riegos durante los primeros dos años después de su plantación, realizando un mínimo de 5 riegos en época estival.

- En el caso de que la topografía de los ámbitos desarrollados sea modificada, la vía pecuaria quedará preferiblemente a la misma cota que el ámbito. En el caso de que la vía pecuaria quedara a diferente cota el talud que se genere se encontrará en su totalidad fuera del dominio público pecuario, y su pendiente se encontrará entre 1:2 y

BD

1:3 no vertiendo el drenaje que se diseñe sobre la vía pecuaria. Se revegetará el talud realizando una preparación del terreno de forma adecuada con tipo de georedes o redes orgánicas. Se realizarán las labores de hidrosiembra necesarias introduciendo plantas de porte arbóreo y arbustivo, instalándose un sistema de riego por goteo. Se realizarán labores de manteniendo del talud para evitar la erosión asegurando la reposición de marras y si fuera necesario de hidrosiembra. El mantenimiento del talud se realizará durante un mínimo de 7 años.

- El vallado de una parcela que colinde con una vía pecuaria precisa, de acuerdo al artículo 14 de la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, la delimitación de la Dirección General competente en materia de Vías Pecuarias.

- Las vías pecuarias no serán utilizadas para construir nuevos viarios rodados sobre ellas. Se proyectarán los mínimos cruces posibles con las vías pecuarias.

- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán fuera del dominio público pecuario.

- En los casos en los que los sectores o unidades del Plan General linden con vía pecuaria se ha indicado la descripción de lindes de dichos ámbitos en las fichas urbanísticas.

E) En materia de Patrimonio Histórico

a) Se presentará para su autorización por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Empleo, Turismo y Cultura de la Comunidad de Madrid, un Proyecto de actuación arqueológica individualizado para cada uno de los yacimientos identificados así como los señalados en la Resolución de 12 de julio de 2008 en el ámbito urbanístico, por parte de un equipo multidisciplinar, que incluya, entre otros aspectos, una propuesta metodológica razonada, la documentación, el tratamiento y las técnicas de recuperación del registro arqueológico, la recogida de muestras y análisis para documentar e interpretar los restos arqueológicos y paleontológicos en su contexto cultural, cronológico y medioambiental (dataciones numéricas mediante C14 o Tl, análisis antropológicos, faunísticos, antracológicos, polínicos, etc.).

b) Además de la documentación gráfica y planimétrica convencional, el Proyecto incluirá la realización de fotografías aéreas generales de cada uno de los yacimientos tratados, la documentación fotográfica en papel (color y blanco y negro) y formato digital y la filmación del proceso de excavación y documentación de los yacimientos.

c) En las áreas no valoradas por los trabajos arqueológicos previos, se realizarán con posterioridad al derribo de las construcciones existentes, las intervenciones geoarqueológicas prescritas para el resto del ámbito mediante sondeos mecánicos, desbroces y catas, con el objeto de valorar la existencia de yacimientos arqueológicos.

BD

d) En lo que respecta a los restos de carácter etnográfico e industrial (cuevas y calera) se presentará una propuesta concreta de tratamiento, en relación con el proyecto urbanístico, de conservación e integración de los elementos en áreas destinadas a zonas verdes.

e) En el resto de los terrenos del ámbito de la UZPp.02.03 "Desarrollo Este-Los Ahijones", se realizará un control geoarqueológico y paleontológico exhaustivo con recogida y tratamiento de muestras geoarqueológicas y paleontológicas en facies favorables. A tal efecto, se presentará un proyecto de seguimiento de obra por parte de un equipo multidisciplinar (Arqueología, Geología y Paleontología) que incluya un plan de muestreo y analíticas, para su aprobación por la Dirección General de Patrimonio Histórico.

TÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Artículo 3.1.-Clasificación del Suelo

A todos los efectos, el suelo ordenado por el presente documento corresponde a la clasificación de SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 3.2.-Calificación del Suelo

Artículo 3.2.1.- Calificación de los Usos

Todo suelo comprendido en el ámbito del Sector UZPp.02.03 "DESARROLLO DEL ESTE - LOS AHIJONES", cuya ordenación detallada es objeto del presente planeamiento, aparece adscrito a alguna de las diferentes zonas que se han delimitado en el plano O.02 Calificación Pormenorizada de la documentación gráfica del documento, usos que resultan compatibles con las condiciones de desarrollo atribuidas al sector en la ficha correspondiente de la documentación del PGOUM. No obstante, se introducen algunos usos de nueva denominación que incorporan algunas matizaciones en relación con sus equivalentes del PGOUM.

Dentro del sector, y con independencia de los usos cualificados asignados a cada parcela se contempla la posibilidad de implantación de otros usos en régimen de compatibles, especificados de forma pormenorizada en las Ordenanzas Reguladoras del presente documento.

A continuación se detalla un cuadro de edificabilidades y aprovechamientos por usos:

BD

25780
DOCUMENTO
APROBACIÓN PROVISIONAL

UZP2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"

USOS		% S / SUP	SUP. parcelas m²	Horquillas P.G.	terc. proximidad	SUP. EDIF. m²	% S / EDIF.	COEF. H	APROVECH. U.A.	% S / APROV.
RESID-VL.		5,81%	334.820	19-35	40.001,82	770.085	33,00%	1,00	770.085	37,12%
RESID-VPT.		3,76%	216.425	11-21	19.147,25	443.382	19,00%	0,90	399.044	19,24%
RESID-VPO		2,46%	141.831	8-14	22.723,18	326.703	14,00%	0,75	245.027	11,81%
IND. TRAD		4,67%	269.094	9-17		210.023	9,00%	0,65	136.515	6,58%
PARQ. IND		2,75%	158.548	10-20		233.359	10,00%	0,80	186.687	9,00%
TERC.OFIC.		0,72%	41.699	7-13		163.351	7,00%	1,00	163.351	7,87%
REST.TERC.	hospedaje	0,20%	11.273	6-10		21.049	0,90%	1,10	23.154	1,12%
	terc. proximidad					81.872	3,51%	0,9076	74.307	3,58%
	recre. comer.	0,48%	27.715			48.762	2,09%	1,10	53.638	2,59%
DOTACIONAL PRIVADO		1,13%	65.181	libre		35.004	1,50%	0,65	22.753	1,10%

TOTAL SUP. PARCELAS LUCRATIVA		21,98%	1.266.586							
TOTAL SUP. REDES		78,02%	4.496.086							

TOTAL SECTOR		**100,00%**	**5.762.672**		**81.872,24**	**2.333.591**	**100,00%**		**2.074.562**	**100,00%**

EXCESO DE APROVECHAMIENTO = 0,00

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Medio
BD

Artículo 3.2.2.- Usos Cualificados

a) De carácter PRIVADO (LUCRATIVO)

USOS RESIDENCIALES

Residencial Vivienda Libre (VL):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado del mismo nombre establecido en el PGOUM.

Residencial Vivienda de Precio Tasado (VPT):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPT establecido en el PGOUM1997. Dado que se producen cambios en la normativa de vivienda protegida, este uso cumplirá o se asimilará al régimen equivalente en el momento de su aplicación (VPPL según el vigente Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid)

Residencial Vivienda de Protección Oficial (VPO):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso pormenorizado VPO establecido en el PGOUM1997 Dado que se producen cambios en la normativa de vivienda protegida, este uso cumplirá o se asimilará al régimen equivalente en el momento de su aplicación, tanto para venta como para alquiler (VPPB, VPPA y VPPA OC según el vigente Reglamento de viviendas con protección pública de la Comunidad de Madrid)

USOS INDUSTRIALES

Industria Tradicional (IT):
Uso cualificado que abarca todas las clases descritas en el artículo 7.4.1 de las Normas urbanísticas del PGOUM de Madrid: Industria en General (en sus tres categorías), Servicios Empresariales y Almacenaje.

Parque industrial (PI):
Uso que tiene el mismo contenido y alcance que lo descrito en el artículo 6.6.17 apartado e) de las Normas Urbanísticas del PG de Madrid.

USOS TERCIARIOS

Terciario Oficinas (TO): Mixto oficinas – comercial – recreativo – otros.
Uso directamente asimilable a Terciario Oficinas establecido en la normativa del PGOUM1997 Se trata de un uso previsto para su localización en edificios de uso mayoritario Oficinas, sin perjuicio del régimen de usos cualificados secundarios comercial, recreativo y otros servicios terciarios definidos por el PGOUM1997, identificado con las siglas (TO), en el texto Normativo de este Planeamiento y en su documentación gráfica.

En lo que respecta al propio uso de oficinas, serán de aplicación la determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 (Sección tercera) de las Ordenanzas del PGOUM1997, sin perjuicio de que en

BD

la ordenación detallada de cada una de las parcelas establecida en la ordenanza 5.11 y en las fichas del Anejo 6 que la desarrollan puedan establecerse otras determinaciones específicas.

Terciario Recreativo Comercial (TRC):
Tiene el mismo contenido y alcance que el Uso Servicios Terciarios en clase Comercial, Recreativo y Otros Servicios terciarios.

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.6 del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997.

Cabe integrar dentro de este uso las actividades de los locales de servicio en apoyo de la actividad principal, y las superficies de almacenamiento, servicios e instalaciones que demandan este tipo de centros.

Este uso cualificado comprende las siguientes categorías, dentro de las distintas clases que alberga:

Comercial, en todas sus categorías.
Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.), descritas en el Artículo 7.6.1 – 2.c.i).
Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo máximo de 700 personas (Tipo IV definido en el PG).
Otros servicios terciarios en su vertiente de ocupación del tiempo de ocio no encuadrada en la clase de uso Terciario recreativo, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997, con una limitación de aforo máximo de 700 personas (Tipo IV de los establecidos en el PG).
Admite como compatibles los siguientes usos definidos en el PGOUM1997 hasta un 30% de la edificabilidad total
Deportivo en sus categorías de Instalaciones deportivas.
Equipamiento en su categoría Cultural (privado).
Industrial en su categoría de almacenaje.

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997

Terciario Hospedaje (TH): Mixto terciario hospedaje - comercial - recreativo - otros.
Uso pormenorizado directamente asimilable al Terciario Hospedaje definido en el Artículo 7.6.1 de las Ordenanzas del PGOUM1997 Se trata de un uso previsto para su localización en edificios de uso mayoritario Terciario Hospedaje, sin perjuicio del régimen de usos cualificados secundarios comercial, recreativo y otros servicios terciarios definidos por el PGOUM1997 Identificado con las siglas (TH) en el texto Normativo de este Planeamiento y en su documentación gráfica. Su regulación específica se remite a las vigentes normas sectoriales en la materia.

BD

Terciario de Proximidad (TP):
Uso pormenorizado no contemplado en la relación de usos del PGOUM que surge de una flexibilización del concepto de comercio en orden a atender la demanda de servicios y pequeño comercio en las áreas urbanas de nueva implantación. Corresponde básicamente a las actividades de comercio y/o servicio, desarrolladas habitualmente en locales de pequeña y mediana dimensión, ubicadas en las plantas bajas y primeras de edificios residenciales.

Se caracteriza por el predominio de actividades de comercio de uso diario (artículos de 1ª necesidad), y locales de servicio con un reducido ámbito de influencia en el conjunto de las áreas residenciales (peluquerías, cafeterías, sucursales bancarias, etc.).

El coeficiente pormenorizado de homogeneización que se le aplica a este uso es 0,9076, motivado por el menor valor que dicho uso representa en comparación con el valor de uso vivienda y por el mayor tiempo necesario para colocar en el mercado dicho uso.

Este uso cualificado comprende los siguientes usos, en las siguientes clases y categorías:

Comercial en sus categorías 1ª y 2ª (Pequeño y Mediano comercio).
Oficinas que ofrezcan un servicio de venta (sucursales bancarias, agencias de viajes, etc.), descritas en el Artículo 7.6.1 – 2.c.i).
Terciario Recreativo en todas sus categorías (Salas de reunión, Establecimientos para consumo de comidas y bebidas, y Espectáculos), con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II definido en el PG).
Otros servicios terciarios, según la definición y alcance de este uso en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997, con una limitación de aforo de 100 personas (Tipo II de los establecidos en el PG).
Industrial en la clase servicios empresariales.
Dotacional de Servicios Colectivos, en su clase de deportivo y equipamiento.

En todo caso, resulta de aplicación la regulación concreta de estos usos contenida en el texto de Ordenanzas del PGOUM1997

USOS DOTACIONALES PRIVADOS

Dotacional Privado Estaciones de Servicio (DPES):
Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el Uso dotacional de servicios públicos de Instalaciones de servicio de combustible en su categoría "Estaciones de servicio".

Para su regulación serán de aplicación las determinaciones del Artículo 7.11.6 del texto de ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid.

Equipamiento Privado (EP):
Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el uso Dotacional de Servicios Colectivos, en clase deportivo y equipamiento (en todas sus categorías), definidos en los capítulos 7.9 y 7.10 respectivamente del PGOUM1997.

BD

Equipamiento Privado de Infraestructuras (DPI):
Uso cualificado que tiene la misma definición y alcance que el uso dotacional de servicios infraestructurales definidos en el capítulo 7.13 del PGOUM1997.

b) De carácter PÚBLICO (CESIÓN)

Redes Públicas:

Red Supramunicipal.

Red General:
Infraestructuras
Zonas verdes y espacios libres
Equipamientos y servicios.

Red Local:
Zonas verdes y espacios libres públicos arbolados.
Equipamientos.
Servicios (viario interior).

Artículo 3.2.3.- Usos Pormenorizados
Los usos pormenorizados que pueden desarrollarse sobre las diferentes zonas son los que se recogen en las presentes ordenanzas, en razón de las diferentes delimitaciones que se han realizado en la documentación gráfica de este Planeamiento.

Las diferentes zonas y subzonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, áreas homogéneas de condiciones de edificación, en que se estructura la ordenación del sector son las siguientes:

(RMA) ..... Residencial manzana abierta.
(RBP) ..... Residencial bloque parque
(RT) ..... Residencial torre
(RMC) ..... Residencial manzana cerrada
(RBA) ..... Residencial bloque abierto.
(IT) ..... Industria tradicional.
(PI) ..... Parque industrial.
(TO) ..... Terciario oficinas.
(TH) ..... Terciario hospedaje.
(TRC) ..... Terciario recreativo comercial.
(EP) ..... Equipamiento privado.
(DPES) ..... Dotacional privado estaciones de servicio.
(DPI) ..... Dotacional privado de Servicios Infraestructurales.
(RSM) ..... Red supramunicipal.
(RSM - VP) ..... Red supramunicipal para viviendas públicas o de integración social.
(RGI) ..... Red general de infraestructuras.
(RGEL) ..... Red general de zonas verdes y espacios libres.
(RGE) ..... Red general equipamientos sociales y servicios.

25785
APROBACIÓN PROVISIONAL

(RLS) ..... Red local de servicios públicos (viario interior).
(RLEL) ..... Red local de espacios libres públicos arbolados.
(RLE) .....Red local de equipamientos sociales y servicios.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO
Secretaría General del Pleno
Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública
madrid

Artículo 3.3.-Sistema de actuación y cesiones obligatorias

Para el desarrollo del presente Planeamiento se prevé el sistema de COMPENSACIÓN.

Serán de cesión gratuita y obligatoria a favor de las Administraciones, las superficies de suelo destinadas por el presente Planeamiento a Redes Públicas según Ley 9/2001 y el suelo donde se materializa el 10% del aprovechamiento del sector que corresponderá al Ayuntamiento de Madrid.

SUPERFICIES REDES PUBLICAS DE CESION

PARCELAS RSM (Red Supramunicipal)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RSM 1	1.099,45
RSM 2	71.556,86
RSM 3	134.143,96
RSM 4	12.126,82
RSM 5	222.959,27
RSM 6	54.247,72
RSM 7	47.602,00
RSM 8	831,70
RSM 9	203.843,86
RSM 10	46.900,91
RSM 11	7.682,98
RSM 12	8.682,01
RSM 13	7.652,31
RSM 14	2.448,08
RSM 15	9.335,14
RSM 16	7.391,48
RSM 17	4.884,82
TOTALES	901.359

PARC. RSM-VP (Red Supramunicipal Viviendas Públicas)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RSM-VP-1	28.700
RSM-VP-2	26.252
RSM-VP-3	31.717
RSM-VP-4	71.365
TOTALES	158.032

PARCELAS RGI (Red General Infraestructuras)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RGI 1	790,65
RGI 2	8.845,93
RGI 3	17.883,13
RGI 4	34.474,54
RGI 5	95.719,72
RGI 6	16.596,43
RGI 7	37.404,07
RGI 8	21.861,66
RGI 9	13.342,65
RGI 10	24.018,94
RGI 11	27.053,03
RGI 12	31.223,33
RGI 13	21.182,17
RGI 14	152.859,26
RGI 15	12.088,13
RGI 16	16.081,07
RGI 17	7.656,19
RGI 18	24.167,73
RGI 19	27.595,85
RGI 20	50.852,21
RGI 21	7.856,89
RGI 22	51.208,60
RGI 23	17.312,37
RGI 24	5.423,32
RGI 25	10.666,84
RGI 26	509,12
TOTALES	734.654,86

PARCELAS RGEL (Red General Z.V. y Espacios Libres)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RGEL 1	22.013,85
RGEL 2	44.419,10
RGEL 3	38.628,83
RGEL 4	13.111,53
RGEL 5	18.022,78
RGEL 6	14.840,58
RGEL 7	2.858,28
RGEL 8	49.847,29
RGEL 9	12.464,02
RGEL 10	38.661,82
RGEL 11	27.212,06
RGEL 12	98.857,72
RGEL 13	16.751,06
RGEL 14	32.885,39
RGEL 15	62.844,14
RGEL 16	17.147,74
RGEL 17	3.575,89
RGEL 18	689,53
RGEL 19	498,26
RGEL 20	40.236,72
TOTALES	574.996,58

PARCELAS RGE (Red General de Equipamientos Sociales y Servicios)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RGE 1	15.047,57
RGE 2	26.101,97
RGE 3	30.491,06
RGE 4	28.578,97
RGE 5	28.468,50
RGE 6	13.871,26
RGE 7	20.396,40
RGE 8	30.059,75
RGE 9	19.708,13
RGE 10	14.477,19
RGE 11	19.134,38
RGE 12	74.565,67
RGE 13	111.966,41
RGE 14	26.368,27
RGE 15	39.259,61
RGE 16	68.550,35
RGE 17	23.602,16
RGE 18	10.396,76
RGE 19	25.623,27
RGE-20	31.245,39
RGE 21	1.607,84
RGE 22	748,86
TOTALES	718.268,26

PARCELAS RLS (Red Local de servicios) (Viario Interior)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RLS 1	5.511,15
RLS 2	26.187,02
RLS 3	13.595,55
RLS 4	33.807,43
RLS 5	42.499,67
RLS 6	14.329,26
RLS 7	8.420,67
RLS 8	2.318,96
RLS 9	57.305,54
RLS 10	93.116,47
RLS 11	66.293,50
RLS 12	26.466,48
RLS 13	27.071,62
RLS 14	9.612,15
RLS 15	2.356,83
RLS 16	953,43
RLS 17	11.648,82
RLS 18	54.495,40
RLS 19	114.474,82
RLS 20	44.374,56
RLS 21	19.963,66
RLS-22	4.388,52
RLS-23	7.451,65
RLS-24	15.912,23
TOTALES	702.937,60

PARCELAS RLEL (Red Local Espacios Libres Públicos Arbolados)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RLEL 1	40.592,27
RLEL 2	8.400,00
RLEL 3	8.400,00
RLEL 4	15.225,10
RLEL 5	15.979,25
RLEL 6	40.955,00
RLEL 7	67.552,96
RLEL 8	52.617,69
RLEL 9	65.478,64
RLEL 10	34.789,14
RLEL 11	3.793,36
RLEL 12	3.800,31
RLEL 13	3.464,29
RLEL 14	3.430,08
RLEL 15	7.501,40
TOTALES	369.979,48

PARCELAS RLE (Red Local de Equipamientos Sociales y Servicios)

PARCELA	Sup. Parcela m²
RLE 1	12.671,25
RLE 2	4.531,85
RLE 3	18.612,27
RLE 4	13.515,03
RLE 5	17.126,25
RLE 6	13.870,76
TOTALES	80.327,42

Artículo 3.4.- Régimen del Suelo.

El marco urbanístico de cada parcela se establece como resultado de tres tipos de determinaciones:

- Usos cualificados.
- Edificabilidad, aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada), y condiciones de edificación.
- Régimen y condiciones de gestión.

Los usos cualificados son los expresamente señalados en el plano O.02 Calificación Pormenorizada, y los que a partir de ellos se concretan para cada una de las áreas homogéneas de edificación, de este Texto de Ordenanzas.

Las condiciones de edificabilidad son las expresamente señaladas para cada manzana en el "Cuadro resumen de Usos, Edificabilidades y Aprovechamientos", que se incorpora en los anejos.

Las condiciones de edificación son las que derivan de la zonificación establecida en los Planos de la documentación gráfica de este documento., desarrolladas en estas Ordenanzas para cada una de las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Las condiciones de edificabilidad/aprovechamiento (edificabilidad homogeneizada), posición de la edificación y alineaciones correspondientes a las manzanas de edificación de la zona residencial, se concretan y pormenorizan en la colección de "FICHAS DE ORDENACIÓN GRÁFICA", que se constituyen en Ordenanza Gráfica para estas manzanas concretas, con un nivel de definición equivalente al de un Estudio de Detalle. Esta Ordenanza Gráfica deriva a su vez, de los planos de Ordenación. En las fichas de manzana se incluyen, además, determinaciones complementarias relativas a instrucciones y criterios a efectos de parcelación.

Artículo 3.5.-Estudios de Detalle

En el ámbito del Sector UZPp. 02.03 y con carácter general, podrán formularse Estudios de Detalle con las finalidades y limitaciones señaladas en la vigente legislación urbanística y en el Artículo 1.2.2.1.d) del vigente PGOUM1997 de Madrid, cuando fuera preciso completar o, en su caso, adaptar las determinaciones establecidas por el presente documento.

Será preceptiva la realización de Estudio de Detalle en aquellos ámbitos o situaciones en que así se establezca en cualquiera de los documentos de este documento.

La documentación de los Estudios de Detalle será la establecida en la vigente legislación urbanística y, en general, la propia de la finalidad con la que se redacte.

Artículo 3.6.- Obligación de Urbanizar.

Los propietarios de terrenos, y los demás agentes que según la legislación urbanística intervienen en la gestión y urbanización del Sector, tienen la obligación de realizar y costear la urbanización para que las parcelas adquieran la condición legal de solar, como corresponde al régimen general del Suelo Urbanizable y, en concreto, en los términos y con el alcance contenidos en el Convenio suscrito entre los propietarios del Sector y la Administración, y los

BD

que eventualmente puedan llegar a suscribirse con la Administración, sometidos a la tramitación, procedimiento y competencias establecidos en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Las obras de urbanización se ajustarán a las determinaciones de este documento, a las establecidas en el PGOUM1997 y a las que resulten de aplicación en función de las normativas sectoriales aplicables; y se concretarán en un solo Proyecto de Urbanización que afectará a la totalidad del ámbito del Sector, sin perjuicio de que su ejecución pueda realizarse en diferentes fases o etapas.

La urbanización se realizará previamente a la ejecución de la edificación, si bien podrá realizarse simultáneamente con las obras, siempre que el peticionario de la licencia garantice la correcta ejecución de la misma, con el compromiso de no utilizar la edificación hasta la total terminación de la urbanización de la fase, etapa o unidad funcional, prestando fianza como garantía en cualquiera de las formas admitidas en la Legislación Local y Autonómica. En todo caso, las redes generales exteriores de cada fase, etapa o unidad funcional estarán completamente ejecutadas así como la conexión a dichos servicios.

La urbanización y edificación simultáneas se regulará por lo establecido en el RGU y en el Artículo 1.4.4 del PGOUM1997 de Madrid.

Artículo 3.7.- Actos de Parcelación.

1. Definición.

Tendrán la consideración de actos de parcelación con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas (Artículo 143.1 Ley 9/2001).

Cualquier división o parcelación que se pretenda llevar a cabo en terrenos incluidos en el Sector UZPp. 2.03, tiene la consideración legal de acto de parcelación urbanística (Artículo 145.1 de la Ley 9/2001).

2. Parcela mínima e indivisible.

A efectos de lo establecido en el Artículo 146 de la Ley 9/2001, la parcela mínima será, para cada zona urbanística de ordenación pormenorizada, la que se establece para cada Zona de Ordenanza en el TÍTULO 5 del presente Texto de Normativa, en concordancia con las determinaciones al respecto establecidas en el PGOUM1997.

3. Licencia de parcelación.

Cualquier acto de parcelación urbanística estará sujeto a previa licencia municipal (Artículo 143.2; Ley 9/2001), que deberá ser solicitada, en su caso, junto al oportuno Proyecto, de conformidad con la legislación vigente.

4. Proyecto de Parcelación.

El proyecto de parcelación estará, al menos, integrado por los documentos siguientes o por la ordenanza de tramitación de licencias vigente diga en el momento de su aplicación:

BD

a) Plano acotado de la finca o fincas a parcelar a escala 1:500 (mínima). Si fuera necesario para el mejor conocimiento de la parcelación a efectuar, podrá exigirse la presentación del plano topográfico con curvas de nivel de metro a metro.
Plano de parcelación acotando las parcelas y señalando sus accesos, linderos y planeamiento aprobado, así como el señalamiento de la dotación de Servicios Urbanísticos.

b) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.

c) Memoria descriptiva de la finca existente y de cada una de las nuevas parcelas, en las que se justifique que la nueva parcelación se ajusta a la Ordenanza aplicable.

Artículo 3.8.-Reparcelación

Según lo establecido en el Artículo 86 de la vigente Ley 9/2001: Se entiende por reparcelación, la transformación con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otros a las determinaciones del planeamiento urbanístico, aplicando el criterio de proporción directa de los valores aportados a la operación reparcelatoria.

A efectos de reparcelación de la Unidad de Ejecución constituida por la totalidad del Sector UZPp. 2.03 LOS AHIJONES, incluidos los sistemas generales exteriores adscritos, regirán los criterios del Documento de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, y las disposiciones establecidas en los Artículos 86 a 89 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

Artículo 3.9.- Proyecto de Reparcelación

Tal como se señala en la ficha del Plan General, la ejecución del planeamiento se llevará a cabo a través de una actuación integrada a desarrollar por el sistema de compensación. A fin de llevar a cabo la equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento se redactará un proyecto de reparcelación cuyo contenido y determinaciones serán los establecidos en el Artículo 172 del RGU y concordantes de la legislación urbanística aplicable. En todo caso, el Proyecto de Reparcelación deberá incluir los acuerdos o convenios que eventualmente puedan suscribirse entre particulares y/o administración, que afecten al régimen de propiedad de las fincas resultantes con la constitución de servidumbres, gravámenes u otras situaciones de afección.

La estructura de ordenación del sector, en manzanas completas, apunta como criterio preferencial a una distribución del régimen de propiedad en paquetes grandes de suelo (coincidentes con las manzanas), recurriendo, en su caso, a adjudicaciones en régimen de proindiviso, si fuera necesario.

Si bien este criterio resulta aplicable en el caso de los propietarios mayoritarios de suelo, es inevitable que en el proceso de ajuste, y para los titulares de fincas de escasa entidad, el Proyecto de Reparcelación deba proceder a divisiones de propiedad inferiores al ámbito de la manzana. Para este supuesto, en las Ordenanzas de Zona (Titulo 5 del presente Texto), se suministran criterios y condiciones para la segregación de las parcelas edificables.

BD

Artículo 3.10.- Proyectos de Urbanización

Todo Proyecto de Urbanización deberá comprender los documentos que señala el Reglamento de Planeamiento y el vigente PGOUM1997, y su contenido se adaptará tanto a las determinaciones establecidas en este documento como a las de las normativas sectoriales aplicables (incluidas, en su caso, las de las compañías suministradoras o prestatarias de servicios). Se ajustará a lo dispuesto en el artículo 80 de la ley 9/2001.

Será preciso aportar todos los datos precisos mediante planos de detalle para que las obras puedan ser desarrolladas por técnico distinto al autor del proyecto, indicándose con precisión los viales ya realizados, y los servicios existentes con los que enlazarán los previstos en el Proyecto de Urbanización.

Antes de iniciar cualquier obra de nueva planta o simultáneamente a ella, deberá procederse a la ejecución de las obras de urbanización complementarias a la misma. Estas obras de urbanización deberán quedar reflejadas en proyecto independiente al de la edificación, debiendo cumplir la normativa técnica que resulte aplicable (la establecida en el vigente PGOUM1997, y la que en desarrollo de las determinaciones del mismo pueda redactarse, así como las normativas sectoriales vigentes para las distintas infraestructuras).

Artículo 3.11.-Presentación del Proyecto de Urbanización

De conformidad con lo establecido en el Artículo 106 de la vigente Ley 9/2001 de la CAM, el Proyecto de Urbanización del Sector se entregará en el Ayuntamiento, en el acto de formalización de la Iniciativa para la aplicación y definición del sistema de Compensación dentro de los plazos establecidos en la vigente legislación urbanística (Artículo 104 Ley 9/2001 de la CAM y disposiciones concordantes). Todo ello sin perjuicio de las modificaciones que eventualmente pudieran derivarse de los cambios en el Planeamiento, como consecuencia del resultado de su tramitación administrativa reglamentaria.

Artículo 3.12.- Valoraciones

Para la valoración de terrenos, edificaciones, y derechos en orden a la adjudicación de parcelas edificables del Sector, en el marco del Proyecto de Reparcelación, se aplicarán los criterios que al respecto se establezcan en el Documento de Bases y Estatutos de Actuación de la Junta de Compensación, que preceptivamente debe redactarse y, con carácter subsidiario, lo establecido en la vigente legislación urbanística.

TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.1.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

En el ámbito del Sector UZPp. 2.03, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el PGOUM 1997 y en las Ordenanzas Municipales sectoriales que resulten de aplicación en cada caso, con las siguientes particularidades:

BD

1) Alineaciones y Rasantes.

Los edificios que se construyan de nueva planta, deberán adaptarse a las alineaciones y rasantes que resulten de lo establecido en estas Ordenanzas y documentación gráfica o, en su caso, las del Estudio de Detalle posterior que las adapte o reajuste.

2) Prohibición de ocupación de viales.

Fuera de las alineaciones oficiales no podrá sobresalir ningún cuerpo avanzado de edificación salvo lo dispuesto para salientes o vuelos, cornisas y aleros, marquesinas, toldos, y demás elementos volados en los artículos 6.6.19, 6.6.20 y 6.10.9 a 6.10.13 del Texto de Normativa del PGOUM 1997.

Artículo 4.2.- Condiciones de las dotaciones de servicio de los edificios.

Serán obligatorias las dotaciones de servicios señaladas en el Artículo 6.8.3 del PGOUM 1997, en las situaciones y con las condiciones reguladas en el Cap. 6.8 del Texto de Normativa que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asume como integrante de las Ordenanzas del Planeamiento.

Artículo 4.3.- Condiciones de acceso y seguridad en los edificios.

Se aplicará lo regulado con carácter general en el Capítulo 6.9 del PGOUM1997 que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asume como integrante de las Ordenanzas del presente documento, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación.

Artículo 4.4.- Condiciones comunes a todas las zonas. Diseño y calidad de la edificación y la urbanización.

Se aplicará lo regulado con carácter general en los Capítulos 6.7 y 6.10 del PGOUM1997 que, a efectos del Sector UZPp. 2.03, se asumen como integrantes de las Ordenanzas del Planeamiento, así como el resto de la normativa sectorial que fuera de aplicación, con las siguientes particularidades:

1. Retranqueos.

   Las líneas de fachada de las edificaciones, deberán situarse dentro de los márgenes de retranqueo establecidos para cada Zona de Ordenanza o, en su caso, en la posición derivada de las alineaciones obligatorias de la Ordenanza Gráfica.

2. Condiciones estéticas y ambientales

   a) *Cubierta*: La organización de los planos de cubierta será libre, autorizándose las soluciones de cubierta plana.
   b) *Fachada*: La composición arquitectónica de las fachadas será libre.
   c) *Vallas y cerramientos*: Se diferencian las siguientes situaciones:

   Vallas de cerramiento de frentes de parcela en separación con vía pública. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser ciegas hasta una altura de 1.20 m. sobre rasante de la acera, realizándose el resto, hasta la altura permitida, con celosías o elementos ligeros. En todo caso se permite la plantación de seto vivo.

   Vallas de separación entre parcelas. La altura máxima será de 2.40 m. y podrán ser macizas en toda su altura.

BD

El vallado o cerramiento tendrá carácter de fachada. Los materiales serán libres, debiendo tener la suficiente calidad constructiva y estética para su armonización con el ambiente urbano en que se sitúan, sin perjuicio de lo establecido en las Ordenanzas particulares de zona.

d) *Ajardinamiento*: El espacio libre interior de las parcelas deberá ajardinarse al menos en un 50% de su superficie, sin perjuicio de las limitaciones que se establecen en la Ordenanzas particulares de Zona.

e) *Construcciones secundarias* (auxiliares): Las construcciones secundarias, adosadas ó exentas, respecto de la edificación principal, constituirán un conjunto armónico con esta última, teniendo similares características constructivas. Podrán disponerse pérgolas, porches, etc. como elementos visuales de enlace en caso de construcciones exentas o separadas.

Artículo 4.5.-Condiciones comunes relativas al cumplimiento de la legislación autonómica de prevención contra la contaminación acústica.

4.5.1 Se estará a lo dispuesto en la Directiva 2002/49/CE, traspuesta al ordenamiento jurídico español mediante la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y su desarrollo reglamentario a través de los Reales Decretos 1513/2005 y 1367/2007.

Así mismo se atenderá a lo establecido en la Ordenanza de Protección contra la Contaminación Acústica y Térmica (OPCAT), aprobada por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 25 de febrero de 2011.

4.5.2. Se establecen las siguientes medidas sobre la regulación de los usos y la delimitación de áreas acústicas:

a) En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 Noche. Dichas manzanas se clasificarán como de Tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los usos colindantes de mayor sensibilidad.

b) Las actividades que se desarrollen sobre las áreas de las parcelas de Industria Tradicional IT-7, IT-8 e IT-12 más próximas a viviendas y equipamientos deberán limitar sus emisiones sonoras a 65 dBA Día-Tarde y 60 dBA Noche. Al ser áreas acústicas tipo d, no se otorgarán en ellas licencias a actividades que no justifiquen que no se superan estos niveles de emisión.

c) Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que justifique que la solución adoptada permite cumplir los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

4.5.3. Se establecen las siguientes prescripciones relativas a las fuentes de ruido:

a) Limitar el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles

BD

para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas necesarias sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.

b) Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado de tráfico que permitan que sea efectivo este límite de velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos.

c) Dotar a los tramos viarios identificados como A4, B4, AGV1, AGV2a, AGV2b, G-A4 y G-AV4 con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica, de prestaciones de reducción de ruido similares a las consideradas en este estudio (-3dBA mínimo).

Se establecen las siguientes medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras:

a) Los planes o proyectos que desarrollen las parcelas de vivienda pública VP-2 y VP3 tendrán en cuenta la previsión de afecciones sobre sus alineaciones próximas al viario principal (tramos A2b y B2 de este estudio) adoptando los retranqueos necesarios en su alineación, así como tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semicerradas con viviendas pasantes. Los recintos más sensibles de las viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.

b) Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual.

c) En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e), los proyectos que las desarrollen deberán aportar un estudio acústico que justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad que les corresponden.

Artículo 4.5.1.- Aislamiento de las Edificaciones

Se establece la obligatoriedad de recurrir, en las zonas acústicas más desfavorables, a tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes.

Los proyectos edificatorios deberán asimismo considerar los niveles sonoros previstos al exterior por el Estudio Acústico anexo a este Planeamiento a la hora de dimensionar los aislamientos acústicos de los cerramientos, de acuerdo con lo establecido en el Documento Básico de Protección frente al Ruido (DB-HR) del Código Técnico de la Edificación, el cual

BD

incluye en su apartado 2.1.1, los valores de aislamiento acústico a ruido aéreo que deben de cumplir todos elementos constructivos.

Artículo 4.5.2.- Recomendaciones de Parcelación

Al objeto de proteger las parcelas residenciales RSM-VP-1, RSM-VP-2 y RSM-VP-3 y garantizar el confort acústico de los futuros residentes, se recomienda un trazado de la parcelación de forma que los testeros de las parcelas de uso industrial IT-7 a IT-12 queden alineados hacia las calles V11, V12, L10 y L-22 de la propuesta evitando el paso por las vías 20, 21 y 22 que limitan con las parcelas residenciales mencionadas.

En estos tramos iniciales de las calles V11, V12, L10 y L-22, hasta su confluencia con las citadas vías 20, 21 y 22, se permitirá el tránsito de vehículos pesados, quedando restringido mediante las medidas de templado y señalización en el resto del sector, tal y como especifica el estudio acústico.

Artículo 4.6.- Condiciones comunes a todas las zonas / edificabilidad aprovechamiento y volumen.

1. Edificabilidad / Aprovechamiento.

Se entiende por edificabilidad, o superficie edificable, la definida en el Artículo 6.5.6 del Texto del PGOUM 1997.

La forma de atribución de la edificabilidad efectuada en el Planeamiento es, con carácter general, la asignación de una cantidad concreta de m² edificables de los usos cualificados, a cada una de las manzanas resultantes de la ordenación, que adquiere el carácter de superficie máxima edificable de la manzana.

La superficie máxima edificable será la específicamente indicada para cada manzana en el Cuadro General de Usos, Edificabilidades y Aprovechamiento.

La edificabilidad asignada a cada manzana (m² edificables reales), tiene una correspondencia directa con el aprovechamiento otorgado (m² homogeneizados, referidos al uso predominante que, para el Sector UZPp.02.03, es el Residencial en su categoría de Vivienda Libre).

La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación, siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes esté comprendida en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

2. Condiciones de Edificación / Volumen.

Las condiciones de volumen, que determinan la materialización de las superficies edificables permitidas, quedan establecidas por aplicación de las condiciones de Edificación de la Ordenanza Gráfica y las Ordenanzas Particulares de Zona en el TÍTULO 5 de este texto de Normativa.

BD

3. Altura.

De acuerdo con la regulación establecida al respecto en el vigente PGOUM1997 (Artículo 6.6.4 a 6.6.14), la altura de la edificación puede definirse mediante:

Número máximo de plantas sobre rasante.
Altura máxima de cornisa.
Altura de coronación del edificio.
Altura máxima total del edificio.

Para determinados ámbitos, y con objeto de garantizar la homogeneidad de alturas de las edificaciones que configuran los frentes de calle de ciertas vías de especial significación en el conjunto de la ordenación del sector, puede establecerse un régimen de alturas obligatorio.

Por encima de la altura máxima permitida para las edificaciones (cuando se fije por altura de cornisa o de coronación), podrán permitirse las construcciones autorizadas con carácter general en el Artículo 6.6.11 de la Normativa del PGOUM1997, y con las condiciones señaladas en el mismo artículo. Todo ello sin perjuicio de la obligatoriedad de respetar el límite de alturas derivado del régimen legal de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Madrid- Barajas, régimen al que en todo caso, por imperativo legal, quedan subordinadas las alturas de todas las construcciones que puedan efectuarse en el ámbito del sector UZPp.02.03 "LOS AHIJONES".

4. Cómputo de superficies.

A efectos del cómputo de la superficie edificada total, tal como la define el Artículo 6.5.4 del PGOUM1997 se aplicarán los criterios establecidos para el cálculo de la "superficie edificada por planta" contenidos en el Artículo6.5.3 del Texto de Normativa.

Artículo 4.7.- Condiciones comunes a todas las zonas de ordenanza relativas a redes publicas de equipamientos sociales y servicios.

1. Niveles.

Las parcelas de equipamientos sociales y servicios se identifican en el plano de zonificación de la documentación gráfica con la letra "E" (equipamiento), precedida de las siglas RG, o RL, según se trate de parcelas integradas en la Red General (RG), o de terrenos adscritos a la red Local (RL).

2. Condiciones de parcelación

Con carácter general, según las diferentes tipologías a que son susceptibles de adscribirse las diferentes parcelas de equipamiento reservadas, la parcela mínima será, en cada caso, la establecida en el Artículo 7.9.5 y 7.10.5 de texto de Normativa del PGOUM1997 de Madrid.

3. Regulación de la edificabilidad y la edificación

Sin perjuicio de las condiciones particulares que se establecen en cada una de las Zonas de Ordenanza relativas a usos pormenorizados de equipamiento, en el siguiente capítulo de este texto de Normativa y Ordenanzas, serán de aplicación, con carácter común a todas las zonas, las siguientes determinaciones:

BD

3.1. Edificabilidad:

La edificabilidad se regula de forma genérica para cada una de las zonas de Ordenanza que se establecen en este texto de Normativa.

No obstante lo anterior, atendiendo a que se trata de dotaciones de titularidad pública, esta edificabilidad genérica podrá ser ampliada hasta el doble de la asignada en cada zona de Ordenanza con un límite absoluto de 1,40 m².c/ m².s.

3.2. Condiciones de edificación:

Con carácter general, se establece:

Altura libre mínima pisos, 3 m.

La tipología edificatoria es de edificación exenta, y dada la singularidad y el amplio espectro de usos y situaciones posibles no se fijan condiciones de retranqueo, permitiéndose instalaciones con frente de fachada coincidente con la alineación oficial.

En cada caso, y según los equipamientos y/o dotaciones concretas que se asignen, serán de aplicación las condiciones particulares específicas contenidas en las normativas sectoriales aplicables en cada caso.

En todos aquellos aspectos no regulados expresamente en las Ordenanzas de este Planeamiento, se aplicarán, subsidiariamente, las condiciones establecidas para la Zona 5 Grado 3º del PGOUM1997 de Madrid (Cap. 8.5. del Texto de ordenanzas del PGOUM1997).

3.3. Condiciones de composición y estética:

La ordenación de volúmenes es totalmente libre, permitiéndose todo tipo de materiales sin más limitación que el debido respeto a la calidad del entorno.

4. Condiciones de uso:

El uso Garaje aparcamiento es compatible y tiene carácter complementario a todos los usos de equipamientos sociales y servicios considerados en el presente Texto de Ordenanzas.

En cada equipamiento que, en desarrollo de las previsiones del planeamiento, se realice, será obligatoria la previsión de espacios destinados a este uso en el interior de las propias parcelas, en superficie suficiente para cumplir el estándar de número de plazas exigido en el Anexo del Capítulo 7.5 del Texto de Normativa y Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid.

En ningún caso la dotación de plazas de aparcamiento podrá ser inferior a 1,5 plazas por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso.

Artículo 4.8.- Subordinación de las edificaciones en todo el ámbito del sector a las normativas sectoriales.

1. Servidumbres del Aeropuerto de Madrid (Barajas).

a) Todas las edificaciones y elementos fijos de construcción (antenas, postes, remates de instalaciones, etc.), que puedan disponerse en el ámbito del Sector UZPp.02.03 "LOS AHIJONES", deberán respetar los límites de altura establecido en el Régimen de Servidumbres Aeronáuticas, tanto las actualmente vigentes, como las que pudieran derivarse en el desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid - Barajas (aprobado por Orden Ministerial el 19 de Noviembre de 1999, BOE de

16 de Diciembre), del Real Decreto 1541/2003 y Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero.

b) Toda construcción situada bajo las servidumbres aeronáuticas requiere resolución favorable de AESA según los artículos 30 y 31 del Decreto 584/72 (29 y 30 antes de la modificación de dicho decreto introducida por el RD297/13). La ejecución de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, aerogeneradores-incluidas las palas- etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno requerirá informe previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas

c) Los instrumentos de desarrollo de planeamiento que se realicen deberán de ser remitidos a la Dirección General de Aviación Civil para su informe.En caso de contradicción en la propia normativa urbanística prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas.

d) El aprovechamiento susceptible de materialización es el establecido por este documento de planeamiento general elaborado en conformidad con la legislación urbanística y los informes emitidos por el Ministerio de Fomento. En el caso de que futuras propuestas de modificación de la ordenación no pudieran materializar la totalidad del aprovechamiento por aplicación de las servidumbres y condiciones establecidas en este documento por el Ministerio de Fomento, no se generará ningún tipo de derecho a indemnización por parte de ese Ministerio, ni del gestor aeroportuario, ni del prestador de los Servicios de Navegación Aérea.

e) En el Proyecto de Reparcelación de las parcelas afectadas por las servidumbres aeronáuticas legales se hará constar la existencia de dichas servidumbres.

2. Afecciones y condiciones derivadas del informe de la Dirección General de Carreteras del Estado.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, y las afectadas por la zona de protección definida en el artículo 31 de la Ley de Carreteras de la Comunidad de Madrid, se tendrán en cuenta las disposiciones específicas de las citadas Leyes y sus Reglamentos que pudieran afectar tanto a la implantación de usos como las construcciones e instalaciones.

En las parcelas que se encuentran afectadas por las zonas de dominio público, servidumbre y afección y por la línea límite de la edificación establecidas en los artículos 21, 22, 23 y 25 de la Ley de Carreteras del Estado, se tendrá en cuenta las disposiciones específicas de las citada Ley y su Reglamento respecto a la delimitación y superficie de dichas zonas, así como en relación a la implantación de usos y construcciones e instalaciones. En caso de ser necesarias medidas correctoras, los medios de protección acústica serán ejecutados a cargo de los promotores de los sectores previa autorización del Ministerio de Fomento, no pudiendo ocuparse terrenos de dominio público u obtenidos por expropiación por su vinculación funcional a la carretera".

BD

Queda prohibida cualquier construcción en la banda que delimita la línea límite de la edificación en aplicación de la Ley de Carreteras del Estado.

Asimismo cualquier actuación que afecte al viario de titularidad estatal requerirá la autorización por parte de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, presentando previamente la documentación correspondiente.

La publicidad a instalar en el término municipal de Madrid que sea visible desde las carreteras estatales está prohibida excepto la instalada en suelo clasificado de urbano, y se regirá por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/94 de 2 de septiembre.

Los accesos al Sector que se prevén realizar a través de las carreteras de la Comunidad de Madrid, deberán hacerse en condiciones de visibilidad y seguridad, manteniendo la calidad de servicio actual de las carreteras. La solución definitiva de cada uno de los accesos deberá ser consensuada con los servicios técnicos de la Dirección General de Carreteras.

Las infraestructuras viarias necesarias se desarrollarán en proyectos específicos completos, y serán remitidos a la Dirección General de Carreteras para su informe. Serán redactados por técnicos competentes y visados por el colegio profesional correspondiente.

Los gastos derivados de la redacción de proyectos y construcción de las infraestructuras necesarias serán sufragados íntegramente por los Promotores del Sector.

La aprobación, modificación o revisión de los instrumentos de ordenación y planificación urbanística que incidan directamente sobre los elementos incluidos en la red viaria de la Comunidad de Madrid, requieren informe favorable y vinculante de la Consejería de Transportes.

3. Afecciones en materia de infraestructuras ferroviarias

Las actuaciones colindantes con el ferrocarril deberán realizar a su cargo el correspondiente cerramiento de la línea férrea y la adecuada conservación del mismo.

Es requisito previo a la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación dentro de la zona de protección ferroviaria la autorización de ADIF, incluyendo el proyecto constructivo en cumplimiento de la Ley 39/2003, y su Reglamento, y de las competencias atribuidas a ADIF de acuerdo al Real Decreto 810/2007 del Reglamento sobre Seguridad en Circulación.

Se deberán respetar las limitaciones impuestas en relación con los terrenos inmediatos al ferrocarril, establecidas en la Ley 39/2003 y en su Reglamento.

Se contemplarán todas las limitaciones derivadas del establecimiento de la línea de edificación previstas en la vigente legislación sectorial ferroviaria.
No se afectará a caminos, viales y aquellos existentes o construidos por ADIF que faciliten el acceso a la plataforma, pasos inferiores o superiores para el personal de mantenimiento y vigilancia de la plataforma y sus elementos.

BD

En el proyecto de urbanización se deberán contemplar las medidas futuras a adoptar respecto a la insonorización, si fueran precisas, bajo la responsabilidad y coste del Sector.

Se garantizará el adecuado funcionamiento, la continuidad o desagüe de las diferentes obras de drenaje de la línea férrea.

Se evitará ocupar la zona de dominio público y de protección con elementos pertenecientes al proyecto constructivo que puedan perjudicar en el futuro las labores de comercialización del ferrocarril.

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

TÍTULO V. ORDENANZAS REGULADORAS

Artículo 5.1.-Condiciones de aplicación de las ordenanzas particulares de zona

DEFINICIÓN Y CRITERIOS

Son las condiciones a que han de sujetarse las edificaciones para poder materializar el aprovechamiento concedido por el PGOUM1997, concretado a través del presente Planeamiento como instrumento de desarrollo de aquél.

Las condiciones se establecen:

a) En el plano de CALIFICACIÓN PORMENORIZADA, debiendo ajustarse a la distribución genérica de usos que realiza el Planeamiento para las diferentes parcelas. Se indican superficies de cada zona. Asimismo se establecen Las áreas homogéneas a efectos de la aplicación de las ordenanzas particulares correspondientes, indicando la edificabilidad total de cada manzana.

b) En los planos de CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN, donde se establecen las condiciones vinculantes respecto a la posición de las edificaciones (áreas de movimiento y alineaciones.

Artículo 5.2.- Ordenanza grafica / aplicación.

Está constituida por la colección de FICHAS ORDENACIÓN GRÁFICA, y su contenido representa una síntesis de las determinaciones aplicables a cada una de las manzanas que albergan los usos residenciales del Sector, con un nivel de definición equivalente al de la figura del Estudio de Detalle.

El ámbito de aplicación de esta Ordenanza Gráfica es el conjunto de las manzanas lucrativas localizadas en el área residencial del Sector, identificadas en los planos de Zonificación y Ordenanzas Reguladoras del presente documento.

a. Condiciones para su aplicación.

Los siguientes parámetros serán de aplicación cuando se opte por mantener la edificación según las fichas, que dará lugar -salvo modificación de esta última- a la obtención de la Licencia.

b. Subsidiariedad.

En el caso de que por cualquier razón los parámetros definidos gráficamente en las FICHAS DE ORDENACIÓN GRÁFICA sean insuficientes para el desarrollo de la ordenación se

BD

aplicarán de forma subsidiaria los parámetros definidos en la Ordenanza correspondiente del Título 5 de este Texto de Normativa.

c. Carácter vinculante de los parámetros.

c.1) Son vinculantes los siguientes parámetros:
Las áreas de movimiento, que constituyen la dimensión máxima de superficie ocupable sobre rasante por la edificación, fijadas mediante al menos dos cotas y los retranqueos a los linderos de la manzana. La superficie realmente ocupada podrá ser inferior a la señalada para el área de movimiento, los vuelos y salientes de las fachadas incluso de las fachadas que den frente a vía pública, podrán disponerse con las condiciones reguladas en el Artículo 6.6.19 de la normativa del PG.

Las alturas de edificación expresada en número de plantas, fijadas en la Ficha para cada edificio de la manzana o porción del mismo, objeto de ordenación. Estas alturas también figuran en el plano O.03 y tiene carácter de máximos, es decir, puede no llegar a alcanzarse.
En caso de contradicción, prevalecerán las alturas señaladas en la Ficha correspondiente. A estos efectos se define el siguiente código de alturas:
B) Planta baja con uso posible de vivienda (puede dejarse porticada).
(Nº)Número de plantas de piso por encima de la planta baja.
(A)Ático. En cada categoría o tipología residencial viene indicada la posibilidad o no de realizar una planta ático. Mediante estudio de detalle se podrá, en las tipologías que no llevan ático, acometer la realización del mismo.

Superficie máxima edificable.
La superficie edificable lucrativa homogeneizada (aprovechamiento), definido en las Fichas para cada manzana es la máxima superficie edificable.

c.2) No son parámetros vinculantes:
El número de viviendas, que puede señalarse, o no, para cada manzana, con carácter indicativo.

d. Aplicación a las diferentes categorías establecidas
La aplicación de las condiciones y parámetros de la Ordenanza Gráfica a las distintas categorías, necesita una serie de aclaraciones que deben ayudar al desarrollo de los Proyectos de edificación correspondientes:

d.1) Categoría Residencial manzana abierta (RMA).
Esta categoría o tipología configura las cuatro esquinas de una pieza urbanística abierta atravesada en algunos casos, longitudinalmente por un viario (vía pública) de menor anchura que las circundantes. La superficie en planta finalmente ocupada por cada edificio podrá no completar la alineación oficial exterior, en los extremos, es decir, se podrá aumentar la separación entre edificios, incluso separándose de la alineación oficial exterior en la calle longitudinal de menor sección que atraviesa el conjunto de la macromanzana formada por las cuatro esquinas.

BD

En caso de ser necesario (debido al fondo de edificación) recurrir a patios de ventilación e iluminación, éstos se regularán por las determinaciones indicadas en el PGOUM1997 y/o normativa vigente.

Las manzanas con frente a la Gran Vía Urbana del Sureste (único viario con 100 metros de anchura entre alineaciones) presentan la singularidad de aumentar el número de plantas y disminuir el fondo edificable evitando la posible aparición de patios y buscando una configuración visual adecuada para la dimensión del viario. Los edificios de estas manzanas presentan diferentes alturas según se indica en las fichas de ordenanza gráfica. Estas parcelas tienen mayor superficie de uso terciario de proximidad.

d.2) Categoría Residencial Bloque Parque (RBP):
Es una tipología de bloque abierto y bloque en L situada junto al gran corredor medioambiental. La colocación de los bloques permite a prácticamente todas las viviendas tener vistas hacia el corredor.

d.3) Categoría Residencial Torre (RT)
Para esta categoría se fijan áreas de movimiento diferentes para las dos plantas inferiores (baja y primera) y para el resto de la edificación. Conforman un hito en el cruce entre la segunda mayor vía transversal y la Gran Vía Urbana del Sureste y una rótula donde cambia de dirección dicha vía.

d.4) Categoría Residencial Manzana Cerrada (RMC)
Se ubican en manzanas de menor tamaño y con menor número de plantas. Por encima del número de plantas que se fija en V, no se podrán realizar plantas ático, salvo si se tramita estudio de detalle.

d.5) Categoría Residencial Bloque Abierto (RBA)
Su situación se ubica en las zonas que podemos entender como periferia, considerando centro la Gran Vía Urbana del Sureste.
El área de movimiento de la edificación se retranquea sobre la alineación oficial exterior.

Artículo 5.3.- Zona residencial manzana abierta

Artículo 5.3.1.- Ámbito y características
Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RMA**.

La tipología edificatoria es de bloque abierto, en forma de "L".
Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad, según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa.

Artículo 5.3.2.- Obras Admisibles
Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

BD

Artículo 5.3.3.- Condiciones de parcelación y edificación

A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiendo como parcela mínima la que tenga 1.200 m², y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 34 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior con área de movimiento, sin ningún tipo de quiebro, hasta un fondo mínimo de 29 metros. Las parcelas en esquina contendrán la totalidad del chaflán más 20 metros de longitud de fachada hacia cada una de las calles, cumpliendo con todo lo anterior. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 5.3.4.- Posición respecto a la alineación

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior. Se admite la singularidad descrita en el artículo 5.2.d.1. Se admiten retranqueos en los chaflanes de esquina.

Artículo 5.3.5.- Fondo máximo edificable

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica.
La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:
Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997
En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.

Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

Artículo 5.3.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica. Además se permite la ocupación de los cuerpos edificatorios comentados en el artículo anterior.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4.e del PGOUM1997

Artículo 5.3.7.- Condiciones de edificabilidad

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

Artículo 5.3.8.- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 21,50 metros a cornisa (Baja + cinco) contada desde la cota de nivelación de planta baja según se define en el PGOUM1997

En las parcelas cuyas fachadas dan a la Gran Vía del Sureste (único viario de 100 metros de anchura), la altura de la edificación es desigual dentro del área de movimiento (Ver ordenación gráfica). Dependiendo de la zona podrán alcanzarse a cornisa las siguientes alturas:

10 metros (baja + una)

21,50 metros (baja + cinco)

36,40 metros (baja + nueve)

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO

En todos los casos sobre la última planta se permite la construcción de un ático retranqueado en las condiciones fijadas en el Artículo 6.6.15.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M, salvo en las zonas de área de movimiento de la edificación con dos plantas donde no se podrá realizar ático.

Artículo 5.3.9.- Condiciones de planta baja

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.3.10.- Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.

Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

Artículo 5.3.11.- Condiciones higiénicas

Patios según las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.3.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

Podrán admitirse salientes y vuelos según los artículos 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) y 8.5.13 del PGOUM1997

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Artículo 5.3.13.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80 m.

Artículo 5.3.14.- Régimen de usos

1. Usos Compatibles

Uso asociado y complementario:

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.

BD

- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo: (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre.)

- Dotacional. En todas sus clases, en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad

Este uso carece de usos compatibles.

Artículo 5.3.15.- Dotación de aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.
De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos

Artículo 5.3.16.- Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.4.- Zona residencial bloque parque

Artículo 5.4.1.- Ámbito y características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RBP**.
La tipología edificatoria es de edificación de bloque abierto y bloque en "L".
Su uso cualificado es el Residencial.

Artículo 5.4.2.- Obras admisibles.

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM

Artículo 5.4.3.- Condiciones de parcelación y edificación

La posible parcelación a efectuar viene recogida en la ordenanza gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento por las fachadas.

Artículo 5.4.4.- Posición respecto a la alineación

Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior, en al menos el 85% de su desarrollo longitudinal en planta.

Artículo 5.4.5.- Fondo máximo edificable

El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica.
La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:

Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997

BD

En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.

Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

Artículo 5.4.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación

Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica. Además se permite la ocupación de los cuerpos edificatorios comentados en el artículo anterior.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4. e del PGOUM1997

Artículo 5.4.7.- Condiciones de edificabilidad

Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

Artículo 5.4.8.- Altura de la edificación

La altura máxima de la edificación será de 21,50 metros a cornisa (Baja + cinco) contada desde la cota de nivelación de planta baja. Se admiten retranqueos en la última planta del edificio.

Artículo 5.4.9.- Condiciones de planta baja

Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.4.10.- Altura de pisos

La altura mínima de pisos será de:

- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

Artículo 5.4.11.- Condiciones higiénicas

Patios según las condiciones establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.4.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial

Podrán admitirse salientes y vuelos según los artículos 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) y 8.5.13 del PGOUM1997

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Artículo 5.4.13.- Cornisas y aleros

El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80 m.

Artículo 5.4.14.- Régimen de usos

1. Usos Compatibles

Uso asociado y complementario:

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo:

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

Artículo 5.4.15.- Dotación de aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

Artículo 5.4.16.- Condiciones de estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.5.- Zona residencial torre.

Artículo 5.5.1.- Ámbito y características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RT**.

La tipología edificatoria es de bloque abierto (torre) con zócalo de 2 plantas.
Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad (según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa).

Artículo 5.5.2.- Obras admisibles.

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM

BD

Artículo 5.5.3.- Condiciones de parcelación y edificación
Las parcelas quedan definidas en la ordenanza gráfica sin admitirse otra parcelación.

Artículo 5.5.4.- Posición respecto a la alineación
Las edificaciones se situarán dentro del área de movimiento establecida en las fichas de Ordenanza Gráfica, situando la fachada exterior sobre y a lo largo de la alineación oficial exterior.

Artículo 5.5.5.- Fondo máximo edificable
No se establece fondo máximo edificable, la edificación se colocará según artículo anterior.

Artículo 5.5.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4.e) del PGOUM1997

Artículo 5.5.7.- Condiciones de edificabilidad
Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela según fichas de ordenanza gráfica.

Artículo 5.5.8.- Altura de la edificación
La altura de la edificación es desigual dentro del área de movimiento de la misma. Dependiendo de la zona podrán alcanzarse a cornisa las siguientes alturas, contadas desde la cota de nivelación de planta baja.
- 10 metros (baja + una)
- 69,40 metros (baja + 19)

En todos los casos se deberán respetar los límites de altura establecidos en el Régimen de Servidumbres Aeronáuticas, tanto las actualmente vigentes, como las que pudieran derivarse en el desarrollo previsto en el Plan Director del Aeropuerto de Madrid - Barajas (aprobado por Orden Ministerial el 19 de Noviembre de 1999, BOE de 16 de Diciembre), del Real Decreto 1541/2003 y Orden FOM/429/2007 de 13 de febrero.

Artículo 5.5.9.- Condiciones de planta baja
Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.5.10.- Altura de Pisos
La altura mínima de pisos será de:
- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

BD

Artículo 5.5.11.- Condiciones higiénicas
Patios según las condiciones de Patio establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.5.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de un (1) metro con veinte (20) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25 %) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y los vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25 %) que como límite se señala para miradores / galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Artículo 5.5.13.- Cornisas y Aleros
El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80 m.

Artículo 5.5.14.- Régimen de Usos

1. Usos Compatibles
Uso asociado y complementario:
Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:
- Terciario Oficinas.
- Terciario de Hospedaje.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Uso Alternativo.
- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.
Este uso carece de usos compatibles.

Artículo 5.5.15.- Dotación de Aparcamientos
Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.
De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

BD

Artículo 5.5.16.- Condiciones de Estética
La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.6.- Zona residencial en manzana cerrada

Artículo 5.6.1.- Ámbito y Características
Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **R.M.C**.

La tipología edificatoria es de manzana cerrada. Su uso cualificado principal es el Residencial, siendo su uso cualificado secundario el Terciario de Proximidad (según definición y condiciones establecidas en el artículo 3.2.1. de esta Normativa).

Artículo 5.6.2.- Obras Adminisibles
Son admisibles todas las reguladas en los Artículo 1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

Artículo 5.6.3.- Condiciones de parcelación y edificación.
A efectos de reparcelación, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiendo como parcela mínima, la que tenga 600 m^2, y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 15 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior, hasta alcanzar la línea de parcelación reflejada en las fichas de ordenanza gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 5.6.4.- Posición respecto a alineación.
El edificio situará sus fachadas exteriores, sobre y a lo largo de la alineación oficial en toda su altura, salvo en la última planta donde se admiten retranqueos. También se admiten retranqueos en los chaflanes de esquina.

Artículo 5.6.5.- Fondo máximo edificable.
El fondo máximo edificable queda establecido para cada en las fichas de ordenación gráfica.

La edificación podrá superar dicho fondo en los siguientes casos:
- Por los salientes determinados en el Artículo 6.6.19, apartado 1 del PGOUM1997
- En caso de terrazas, el saliente será inferior o igual a un (1) metro, y para miradores inferior o igual a 75 centímetros.
- Podrá superarse por cuerpos de edificación salientes en interior de parcela que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 8.4.7.2. apartado c) del PGOUM1997

Artículo 5.6.6.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Sobre rasante: establecidas en el área de movimiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas de ordenanza gráfica.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.

Artículo 5.6.7.- Condiciones de edificabilidad
Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada parcela, como está reseñado en las fichas de ordenación gráfica. En caso de parcelar la manzana, la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de la parcela y las áreas de movimiento de la edificación de la manzana.

Artículo 5.6.8.- Altura de la edificación
Altura máxima de la edificación será de dieciocho metros (18,00 m) a cornisa (Baja + cuatro) contada desde la cota de nivelación de planta baja.

Artículo 5.6.9.- Condiciones de planta baja.
Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.6.10.- Altura de pisos
La altura mínima de pisos será de:
- Planta baja: trescientos veinte (320) centímetros.
- Plantas de piso: doscientos noventa y cinco (295) centímetros.

Artículo 5.6.11.- Condiciones Higiénicas
Patios según las condiciones de Patio establecidas en la Normativa Urbanística del PGOUM1997

Artículo 5.6.12.- Salientes y vuelos en fachadas recayentes a la alineación oficial
Podrá admitirse cuerpos volados cerrados, con un saliente máximo de un (1) metro con veinte (20) centímetros. Su longitud, en cada una de las plantas no sobrepasará el veinticinco por ciento (25 %) la longitud de la alineación oficial, y dicha longitud deberá tenerse en cuenta en el cómputo general de los salientes y los vuelos, así como en el veinticinco por ciento (25 %) que como límite se señala para miradores / galerías.

La altura libre mínima entre la cara inferior del forjado del cuerpo saliente y la rasante de la acera, será de trescientos cuarenta (340) centímetros, en las fachadas situadas en la alineación oficial.

Artículo 5.6.13.- Cornisas y Aleros
El saliente máximo de cornisa y aleros, medidos desde el plano de fachada no rebasará los 0,80m.

Artículo 5.6.14.- Régimen de Usos
1. Usos Compatibles
Uso asociado y complementario:
Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:
- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

BD

Uso Alternativo: (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre)
- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

2. Uso cualificado secundario Terciario de Proximidad.
Este uso carece de usos compatibles.

Artículo 5.6.15.- Dotación de Aparcamientos
Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares más restrictivos.

Artículo 5.6.16.- Condiciones de Estética
La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.7.- Zona residencial bloque abierto

Artículo 5.7.1.- Ámbito y Características
Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **R.B.A**.
La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos y en esquina.
Su uso cualificado es el Residencial.

Artículo 5.7.2.- Obras Admisibles
Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

Artículo 5.7.3.- Condiciones de la Parcela
A efectos de reparcelaciones, parcelaciones y segregaciones se permite la subdivisión de las parcelas en parcelas mayores o iguales que la mínima, entendiendo como parcela mínima la que tenga 1.600 m², y cuya forma permita inscribir una circunferencia de 25 metros de diámetro. Los linderos laterales serán ortogonales a la alineación oficial exterior sin ningún tipo de quiebro, hasta las líneas de parcelación reflejadas en las fichas de ordenación gráfica. En todos los casos las medianerías llevarán el mismo tratamiento que las fachadas.

Artículo 5.7.4.- Posición de la Edificación
La edificación se situará dentro del área de movimiento establecida en las fichas de ordenación gráfica.

Se permitirá mediante Estudio de Detalle modificar la posición de las edificaciones.

BD

Artículo 5.7.5.- Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación
Sobre rasante: dentro del área de movimiento de cada parcela, establecida en las fichas correspondientes de la ordenanza gráfica.

Bajo rasante: las plantas bajo rasante podrán ocupar la totalidad de la parcela.
Se permiten edificaciones auxiliares (caseta vigilante, cuarto de bicicletas, vestuarios de piscina, etc.) fuera del área de movimiento de la edificación, de una sola planta (altura de cornisa 3,30 metros), con una separación mínima de los edificios principales de 5 metros y con una superficie máxima de 25 m² para el conjunto de todas ellas. Dichas edificaciones auxiliares no computarán a efectos de ocupación ni de edificabilidad. Su edificabilidad se englobará dentro del 1% descrito en el artículo 7.3.4. e. del PGOUM1997

Artículo 5.7.6.- Condiciones de Edificabilidad
Establecidas en los parámetros de uso y aprovechamiento de cada manzana según fichas de ordenanza gráfica. En caso de parcelación la edificabilidad se calculará proporcionalmente entre las superficies de las áreas de movimiento de la edificación de las parcelas resultantes y del área de movimiento de la edificación de la manzana.

Artículo 5.7.7.- Altura de la Edificación
La edificación no rebasará el número de plantas y altura medida desde la cota de nivelación de planta baja de 6 plantas (baja + cinco) y 21,50 metros a cornisa.

En ambos casos sobre la última planta se permite la construcción de un ático retranqueado en las condiciones fijadas en el Artículo 6.6.15.8 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

Artículo 5.7.8.- Condiciones de Planta Baja
Artículo 6.6.15.1. b) del PGOUM1997

Artículo 5.7.9.- Altura de los Pisos
La altura mínima de pisos será de:
- Trescientos veinte (320) centímetros para la planta baja.
- Doscientos noventa y cinco (295) centímetros para la planta de piso.

Artículo 5.7.10.- Espacio libre interior
El espacio libre interior (el espacio no ocupado por los edificios) será obligatorio ajardinarlo en una superficie no inferior al 60% de las zonas libres interiores.

Artículo 5.7.11.- Salientes y vuelos en fachadas.
Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19 (incluso terrazas hasta 1 metro) del PGOUM1997

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de la fachada no excederá de ochenta (80) centímetros.

Artículo 5.7.12.-Régimen de Usos

BD

1. **Usos Compatibles**

Uso asociado y complementario:

Los usos asociados y complementarios se someten a las disposiciones para ellos regulados en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 del PGOUM1997 y son:

- Terciario oficinas.
- Otros servicios terciarios.
- Dotacional.

Todos ellos se situarán únicamente en plantas inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo: (Sólo para manzanas o bloques adscritos a calificación de vivienda libre)

- Dotacional. En todas sus clases en situación de edificio exclusivo.
- Terciario Hospedaje. En edificio exclusivo.
- Terciario Oficinas. En edificio exclusivo.

Artículo 5.7.13.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos situados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso, sin perjuicio de las normativas sectoriales que resultaran de aplicación, que pudieran establecer estándares mas restrictivos.

Artículo 5.7.14.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.8.- Zona Industrial Tradicional

Artículo 5.8.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **I.T.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada, o entre medianerías.

Su uso cualificado es el Industrial.

Artículo 5.8.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

Artículo 5.8.3.- Condiciones de la Parcela

Parcela mínima..... 1.000 m²

Frente mínimo parcela..... 20 m.

La forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de diámetro 20 metros.

BD

Artículo 5.8.4.- Condiciones de edificabilidad y edificación

La edificabilidad de cada manzana se indica en las hojas de características (Cuadro de usos, edificabilidades y aprovechamientos).

Tipología edificatoria: ..... Adosada / Exenta.

Los parámetros de aplicación son los que se resumen en el siguiente cuadro:

Edificabilidad ..... La establecida para cada manzana en Cuadro Resumen del PP.
Altura máxima (nº de plantas) ..... 3 plantas
Altura máxima de cornisa (metros) ..... 15 m (1)
Retranqueos (mínimo):
Frente de parcela (obligatorio) ..... 8 m (2)
Fondo de parcela ..... 3 m (3)
Linderos laterales ..... 3 m

(1) El régimen de alturas no es aplicable a instalaciones o elementos singulares propios de la actividad industrial (chimeneas, maquinaria, etc.), que por razones funcionales deban sobrepasar las alturas establecidas con carácter general.

(2) El régimen de retranqueo obligatorio a frente de parcela, podrá modificarse en actuaciones unitarias que comprendan frentes de manzana completos, pudiendo reducirse hasta un mínimo de 5 m. medidos perpendicularmente a la alineación oficial de las parcelas.
Además en cualquier caso se permite la construcción de un cuerpo de edificación sobre la alineación exterior con las siguientes condiciones:

a. Estar destinado a local comercial y tener una superficie inferior al 25% de la edificabilidad total de la parcela sin sobrepasar 750 m².
b. La altura máxima de esta edificación será de una planta y 5 metros desde la rasante de la acera, teniendo el acceso desde ésta.
c. Deberán respetarse las condiciones de seguridad en cuanto a acceso de vehículos contra incendio.
d. Podrá adosarse a uno de los linderos y/o estar unido a la edificación principal.

(3) Se admiten las soluciones de edificación adosada en manzana completa.
En actuaciones unitarias sobre manzanas completas, podrá modificarse el régimen general de retranqueos mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que contemple la ordenación total de la manzana.
Las parcelas de la IT-7 a IT-12, no podrán acoger usos industriales que directa o indirectamente (por su actividad productiva o por el tráfico inducido o generado por ellas) emitan al exterior niveles sonoros superiores a los establecidos por la normativa regional para áreas tolerablemente ruidosas (Tipo III), única forma de garantizar su compatibilidad con las actividades colindantes de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).
Por ello, las actividades económicas o industriales que se desarrollen en estas parcelas, deberán limitar sus emisiones sonoras a los niveles que establece el Decreto 78/1999 para un uso Tipo III.

BD

El Ayuntamiento de Madrid deberá recoger esta propuesta de zonificación acústica pormenorizada en su Mapa Acústico y deberá considerarla a la hora de otorgar las licencias de actividad correspondientes, exigiendo la justificación necesaria en la documentación técnica a aportar en la solicitud de licencia, así como las mediciones de control que considere oportuno.

En aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares del uso industrial establecidas en el Capítulo 7.4. del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid y/o sucesivas modificaciones.
En el caso concreto de implantación de Edificio Industrial Multiempresarial (según definición establecida en el PGOUM), dicha tipología se regulará según lo establecido en el PGOUM, artículo 7.4.6 "Condiciones de los edificios multiempresariales", nuevo artículo introducido por Modificación Puntual del PGOUM1997 (Resolución de 1 de agosto de 2007, B.O.C.M nº 29, lunes 4 de febrero de 2.008)

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de manzana, será proporcional a la superficie de parcela.

Artículo 5.8.5.- Condiciones de Uso

Uso asociado:

Se admiten los usos asociados en las condiciones del capítulo 7.2 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997.

- *Residencial.*

Se admite el uso asociado residencial, en su clase de vivienda, con un máximo de una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

- *Terciario.*

Se admite en su clase de **oficinas** en cualquier situación, ligadas a la industria, con superficie edificada que no podrá superar el veinticinco por ciento (25%) de la superficie edificable.

Uso complementario.

- *Terciario*. Con un máximo del 50% de su superficie total edificable se admite:

Oficinas, con superficie edificada que no podrá superar el veinticinco por 100 (25 %) de la superficie edificable, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera.
Comercial, en categoría de pequeño y mediano comercio, con una superficie de cada local inferior a los dos mil quinientos (2.500) metros cuadrados, para usos no alimentarios e inferior a los setecientos cincuenta (750) metros cuadrados, para usos alimentarios, y sin superar entre ambas categorías el cincuenta por ciento (50%) de la edificabilidad de la parcela.
Recreativo, en categoría I), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie en su conjunto inferior al veinticinco por cien (25 %) de la superficie total edificada.
Recreativo, en categoría II), en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie en su conjunto inferior o igual al diez por ciento (10 %) de la superficie total edificada.
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como II y III, y en cualquier situación para el I. Con una superficie en su conjunto inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la total edificada.

- *Dotacional*

BD

En todas sus clases y categorías.
En situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Uso alternativo.

- Dotacional, en edificio exclusivo.
- Terciario recreativo, en todas sus categorías, en edificio exclusivo.
- Otros servicios terciarios, en edificio exclusivo.

Artículo 5.8.6.- Condiciones estéticas y ambientales.
La composición y materiales de acabado serán totalmente libres, y en el diseño se atenderá, en general, a criterios de funcionalidad.

Los frentes de parcela no edificados, correspondientes con los retranqueos obligatorios, estarán convenientemente urbanizados y/o ajardinados, prohibiéndose expresamente su empleo para almacenamiento de residuos o desperdicios.

Todos los cerramientos vistos, incluidos los vallados de parcela en su caso, tendrán calidad de fachada, no permitiéndose paramentos, testeros o medianerías sin revestir.

Artículo 5.8.7.- Dotación de Aparcamientos
Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona, deberán situarse en el interior de las parcelas, en cualquier situación. A estos efectos podrán utilizarse los espacios que eventualmente puedan disponerse con carácter de retranqueos de la edificación.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.9.- Zona Parque Industrial

Artículo 5.9.1.- Ámbito y Características
Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **P.I.**

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Su uso cualificado es el Industrial, en coexistencia con terciario de oficinas, entendiendo como coexistencia la posibilidad de implantación de uno u otro uso, o de ambos en edificios diferenciados, o en un mismo edificio en proporción libre.

Artículo 5.9.2.- Obras Admisibles
Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

BD

Artículo 5.9.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima aquella cuya superficie es superior o igual a 1000 m². Frente mínimo de 20 metros y la forma de la parcela será tal que permita inscribir un círculo de 20 metros de diámetro.

Artículo 5.9.4.- Posición de la Edificación

- Separación a linderos: cinco (5) metros.
- Separación a testeros: cinco (5) metros.
- Separación a alineación oficial: La nueva edificación podrá separarse de la alineación oficial en función de sus necesidades. El espacio libre resultante de dicho retranqueo se regulará según lo establecido en el artículo 8.9.7.4 del PGOUM1997

La edificación podrá adosarse a los linderos laterales, de acuerdo con las determinaciones del Artículo 6.3.13. del PGOUM1997 de Madrid. En todos los casos de solicitud de construcción adosada a medianerías, la concesión de licencia sólo podrá hacerse previo informe de los departamentos municipales competentes, que muestre, que tanto la actividad a que se destina el edificio, como la solución de diseño y construcción del mismo, no suponen incremento de riesgo para el edificio al que se adosa.

Cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el Artículo 6.7.15. de las Normas Urbanísticas de PGOUM1997

Las condiciones de separación a linderos se entienden complementarias de las normas de seguridad y relación del edificio con su entorno, prevaleciendo el mayor valor de los resultantes. En todos aquellos aspectos no regulados específicamente en la presente Ordenanza, serán de aplicación las condiciones particulares establecidas en el Capítulo 8.9, Norma Zonal 9, grado 3º, del Texto de Ordenanzas del PGOUM1997 de Madrid y/o sucesivas modificaciones.

En el caso concreto de implantación de Edificio Industrial Multiempresarial (según definición establecida en el PGOUM1997 de Madrid), dicha tipología se regulará según lo establecido en el PGOUM, artículo 7.4.6 "Condiciones de los edificios multiempresariales", nuevo artículo introducido por Modificación Puntual del PGOUM1997 (Resolución de 1 de agosto de 2007, B.O.C.M nº 29, lunes 4 de febrero de 2.008)

Artículo 5.9.5.- Ocupación

La superficie de ocupación no podrá rebasar:
Sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela.
Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

Las condiciones de posición de la edificación podrán ser variadas mediante "Estudio de Detalle".

BD

Artículo 5.9.6.- Condiciones de Edificabilidad

Las parcelas PI-1, PI-2 y PI-3, ubicadas en la zona norte junto a la R-3, tendrán un coeficiente de edificabilidad neta mayor con el fin de aislar acústicamente del ruido de tráfico rodado procedente de la autopista.

Para el resto de las parcelas se obtendrán diferentes coeficientes debido a preexistencias en algunas parcelas.

La edificabilidad de cada manzana se indica en las hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamientos).

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de manzana, será proporcional a su superficie de parcela.

Artículo 5.9.7.- Altura de la Edificación

La edificación no rebasará el número de plantas y altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja de cinco (5) plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

En las parcelas PI-1, PI-2 y PI-3, se permitirán ocho (8) plantas y veintiocho (28) metros al nivel de cornisa.

Artículo 5.9.8.- Cota de Origen de Referencia

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

Artículo 5.9.9.- Altura de Pisos

La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:

- Cuatrocientos (400) centímetros en la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros en las plantas de piso.

Artículo 5.9.10.- Prevención de Incendios

En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 5.9.11.- Condiciones estéticas y ambientales

La composición y tratamiento de fachadas es libre.

En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida.

Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

BD

Las parcelas de la PI-1 a PI-8, no podrán acoger usos industriales que directa o indirectamente (por su actividad productiva o por el tráfico inducido o generado por ellas) emitan al exterior niveles sonoros superiores a los establecidos por la normativa regional para áreas tolerablemente ruidosas (Tipo III), única forma de garantizar su compatibilidad con las actividades colindantes de considerable sensibilidad acústica (Tipo II).

Por ello, las actividades económicas o industriales que se desarrollen en estas parcelas, deberán limitar sus emisiones sonoras a los niveles que establece el Decreto 78/1999 para un uso Tipo III.

El Ayuntamiento de Madrid deberá recoger esta propuesta de zonificación acústica pormenorizada en su Mapa Acústico y deberá considerarla a la hora de otorgar las licencias de actividad correspondientes, exigiendo la justificación necesaria en la documentación técnica a aportar en la solicitud de licencia, así como las mediciones de control que considere oportuno.

Artículo 5.9.12.- Régimen de los Usos

Uso Asociado

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles de las Normas Urbanísticas de PGOUM1997, si bien para la implantación como tal de los usos que a continuación se enuncian se cumplirán las siguientes:

- *Residencial*

Máximo una (1) vivienda ligada al uso industrial de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

- *Terciario*

Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie máxima del veinte por ciento (20%) de la superficie total edificable.

Recreativo, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.

Otros servicios terciarios, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.

Uso Complementario:

El conjunto de los usos complementarios no superará el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificable.

- *Terciario*

Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.

Recreativo, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie máxima del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.

Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificable.

- *Dotacional*

En todas sus clases, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

Uso Alternativo:

BD

- *Dotacional*: En todas sus categorías y en edificio exclusivo.
- *Terciario de Hospedaje*: Únicamente en la parcela PI-4, en edificio exclusivo.
- *Terciario Comercial*: Únicamente en la parcela PI- 9, en todas sus categorías [(1)].
- *Terciario Recreativo*: Únicamente en la parcela PI-4, en edificio exclusivo.

[(1)] En el caso de comercial en categoría de Grandes superficies comerciales, su regulación específica se remite a las normas urbanísticas vigentes en la materia.

Artículo 5.9.13.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.9.14.- Condiciones de Estética

La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.10.- Zona terciario recreativo y comercial

Artículo 5.10.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **TRC**.

La tipología edificatoria es de edificación aislada.

Su uso cualificado es el Terciario en su clase recreativa, comercial (en todas las categorías definidas en el PGOUM1997, incluyendo Grandes Superficies Comerciales para las parcelas TRC-3 y TRC-4) y otros servicios terciarios.

Artículo 5.10.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997

Artículo 5.10.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establece como parcela mínima aquella cuya superficie sea igual o superior a 3.000 m², con frente mínimo de parcela de treinta y cinco (35) metros y donde su forma será tal que permita inscribir en su interior un círculo de treinta y cinco (35) metros de diámetro.

Artículo 5.10.4.- Posición de la Edificación

La posición de la edificación es libre.

Artículo 5.10.5.- Ocupación

Sobre rasante:

Cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la parcela en las parcelas TRC-3 y TRC-4.

Cien por ciento (100%) en el resto.

BD

Bajo rasante: el cien por ciento (100 %).

Artículo 5.10.6.- Condiciones de Edificabilidad
La edificabilidad asignada en las hojas de características a cada parcela.

A efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela no se computarán los espacios de relación, entendiendo como tales todas las superficies construidas que cumplan funciones de paso, estancia o servicio para el público, tales como los accesos, pasillos, galerías, plazas interiores, rampas, escaleras, ascensores, porches exteriores, aseos públicos y similares. La superficie construida de estos espacios de relación no podrá superar el 40 por 100 de la edificabilidad total permitida en la parcela (Orden de 27 de septiembre de 2.001 de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes).

Asimismo, no computarán a efectos del cálculo de edificabilidad de la parcela ni las superficies construidas bajo rasante destinadas a almacenes y/o aparcamiento público, ni las superficies construidas en cualquier planta destinadas a instalaciones de acondicionamiento del centro, tales como cuartos de calefacción, de aire acondicionado, de electricidad, aljibes..

Artículo 5.10.7.- Altura de la Edificación
La edificación no rebasará el número de plantas y altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja de cuatro plantas y veinte (20) metros al nivel de cornisa.

Artículo 5.10.8.- Cota origen de referencia
La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

Artículo 5.10.9.- Altura de Pisos
La altura mínima de pisos será:
- Trescientos cincuenta (350) centímetros en todas las plantas.

Artículo 5.10.10.- Condiciones Higiénicas
Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial.

Artículo 5.10.11.- Prevención de Incendios
En todos los grados, se estará a lo dispuesto en la Ordenanza de Prevención de Incendios, Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales y demás disposiciones sectoriales de aplicación.

Artículo 5.10.12.- Condiciones Estéticas
La composición y tratamiento de fachadas es libre.

En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en la proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela.

BD

La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros.

Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de las plazas.

Artículo 5.10.13.- Régimen de los Usos

Uso Asociado:

- *Terciario*: **Oficinas**, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

Uso Complementario:

- *Terciario*:

Oficinas en situación de planta baja e inferior a la baja.
Hospedaje, en cualquier situación.

Usos Alternativos:

- *Dotacional* en edificio exclusivo, en todas sus clases.
- *Terciario oficinas* en edificio exclusivo.

Artículo 5.10.14.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.11.- Zona terciario oficinas

Artículo 5.11.1.- Ámbito y Características.

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **T.O**.

La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos.

Su uso cualificado principal es el Terciario en su clase de Oficinas, siendo su uso cualificado secundario el Terciario comercial, recreativo y otros servicios terciarios.

Artículo 5.11.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

Artículo 5.11.3.- Condiciones de la Parcela

Se definen ocho parcelas (8) con las dimensiones y superficies recogidas en las fichas del Anexo 6.

BD

Artículo 5.11.4.- Posición de la Edificación
Queda marcada por alineaciones vinculantes y área de movimiento, definidas en las fichas de las parcelas recogidas en el Anexo 6.

Se dispone un zócalo edificado de dos alturas a lo largo de toda la alineación exterior, volcado hacia las vías circundantes y que entra, en paralelo hacia el parque perimetral, dejando un vacío en el interior con carácter de plaza pública.

El zócalo se retranquea además cinco (5) metros respecto de los linderos con las zonas verdes colindantes en todas las parcelas.

A partir de la segunda planta se alza la edificación en altura, sobre este zócalo. Se plantean edificios en "L".

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 5.11.5.- Ocupación
En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

Sobre rasante: el setenta por ciento (70%) de la superficie de la parcela edificable.
Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela.

Artículo 5.11.6.- Condiciones de Edificabilidad
Las edificabilidades asignadas a los usos cualificados principal y secundario se establecen en las hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento).

Artículo 5.11.7.- Altura de la Edificación
La altura máxima total de la edificación, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no será superior a la cota +715 metros.

El zócalo inferior tendrá una altura máxima de 2 plantas.

No se establece número máximo de plantas en la tipología "L" (torre en altura).

Por encima de esta altura no se admitirá construcción alguna, salvo las excepciones contempladas en artículo 6.6.11, apartado 4 del PGOUM:

a) Los conductos y chimeneas, las antenas de los sistemas de telecomunicación, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen la normativa sectorial aplicable, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) Los paneles de captación de energía solar y los anuncios publicitarios en coronación de edificios

Estas excepciones no podrán, en ningún caso, superar la cota +720 marcada por las Servidumbres Legales del Aeropuerto Madrid-Barajas.

Artículo 5.11.8.- Cota origen de referencia
La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

BD

Artículo 5.11.9.- Altura de Pisos
La altura mínima de piso con estancia permanente y habitual de personas será en planta baja y primera de 350 centímetros y en plantas por encima de la planta primera de 320 centímetros.

La altura mínima libre de entrepisos y zonas refugio será de 250 centímetros.

Artículo 5.11.10.- Espacio Libre Interior
En el espacio libre interior será obligatorio ajardinar en una superficie no inferior al 70% de las zonas libres interiores.

Artículo 5.11.11.- Salientes y Vuelos
Libre sin sobrepasar alineación oficial exterior.

Artículo 5.11.12.- Condiciones de Estética
La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.11.13.- Régimen de Usos
La superficie total de los usos compatibles de cada parcela no superará el 50 % de la superficie total edificada.

1. Usos Compatibles:

Uso Asociado:

- *Residencial*: Máximo una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

Uso Complementario:

- *Terciario*:

Hospedaje, en cualquier situación, con una superficie máxima del cincuenta por ciento (50%) de la superficie total edificada.
Comercial, categoría de pequeño comercio, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.
Recreativo, en situación de planta baja y primera, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificada.
Otros servicios terciarios, en situación de planta y primera, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.

- *Dotacional*: En situación de planta inferior a la baja y baja.

Uso Alternativo:

- *Dotacional:* En edificio exclusivo.

2. Uso Cualificado Secundario Terciario Comercial, Recreativo y Otros Servicios Terciarios.

Uso Asociado:

- *Terciario,* en clase Oficinas, con una superficie máxima del veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

BD

Artículo 5.11.14.- Dotación de Aparcamientos
Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.12.- Zona Terciario Hospedaje.

Artículo 5.12.1.- Ámbito y Características.
Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **TH**

La tipología edificatoria es libre.

Su uso cualificado principal es el Terciario en su clase de Hospedaje, siendo su uso cualificado secundario el Terciario comercial, recreativo y otros servicios terciarios.

Se formulará Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela.

Artículo 5.12.2.- Obras Admisibles
Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9 y 1.4.10 del PGOUM1997

Artículo 5.12.3.- Condiciones de la Parcela
A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 1000 m².
La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.

Artículo 5.12.4.- Posición de la Edificación
Se remite a Estudio de Detalle.

Artículo 5.12.5.- Ocupación
Sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.

Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 5.12.6.- Condiciones de Edificabilidad
Las edificabilidades asignadas a los usos cualificados principal y secundario se establecen en las hojas de características. (Cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento).

Artículo 5.12.7.- Altura de la Edificación
La altura de la edificación es libre con las limitaciones producidas por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Barajas.

Artículo 5.12.8.- Cota origen de referencia

La cota de origen y referencia coincide con la nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinadas en el Artículo 6.6.15. del PGOUM1997

Artículo 5.12.9.- Altura de Pisos
La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:

- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 5.12.10.- Espacio libre interior
En el espacio libre interior será obligatorio ajardinando en una superficie no inferior al ochenta por ciento (80%) de las zonas libres interiores.

Artículo 5.12.11.- Salientes y Vuelos
Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el Artículo 6.6.19. del PGOUM1997

El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de la fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros.

Artículo 5.12.12.- Condiciones de Estética
La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño serán libres.

Artículo 5.12.13.- Régimen de Usos
Uso Asociado:

- *Residencial*: Máximo una (1) vivienda de ciento veinticinco (125) metros cuadrados por parcela.

Uso Complementario:
El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

- *Terciario*

Comercial, categoría de pequeño comercio, en cualquier situación, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.
Recreativo, tipos I, II y III, en cualquier situación y con una superficie máxima del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.
Otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja y baja, con una superficie del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable. Para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como I, II y III.

- *Dotacional*

En todas sus clases y en cualquier situación, con una superficie máxima del quince por ciento (15%) de la superficie total edificable.

BD

Uso Alternativo:

- *Dotacional:* En edificio exclusivo.
- *Terciario oficinas:* En edificio exclusivo.

Artículo 5.12.14.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante. De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.13.- Zona equipamiento privado

Artículo 5.13.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **EP**.

Su uso cualificado es el de Equipamiento privado en todas las categorías definidas para tal uso en el Artículo 7.10.3.c. del PGOUM1997 de Madrid.

Artículo 5.13.2.- Obras Admisibles

Son admisibles todas las reguladas en los Artículo1.4.8., 1.4.9. y 1.4.10. del PGOUM1997

Artículo 5.13.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 1000 m². La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de veinte (20) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de veinte (20) metros.

Artículo 5.13.4.- Posición de la Edificación

La disposición de la edificación será libre, cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

La edificación guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación respecto del eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.
Respecto a las parcelas colindantes, la edificación se dispondrá de tal manera que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros. Podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Artículo 6.3.13. del PGOUM1997

Dentro de la misma parcela, cuando se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, con mínimo de seis (6) metros. Este valor podrá reducirse en los términos establecidos en los apartados b), c), d) y e) del epígrafe 5 del artículo 8.5.6. del PGOUM1997

En los espacios libres de manzana, además de cumplir las disposiciones establecidas en el artículo 6.10.20 del PGOUM1997 de Madrid, podrán realizarse edificaciones auxiliares de una

sola planta (altura de cornisa 3,30 metros) y una superficie máxima de 25 m², no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

Artículo 5.13.5.- Ocupación
En todos los grados la superficie de ocupación no podrá rebasar:

Sobre rasante: el sesenta por ciento (60%) de la superficie de la parcela edificable.
Bajo rasante: la totalidad de la superficie de la parcela edificable.

Artículo 5.13.6.- Coeficiente de Edificabilidad
La edificabilidad neta sobre manzana se establece en los cuadros de usos, edificabilidades y aprovechamiento.

La edificabilidad de las parcelas en caso de parcelación de la manzana será proporcional a la superficie de parcela.

Artículo 5.13.7.- Altura de la Edificación
La altura máxima de cornisa no podrá rebasar dieciocho (18) metros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja, con independencia del número de plantas que se ejecuten.

Artículo 5.13.8.- Altura de Pisos
La altura mínima de pisos será, en todos los grados de:
- Trescientos cincuenta (350) centímetros para la planta baja.
- Trescientos (300) centímetros para la planta de piso.

Artículo 5.13.9.- Régimen de Usos
Uso Asociado:
- Residencial: Una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.
- *Terciario*:

Comercial, en categoría de pequeño comercio, con una superficie menor o igual al veinte por ciento (20%) de la superficie total edificada.
Recreativo, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
Otros servicios terciarios, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.

Uso complementario:
El conjunto de los usos complementarios no superará el veinticinco por ciento (25 %) de la superficie total edificada.
- Terciario:

Comercial, en categoría de pequeño comercio, en situación inferior a la baja y baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al diez por ciento (10%) de la superficie total edificada.
Recreativo y Otros Servicios terciarios, en situación inferior a la baja y baja, con una superficie del diez por ciento (10%) de la superficie total edificada. Para los tipos definidos en las Normas Urbanísticas del PGOUM1997O.U.M de 1997 como I, II y III.

BD

- *Dotacional*:

En todas sus clases, en situación inferior a la baja y baja.

Uso Alternativo:

Deportivo singular: en edificio exclusivo.

Artículo 5.13.10.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en planta baja o en plantas bajo rasante.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.14.- Dotacional privado estaciones de servicio.

Artículo 5.14.1.- Ámbito y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **DPES**.

Su uso cualificado principal es de dotacional de servicios públicos en su categoría de Instalaciones de suministro de combustible para vehículos, en la categoría de estaciones de servicio, siendo su uso secundario el Terciario recreativo comercial (Recreativo en la categoría de *Establecimientos para consumo de bebidas y comidas*, Comercial en la categoría de *pequeño comercio*). No será posible el desarrollo del uso secundario sin la implantación del uso cualificado principal (Estación de Servicio), de acuerdo con el artículo 7.11.6.3. e) apartado iv), actividades asociadas a la actividad principal.

Artículo 5.14.2.- Normativa

Se regularán de acuerdo a lo que el Artículo 7.11.6. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997 de Ordenación Urbana de Madrid establece para las estaciones de servicio.

Artículo 5.14.3.-Edificabilidad

La asignada a cada parcela en las tablas de usos y edificabilidades del Planeamiento.

Artículo 5.14.4.- Régimen de Usos

Uso Asociado:

Instalaciones dedicadas al servicio del automóvil como pequeños talleres de reparación túnel de lavado, revisión de neumáticos y amortiguadores, etc.

Artículo 5.14.5.- Dotación de Aparcamientos

Las plazas de aparcamientos vinculadas a los usos localizados en las diferentes manzanas de esta zona deberán situarse en el interior de las parcelas, en superficie. Los usos complementarios dispondrán además de la dotación de plazas de aparcamiento que se establece para los mismos en la presente normativa.

De acuerdo con la vigente legislación autonómica, la dotación de plazas de aparcamiento será, al menos, de 1,5 plazas por cada 100 m² edificados computables o fracción de cualquier uso.

Artículo 5.15.- Dotacional privado de servicios infraestructurales

Artículo 5.15.1.- Ámbitos y Características

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **DPI**.

Su uso cualificado principal es de dotacional de servicios infraestructurales, tal como viene definido en el capítulo 7.13. del PGOUM1997

La normativa que regula la distribución y comercialización de energía eléctrica, gasística, etc., pretende la liberalización de dicho mercado. Consecuentemente, se ha considerado oportuno que las parcelas con esta calificación se reservan para la Junta de Compensación, que las adjudicará o pondrá al servicio de las empresas comercializadoras de las citadas energías.

Artículo 5.15.2.- Normativa

Se regularán de acuerdo a lo que el Capítulo 7.13. de las Normas Urbanísticas del PGOUM1997 de Ordenación Urbana de Madrid establece para las distintas clases de infraestructuras.

Artículo 5.15.3.- Condiciones de la Parcela

A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones, se establecen como parcela mínima aquella cuya superficie de suelo neto sea igual o superior a 200 m². La forma de la parcela será tal que permita inscribir una circunferencia de diez (10) metros de diámetro, con un frente mínimo de parcela de diez (10) metros.

Artículo 5.15.4.- Posición de la Edificación

La disposición de la edificación será libre, cumpliendo con el resto de las condiciones de edificación.

La edificación de las parcelas superiores a la parcela mínima, guardará una separación igual a H/2 de su altura de coronación especto del eje de la calle o del espacio libre público al que hace frente la parcela.

Respecto a las parcelas colindantes, la edificación de las parcelas superiores a la parcela mínima, se dispondrá de tal manera que sus fachadas guarden una separación igual o superior a H/2 de su altura de coronación, respecto del lindero correspondiente, con mínimo de cinco (5) metros. Podrá adosarse a los linderos de parcela en las condiciones generales reguladas en el Artículo 6.3.13. del PGOUM1997

Artículo 5.15.5.-Edificabilidad

Estas parcelas, asignadas para infraestructuras energéticas, tendrán la superficie edificada (tanto bajo rasante como sobre rasante) necesaria para el correcto desarrollo de la dotación correspondiente (centros de transformación eléctricos, centros de reflexión eléctricos, subestaciones eléctricos, estaciones de regulación y medida gásicas, etc.).

BD

Sin embargo, a efectos de cómputo de edificabilidad o aprovechamiento lucrativo del sector, su valor será nulo (0).

Artículo 5.15.6.- Altura de la Edificación

La altura máxima de cornisa no podrá rebasar quince (15) metros, medidos desde la cota de nivelación de planta baja, con independencia del número de plantas que se ejecuten.

Artículo 5.15.7.-Régimen de Usos

Uso Asociado:

- *Terciario Oficinas*, en cualquier situación, con una superficie inferior o igual al veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificable.

Artículo 5.16.- Redes Públicas de Cesión

Desde el Planeamiento se establecen las siguientes determinaciones pormenorizadas para los tres niveles de redes públicas de cesión.

Artículo 5.16.1.- Red Supramunicipal

Opera en las áreas grafiadas en la documentación gráfica con las letras **RSM** y **RSM-VP**.
En esta red se ubican como RSM las autopistas o autovías M-45, M-50 y Radial 3 ó A-33; las cocheras y las vías de la línea 9 de metro; El AVE y el nuevo helipuerto; las vías pecuarias.

Como RSM-VP aparecen las parcelas destinadas a la red supramunicipal de viviendas públicas o de integración social. A todas estas redes se les aplicará la normativa sectorial que le sea de aplicación además de las directrices pormenorizadas del Planeamiento.

Determinaciones para las redes **RSM-VP**.

- Uso característico vivienda pública de protección.
- Edificabilidad máxima total de 1,00 m²/m² equiparable a la edificabilidad de las parcelas de Redes Locales de Equipamientos y superior a la edificabilidad bruta del sector de 0,4049 m²/m² obtenida del cociente entre la edificabilidad total del sector y la superficie del mismo. Los 158.032 m² edificables se distribuirán de la forma siguiente para cada parcela: RSM-VP1 28.687m²; RSM-VP2 26.252m²; RSM-VP3 34.319m² Y RSM-VP4 68.774m².
- Mediante plan especial se podrán establecer calificaciones de equipamientos sociales, zonas verdes y en su caso, viario.
- La parcela RSM-VP 4 obligatoriamente se desarrollará mediante plan especial que recogerá la conexión viaria entre las parcelas RGE-11 y RGE-12.
- La altura de las edificaciones tendrá un máximo de seis plantas (Baja + cinco) y 21,50 metros a cornisa.
- Ocupación libre.
- Dotación de aparcamiento según Ley 9/2001.

Determinaciones para la Red Supramunicipal Vía Pecuaria Espacio Libre Protegido **RSM-7** y **RSM-8**:

- En todas las actuaciones que se pretendan acometer en vías pecuarias se estará a lo regulado legalmente en la Ley Estatal 3/95, de 23 de marzo de Vías Pecuarias (BOE de

24 de marzo de 1.995) y en la Ley Autonómica 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid (BOE de 28 de agosto de 1.998). Los usos de las vías pecuarias serán los corregidos en la anterior legislación.

- La titularidad de los terrenos de las vías pecuarias pertenece a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vías pecuarias. Así debe aparecer en los proyectos de reparcelación o de asignación de la propiedad que pudiera afectarlas.
- Las infraestructuras lineales (tuberías, conducciones eléctricas, etc.) se situarán con carácter general fuera del dominio público pecuario. Su autorización únicamente se estudiará por el organismo competente en materia de vías pecuarias para los casos excepcionales e inexcusables y en las circunstancias expuestos en el artículo 38 ("De otras ocupaciones temporales") de la Ley 8/98 de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid.
- El paso a distinto nivel de la Vereda de Estevillas con la línea 9 de metro debe ejecutarse con una anchura libre para la Vereda de un mínimo de 7 metros en pasos superiores y 8 metros en inferiores (en éste último caso independientes del dominio público hidráulico en caso de coincidir en el mismo paso ambos dominios).

Artículo 5.16.2.- Red General
Se establecen tres sistemas dentro de este nivel.

Artículo 5.16.2.1.- Red general de zonas verdes y espacios libres.
Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras **RGEL**.

Se les aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 7.8.5. del PGOUM1997 para las zonas verdes de nivel singular. Se admite el uso de aparcamiento, estaciones ferroviarias e intercambiadores de transporte público.

Los árboles o plantaciones que sean dañados o eliminados en las futuras actuaciones serán reemplazados dentro de la misma parcela o la contigua.

Dentro de estas zonas se permitirá la realización de nuevas canalizaciones y/o instalaciones enterradas, además de instalaciones eléctricas en aéreo por zona de pasillo eléctrico (contemplado en PEISEM y PGOUM 1997, entre AVE y M-50), así como las medidas necesarias para el soterramiento y mejora de las instalaciones ya existentes (cámaras de empalme eléctricas, estanque de tormentas para saneamiento, depósitos de agua, etc.).

Artículo 5.16.2.2. Red general de equipamientos sociales y servicios.
Pertenecen a éstos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras **RGE**.

Se contemplan todas las clases de uso Dotacional de Servicios Colectivos definidas el PGOUM1997 de Madrid, Artículo 7.7.1, exceptuando la clase Zonas Verdes, definida y regulada en su propia red general (RGEL). Igualmente, cada clase se regulará con las condiciones particulares definidas en el PGOUM1997 para cada uso pormenorizado.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela para todas las clases se establece en 1,4 m^2/m^2.

BD

En la parcela RGE-22 se admitirá como uso alternativo los servicios aeroportuarios. (1)
(1). Los servicios aeroportuarios podrán desarrollarse en las parcelas RGI-26 y RGE-22.

Artículo 5.16.2.3. Red general de infraestructuras.
Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras **RGI**.

Corresponden a esta red los viarios que transcienden del sector y lo conectan con los sectores limítrofes y por los cuales discurren los servicios urbanos de suministro de agua, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía, alumbrado, etc. que serán desarrollados en el proyecto de urbanización.

Se le aplicarán las condiciones establecidas para el viario en el PGOUM1997.

En la parcela RGI-26 podrán desarrollarse servicios aeroportuarios. (1)
(1). *Los servicios aeroportuarios podrán desarrollarse en las parcelas RGI-26 y RGE-22.*

Artículo 5.16.3.- Red Local
Se establecen tres sistemas dentro de este nivel.

Artículo 5.16.3.1.- Red Local de espacios libres públicos arbolados.
Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras **RLEL**.

Se les aplicarán las condiciones establecidas en el artículo 7.8.4. y 7.8.5. del PGOUM1997 para zonas verdes de nivel básico y singular, si bien en ambos casos, se reduce a dos (2) hectáreas el permiso para disponer como uso compatible asociado instalaciones deportivas y de equipamiento con edificación en las categorías y condiciones descritas en los artículos citados.

Dentro de estas zonas se permitirá la realización de nuevas canalizaciones y/o instalaciones enterradas, así como las medidas necesarias para el soterramiento y mejora de las instalaciones ya existentes.

CONDICIONES ESPECIALES DE ACCESIBILIDAD
El Ayuntamiento podrá autorizar accesos rodados a las edificaciones a través de las zonas verdes, si se considerasen necesarios por motivo de funcionalidad o seguridad. Su ejecución correrá a cargo del agente edificador, previa aprobación municipal de un proyecto técnico de obras de urbanización. En todo caso, cuando las áreas de movimiento de la edificación residencial tengan alguno de sus límites en coincidencia con alineación a zonas verdes, el Proyecto de Urbanización del Sector contemplará la ejecución de una calzada de servicio, de uso restringido, que contará con las dimensiones y forme adecuados para la maniobrabilidad de vehículos de extinción de incendios.

Artículo 5.16.3.2.- Red Local de servicios (viario interior).
Pertenecen a éstas las señaladas en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las siglas: **RLS**.

Corresponden a esta red los viarios locales cuya función primordial es conectar los usos situados en sus márgenes con el viario principal y por los cuales discurren servicios urbanos de suministro de agua, alcantarillado, etc. que serán desarrollados en el proyecto de urbanización.

Las aceras limítrofes al corredor medioambiental tendrán un ancho mínimo de 5 metros y estarán pavimentadas de tal forma que soporten el peso del paso de un vehículo de bomberos.

Artículo 5.16.3.3.- Red Local de equipamientos sociales y servicios.
Pertenecen a estos los señalados en el plano de Ordenanzas Reguladoras con las letras **RLE**.

Se contemplan todas las clases de uso Dotacional de Servicios Colectivos definidas el PGOUM, Artículo 7.7.1, exceptuando la clase Zonas Verdes, definida y regulada en su propia red local (RLEL). Igualmente, cada clase se regulará con las condiciones particulares definidas en el PGOUM1997 para cada uso pormenorizado.

El coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela para todas las clases se establece en 1,4 m^2/m^2.

En cada parcela de equipamiento social de la red local y general se deberá implantar un uso cuyos requerimientos de sensibilidad acústica sea menor o igual a la que se determina en el Planeamiento para cada parcela.

Artículo 5.17.- Ordenanza Complementaria. Medidas de corrección acústica en el proyecto de urbanización.
(1) El proyecto de Urbanización del Sector deberá incorporar, entre las obras a realizar en el ámbito del sector, el conjunto de medidas concretas de corrección de impacto sonoro necesarias para mantener los niveles de inmisión de ruido dentro de los niveles establecidos en la vigente normativa.

(2) Con anterioridad a la Aprobación Definitiva del Proyecto de Urbanización se elaborará un nuevo Estudio de Impacto Acústico o, en su caso, una campaña de mediciones de impacto sonoro sobre el terreno, de los cuales se derivarán las medidas correctoras concretas que, preceptivamente, deberán ser recogidas en dicho P.U. (combinando, en su caso, diques de tierra y pantallas prefabricadas), siendo ejecutadas de forma simultánea con el mismo.

(3) El estudio de impacto acústico, mencionado en el párrafo anterior, será informado por los Servicios Técnicos Municipales competentes en la materia.

Artículo 5.18.- Condiciones Ambientales Adicionales

Artículo 5.18.1Residuos
En cumplimiento del artículo 30 de la Ley 5/2003 de 20 de Marzo, de Residuos de la Comunidad de Madrid, se preverá la implantación en los suelos dotacionales de cesión de los terrenos idóneos y las medidas adecuadas para la implantación de un centro de recogida de residuos no peligrosos .

BD

Artículo 5.18.2Contaminación Electromagnética

Los ámbitos que desarrollen alguna actuación urbanística relacionada con las infraestructuras eléctricas deberá estudiar, en la fase de ejecución del planeamiento, la contaminación electromagnética previsible tras las actuaciones correspondientes y la compatibilidad con los usos propuestos, en cumplimiento del Decreto 131/1997, de 16 de octubre, por el que se fijan los requisitos que han de cumplir las actuaciones urbanísticas en relación con las infraestructuras eléctricas.

Se cumplirá la legislación vigente sobre medidas de protección de la salud humana y el medio ambiente frente a la contaminación electromagnética, considerando, entre otras normas, el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, que aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas y la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (limitaciones y servidumbres derivadas de la aplicación de su artículo 32.1).

Artículo 5.18.3 Zonas Verdes

Se delimitarán y tratarán las zonas verdes y espacios libres como áreas de ocio, diferenciándolas de los espacios de otro carácter y, en especial, de los elementos lineales de protección de infraestructuras. En cualquier caso, solo podrán calificarse como zonas verdes aquellas que se encuentren en áreas acústicas que se correspondan con el uso predominante del suelo del sector o ámbito al que estén adscritas, según lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Deberán cumplirse las determinaciones de la Ley 8/2005 de 26 de diciembre de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, donde se recoge la prohibición de tala y podas drásticas e indiscriminadas, las obligaciones de los propietarios de arbolado urbano, la obligación de redactar un inventario municipal de arbolado urbano, y un plan de conservación del mismo, y donde se recogen las condiciones para nuevas plantaciones.

Para el arbolado urbano, se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación.
Con el objeto de disminuir el volumen de agua a utilizar, las especies vegetales a implantar serán autóctonas y con bajos requerimientos hídricos para su desarrollo, limitándose en lo posible las superficies destinadas a cubrir mediante césped o pradera ornamental, dado que su mantenimiento supone grandes consumos de agua, y energéticos, sustituyendo ésta por tapices verdes a base de xerófitas que no requieren riegos.

Artículo 5.18.4. Calidad de los suelos

1. Los focos potenciales de contaminación identificados en el ISA son los siguientes:
   -Vertederos de residuos localizados, en especial al noreste del ámbito, en las inmediaciones del enlace de la M-45 con la R-3 y en los márgenes de la M-823,
   - Gasolineras ubicadas en ambos márgenes de la M-823, una de las cuales posee una amplia campa para aparcamiento de turismos y camiones.
   - Extracción de yeso al sureste

BD

-Un desguace de vehículos en el límite noreste del ámbito.
- Instalaciones industriales entre la M-823 y la M-45.
- Infraviviendas demolidas.

2. Dado que se trata de emplazamientos concretos, sobre los que se han desarrollado actividades potencialmente contaminantes del suelo, deberá procederse a la realización de una investigación detallada de la calidad del suelo.

3. A tales efectos, se establece como deber de las fases de ejecución de planeamiento la presentación, en el plazo de seis meses desde la publicación de la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 y ante la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de las investigaciones detalladas de la calidad del suelo.

4. Para el resto de los focos potenciales de contaminación identificados en el referido estudio histórico y, de igual modo, de forma previa a la Aprobación del Proyecto de Urbanización, se procederá a la realización de la Fase II, estudio de caracterización analítica del suelo, que determine si existe afección a la calidad de los suelos en las zonas indicadas, debiendo presentarse los resultados obtenidos en la Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación el Territorio de la Comunidad de Madrid para su informe.

Artículo 5.18.5. Contaminación acústica

La aplicación conjunta de las actuaciones que se describen a continuación, junto con el cumplimiento de los valores de aislamiento mínimo de fachadas que establece el Código Técnico de la Edificación en su documento básico de protección frente al ruido (DB-HR) en función del nivel L_d exterior, se destinan a la consecución de los objetivos de calidad acústica exterior e interior que determina el Real Decreto 1367/2007.

Medidas sobre la regulación de los usos y la zonificación acústica

MC.Z1- En las manzanas de Parque Industrial no se autorizarán usos urbanísticos ni se otorgarán licencias a actividades que no justifiquen unos niveles de emisión sonora por debajo de los 65 dBA Día/Tarde y 60 dBA Noche. A la vista de esta restricción dichas manzanas se clasificarán como de tipo d, asegurando así la compatibilidad acústica con los esperados usos colindantes de mayor sensibilidad.

MC.Z2 - Las parcelas destinadas a uso de Industria Tradicional IT-7, IT-8 e IT-12 quedan divididas en dos áreas acústicas, pasando a estar reguladas en su mitad occidental como tipo b (uso industrial) y su mitad oriental tipo d, para asegurar así la compatibilidad acústica con las parcelas de vivienda pública colindantes.

Así, las actividades que se desarrollen sobre las áreas de estas parcelas más próximas a viviendas y equipamientos deberán limitar sus emisiones sonoras a 65 dBA Día-Tarde y 60 dBA Noche. Al ser áreas acústicas tipo d, no se otorgarán en ellas licencias a actividades que no justifiquen la no superación de estos niveles.

BD

MP.Z2- Los proyectos edificatorios que materialicen cualquier equipamiento de tipo sanitario, docente o cultural (u otros de tipo acústico e) que colinden con usos de tipos d (parque industrial) deberán incorporar un estudio acústico que garantice y justifique el cumplimiento de los objetivos de calidad correspondientes a su tipo acústico.

Medidas sobre las fuentes de ruido

MP.F1- Limitar en lo posible el tránsito de vehículos pesados, salvo vehículos de emergencia y servicio público, por todo el viario interior al este de la M-45 salvo en las áreas imprescindibles para el abastecimiento de las parcelas industriales y terciarias. Esta limitación se señalizará expresamente y se apoyará con medidas físicas necesarias sobre el viario, siempre y cuando no entorpezcan el acceso de vehículos de emergencia.

MP.F2- Limitar la velocidad efectiva a 50 km/h en todo el viario interior. Para ello, en el Proyecto de Urbanización se asegurará el empleo de medidas de templado efectivo del tráfico que aseguren esta velocidad sin incrementar los niveles sonoros al paso de vehículos (bandas sonoras). En especial se recomiendan medidas como cambios de alineación, estrechamientos, mesetas, pasos elevados de peatones, badenes suaves, etc.

MC.F1- Dotar a los tramos viarios identificados en el estudio acústico específico del ámbito como A1, A2, A3, A4, B3, B4, B5, C3, C3 y C4 (incluyendo las glorietas) y que quedan indicadas en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en dicho estudio, con asfalto poroso de doble capa y gran absorción acústica, de prestaciones de reducción de ruido similares a las consideradas en este estudio (-3 dBA mínimo).

Medidas sobre las parcelas y edificaciones receptoras

MC.R1-Los proyectos de edificación sobre las parcelas residenciales que se señalan en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en el estudio acústico específico del ámbito tendrán en cuenta la previsión de afecciones sobre sus fachadas próximas al viario principal adoptando los retranqueos necesarios en su alineación, así como tipologías edificatorias que garanticen la existencia de, al menos, una fachada tranquila (no expuesta al ruido de tráfico) por vivienda, tales como manzanas cerradas o semi-cerradas con viviendas pasantes.

Los recintos más sensibles de las viviendas se situarán preferiblemente en las fachadas protegidas, disponiendo los aseos, cocinas, zonas comunes y de circulación en las fachadas orientadas hacia las citadas vías principales.

MP.R1-Las áreas de las parcelas de espacios libres sobre las que se prevé la superación de los objetivos de calidad adecuados para zonas verdes de carácter estancial (tipo a), que se delimitan en el Plano de Propuesta de Delimitación de Áreas Acústicas incluido en el estudio acústico específico del ámbito, se ordenarán y diseñarán para promover en ellas usos menos sensibles (deportivos, recreativos) e incluso como zonas verdes de carácter paisajístico o visual, también de menor sensibilidad acústica.

MP.R2- En caso de que las parcelas de equipamiento que aparecen como parcialmente afectables en el plano de Propuesta de Zonificación Acústica incluido en el estudio

acústico específico del ámbito se destinasen finalmente a usos de mayor sensibilidad que la mayoritaria de tipo a (sanitarios, docentes o culturales, de tipo e) esto deberá ser considerado por los futuros proyectos de ordenación detallada de manzana y edificación.

Artículo 5.18.6. Hidrologia e Hidrogeología

Se obtendrá la autorización correspondiente a las obras en dominio público hidráulico del arroyo de los Ahijones, continuando con la tramitación del expediente 122.282/12. Para ello se deberá elaborar un estudio hidrológico-hidráulico de los cauces presentes en el ámbito de la actuación, y en concreto el de los Ahijones para la situación preoperacional y postoperacional, con el alcance siguiente:

Se delimitará el dominio público hidráulico, zona de servidumbre y de policía de los cauces afectados por la actuación y se analizará la incidencia de las máximas crecidas ordinarias, así como de las extraordinarias previsibles para periodos de re-torno hasta de quinientos años que se puedan producir en los cauces, con objeto de determinar si la zona de urbanización es o no inundable por las mismas. Se presentarán los planos correspondientes a escala adecuada donde se delimiten las mencionadas zonas.

- En relación con las obras proyectadas, se deberá considerar el criterio general de mantener los cauces que se pudieran afectar de la manera más natural posible, conservándolos a cielo abierto y evitando cualquier tipo de canalización o regularización del trazado que intente convertir el arroyo en un canal, contemplándose la evacuación de avenidas extraordinarias.
- En el estudio se incluirá la delimitación de la zona de flujo preferente, entendida como la envolvente de la vía de intenso desagüe y la zona de inundación peligrosa, tal como se define en el artículo 9.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
- Toda actuación que se realice en zona de dominio público hidráulico y en particular obras de paso sobre cauces y acondicionamiento o encauzamiento de los mismos, deberán contar con la preceptiva autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo. Para poder otorgar la autorización de las obras correspondientes, se aportará ante el Organismo de cuenca proyecto suscrito por técnico competente de las actuaciones a realizar.

Este ámbito urbanístico forma parte de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles por lo que se realizará un estudio de forma previa a la aprobación definitiva del Proyecto de reparcelación con el siguiente alcance:

- *En relación al estudio hidrológico e hidráulico de la cuenca de vertido del arroyo de los Migueles, los ámbitos urbanísticos que formen parte de dicha cuenca que supongan aumentos sustanciales de los caudales por vertidos directos, así como los caudales asociados a las avenidas extraordinarias de periodo de retorno de 500 arios, realizaran de manera conjunta un estudio pormenorizado de la capacidad de desagüe del arroyo de los Migueles hasta su desembocadura, incluyendo las obras*

BD

de paso existentes y proyectadas, para la situación pre operacional y para la situación post operacional (es decir, cuando los sectores afectados alcancen el pleno desarrollo) incluyendo estimación de caudales a corto, medio y largo plazo, ya que en la actualidad el colector Vicálvaro I se encuentra en funcionamiento

- *El estudio será coordinado por el Ayuntamiento de Madrid y afectará a los siguientes ámbitos de actuación:*
    - *APE 19.11 "La Dehesa"*
    - *UZPp 02.04 "Desarrollo del Este – Los Berrocales.*
    - *UZPp 02.03 "Desarrollo del Este – Los Ahijones".*
    - *UZPp 02.02 "Desarrollo del Este – Los Cerros"*
    - *El Cañaveral*

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

- *El referido estudio contemplara, además, el vertido de los caudales procedentes del tanque de tormentas. En caso de modificación del diseño del tanque de tormentas, deberá recalcularse los caudales en el arroyo de los Migueles, el encauzamiento y las obras de drenaje transversal.*
- *En caso de comprobarse que el arroyo tiene una capacidad de evacuación insuficiente, se deberá plantear el rediseño del actual encauzamiento, de tal forma que sea capaz de desaguar todos los caudales descritos en la situación de avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años.*

- *En la situación preoperacional, y según estimaciones previas, el caudal circulante por el arroyo de Los Migueles correspondiente a la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años a su paso por la carretera M-50 asciende a 50 m^3/s, lo que supondría que el encauzamiento tendría capacidad de desagüe suficiente, considerando incluso la acequia del Prado de los Migueles.*

- *Sin embargo, para la situación post operacional, y considerando el máximo vertido que puede producir el tanque de tormentas en ejecución, el caudal estimado previamente para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años nos puede ascender hasta los 84 m^3/s, lo que supone que los tramos de encauzamiento existentes hasta la A-3, así como las obras de paso situadas bajo la Canada Real y la autovía A-3, no dispongan de capacidad de desagüe suficiente.*

- *Dicho estudio deberá incluir las soluciones constructivas adecuadas a cada etapa del desarrollo de los sectores implicados, considerando siempre que, según el criterio de este Organismo, dichas soluciones deberán ser capaces de desaguar los caudales circulantes para la avenida extraordinaria de periodo de retorno de 500 años, en situación postoperacional.*

Con respecto al afluente del arroyo de los Migueles, denominado arroyo de la Marañosa, así como para la cabecera del arroyo de Ahijones, se reitera que el criterio de este Organismo es el de respetar el drenaje natural de las aguas, lo que supone en este caso

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

reconstruir el cauce a partir del terreno modificado para facilitar la evacuación de las escorrentías que se produzcan en el interior del ámbito de actuación del sector "UZP.02.04 Desarrollo del Este - Los Berrocales" y el sector "UZP.02.03 Desarrollo del Este - Los Ahijones" respectivamente

Secretaría General del Pleno madrid Fe Pública

Se recomiendan las siguientes buenas prácticas para evitar posibles episodios de contaminación en las operaciones de obra y tránsito de maquinaria:

- Ubicar el parque de maquinaria y las instalaciones auxiliares a las obras en las zonas en las que el acuífero presente una menor vulnerabilidad frente a la contaminación. Se deberán adoptar, además, todas las medidas necesarias para minimizar una posible contaminación de las aguas subterráneas derivadas de las operaciones en estas zonas.
- Utilizar agua regenerada para el riego y mantenimiento de las zonas verdes delimitadas en el desarrollo propuesto.
- Mantener las áreas verdes con elementos que minimicen el riesgo de contaminación de los acuíferos.
- Verificar la estanqueidad de las redes de saneamiento para evitar filtraciones de elementos contaminantes.

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Artículo 5.18.7. Geología y geomorfología

Con objeto de minimizar la afección sobre la geología y geomorfología del ámbito, durante la fase de obra, una vez definidas las ocupaciones de terreno precisas para la ejecución de los desarrollos propuestos, se recomienda su balizamiento, de forma que el movimiento quede ceñido a la superficie autorizada. Es conveniente no salir del perímetro delimitado, procediendo a un estricto control y vigilancia de la ocupación del suelo.

Artículo 5.18.8.- Protección del patrimonio

Con objeto de garantizar la adecuada protección del patrimonio se deberán llevar a cabo las siguientes actuaciones:

- Previa la solicitud de licencia de obras que afecten al subsuelo dentro de este área, será obligatoria la realización de catas arqueológicas dirigidas por técnico competente, previa obtención del oportuno permiso de la DGPH.
- Realizadas las catas, se seguirá la misma tramitación establecida para el área A en el Art. 4.2.10. de las NNUU del PGOUM97. A la vista de los resultados podría elevarse la categoría del yacimiento al nivel A, procediéndose según lo regulado al respecto
- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en la carpeta específica del ámbito se indicará que se deberá estudiar la implantación, en las Áreas de Equipamiento de este ámbito o del UZPp.02.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales, de un Centro Común de Interpretación y Divulgación del Patrimonio Histórico que haya sido documentado e investigado en los procesos arqueológicos llevados a cabo.
- De acuerdo con el informe de la Dirección General de Patrimonio Histórico, en la carpeta específica del ámbito se indicará que se deberá estudiar la implantación, en las Áreas de Equipamiento de este ámbito o del UZPp.02.04 Desarrollo del Este-Los Berrocales, de un Centro Común de Interpretación y Divulgación del Patrimonio Histórico que haya sido documentado e investigado en los procesos arqueológicos llevados a cabo.

Artículo 5.18.9 Vigilancia Ambiental

Conforme a lo establecido en el artículo 16 de la Ley 2/2002 de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, se desarrollarán las medidas específicas contenidas en el Estudio de Vigilancia Ambiental en relación a:

- Control de la protección de la vegetación
- Control de las vías pecuarias

BD

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

- Control del patrimonio cultural
- Control de la calidad de los suelos
- Control de la protección de las aguas superficiales y control de aguas pluviales

COMUNIDAD DE MADRID CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO