



IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
UZPp.03.01 "DESARROLLO DEL ESTE-VALDECARROS"



BD

27242

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07



BD



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;

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.03.01 Desarrollo del Este-Valdecarros" 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 15.056.770 m², incluyendo los Sistemas Generales Interiores, y tiene sistemas generales exteriores adscritos, con una superficie de 4.223.025 m²s, lo que hace un total de 19.279.795 m²s para el área de reparto. En esta superficie se encuentran incluidos 285.328 m² de vías pecuarias existentes y 2.768 m² del GIF que no generan aprovechamiento.

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

2.1. Delimitación del ámbito de la unidad de ejecución

2.1.1. La ejecución del planeamiento

La LSCM 9/2001 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.



BD



- 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.
- 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 con actuaciones integradas, 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.

2.1.2. Las unidades de ejecución

2.1.2.1. Concepto

Lo señala el artículo 98.1 de la LSCM 9/2001: "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

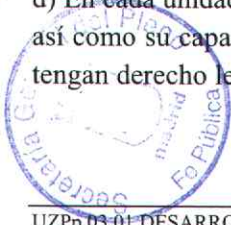
La delimitación de las unidades de ejecución comprende las siguientes determinaciones, artículo 99.1:

- 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.



BD



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.

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

Se señala de forma precisa en el plano OP 01 de la documentación de la Ordenación Pormenorizada, el perímetro correspondiente del suelo que queda sometido a la actividad de ejecución bajo la modalidad de actuación integrada para la Unidad de Ejecución, con la siguiente distribución de superficies:

Superficie del Sector, incluidos S.G. interiores (m2)	15.056.770
Superficie de Sistemas Generales exteriores adscritos (m2) :	4.223.025
Superficie total (m2):	19.279.795

Tabla 1. Superficies del ámbito.

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.

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:

- 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.



BD





- 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

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:

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



BD



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.03.01 "DESARROLLO DEL ESTE-VALDECARROS" resultan, atendida la edificabilidad total de 7.686.478 m² edificables, las siguientes magnitudes:

Nivel supramunicipal

- La ordenación pormenorizada califica un total de 2.330.921 m²s para este concepto, de los que se destinan 512.458 m²s para viviendas públicas o de integración social.

Nivel general

En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 6.270.419m²s

- Red de zonas verdes y espacios libres,

En la ordenación pormenorizada se prevén 2.341.509

- Red de equipamientos sociales y servicios urbanos,

En la ordenación pormenorizada se prevén 2.330.141 m²s de la red de equipamientos sociales.

- Infraestructuras,

En la ordenación pormenorizada se prevén 1.598.769 m²s para infraestructuras

Nivel Local

En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 3.731.877 m²s para este concepto, de los que se destinan 1.156.487 m²s para equipamientos servicios, 1. 249.267 m²s para espacios libres y 1.326.123 m²s para viario.

Por último, para la vía pecuaria, se reservan 270.523m²s de suelo no urbanizable de protección.

5. OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

5.1. Obras exteriores

Se incluyen en este apartado las acciones de infraestructuras cuyas obras 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.



BD



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, pero la definición de la acción, la etapa de ejecución y el reparto porcentual de la inversión entre los distintos agentes constituye en si mismo la matriz del Modelo de Desarrollo Territorial, por lo que son obligaciones entre la Junta de Compensación y el Ayuntamiento de Madrid.

UZPp 03.01 VALDECARROS OBRAS EXTERIORES

ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
2011 N18 C 03	CONEXIÓN VIARIA CON EL ENSANCHE DE VALLECAS	4	2.131	2.131
N19 C 05	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA N-III ENTRE LA M-45 Y LA M-50 (VÍA DE SERVICIO DE LA A-3 SENTIDO VALENCIA)	4	11.616	1.449
TOTAL			13.747	3.580

ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
2011 N18 IR 02	CONEXIÓN DE AGUA REGENERADA	1	92	92
TOTAL			92	92

ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
2011 N18 IS 01	CONEXIÓN SANEAMIENTO	1	713	713
TOTAL			713	713

ACCIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
--------	---------------------	--------------------	-------------------	-------------------





2011 N18 IE 01	CONEXIÓN LÍNEAS ELÉCTRICAS CABLE "0"	1	289	289
2011 N18 IE 02	REFUERZO SUBESTACIÓN CONGOSTO EXISTENTE	1	500	500
2011 N18 IE 04	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PROYECTADA	2	10.000	10.000
2011 N18 IE 06	SUBESTACIÓN ELÉCTRICA PROYECTADA	6	10.000	10.000
TOTAL			20.789	20.789

TOTAL VALDECARROS OBRAS EXTERIORES**25.174.000**

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 21.333.898,31 €

5.2. Obras interiores

Se incluyen en este apartado las acciones de redes generales interiores al ámbito que deben ejecutarse para el desarrollo por etapas.

UZPp 03.01 VALDECARROS OBRAS INTERIORES**ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA**

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
2011 N18 C 04	CONEXIÓN VIARIA CON EL ENSANCHE DE VALLECAS	5	985	985
N18 C 08	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DEL EJE DEL SURESTE AL NORTE DE LA M-45	7	9.246	8.183
N18 C 09	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA M-45 ENTRE EL EJE DEL SURESTE Y LA GRAN VÍA BORDE DEL SURESTE DE EL ENSANCHE DE VALLECAS	6	60.598	57.701
N18 C 01	VÍAS COLECTORAS DE LA M-45 ENTRE EL EJE DEL SURESTE Y LA GRAN VÍA URBANA DEL SURESTE	7	37.253	35.473

**BD**



N18 C 06	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA M-45 ENTRE EL LÍMITE DE VALDECARROS Y EJE DEL SURESTE	7	20.086	19.126
N18 C 08	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DEL EJE DEL SURESTE AL NORTE DE LA M-45	6	29.087	25.742
N18 C 07	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DEL EJE DEL SURESTE ENTRE LA M-45 Y LA M-50	8	58.510	52.729
N19 C 05	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA N-III ENTRE LA M-45 Y LA M-50 (VÍA DE SERVICIO DE LA A-3 SENTIDO VALENCIA)	RESTO DE ETAPAS	4.232	2.116
TOTAL			219.997	202.055

ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
N18 IR 02	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO I	6	6.487	2.465
N18 IR 01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	1	1.483	561
2011-N19IR01	TUBERÍA SUMINISTRO DESDE DEPOSITO CERRO ALMODOVAR	1	1.545	514
N19IR02	TUBERÍA SUMINISTRO LOS CERROS	1	336	130
N19IR03	TUBERÍA DE SUMINISTRO AL NOROESTE DE MADRID	2	685	259
N19IR01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	RESTO DE ETAPAS	698	264
TOTAL			11.234	4.193

ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
N18 IC 02	MÓDULO ESTANQUE DE TORMENTAS	2	2.319	2.319
2011 N18 IS 02	CONEXIÓN SANEAMIENTO	2	1.054	1.054
2011 N18 IC 01	MÓDULO ESTANQUE DE	4	1.676	1.676





	TORMENTAS			
2011 N18 IS 03	CONEXIÓN SANEAMIENTO	4	20.245	20.245
2011 N 18 IC 02	AMPLIACIÓN MÓDULO ESTANQUE DE TORMENTAS	5	1.627	1.627
2011 N18 IC 03	AMPLIACIÓN MÓDULO ESTANQUE DE TORMENTAS	6	1.627	1.627
2011 N18 IC 04	PROGRAMA DE INTEGRACIÓN MEDIOAMBIENTAL Y GESTIÓN SOSTENIBLE DE LA ERAR DE LA GAVIA CON VALDECARROS	7	79.976	79.976
TOTAL			108.524	108.524

ACCIONES DE ENERGÍA ELÉCTRICA



CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
N18 IE 05	SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA 1: 45 KV GETAFE-RENFE-VALLECAS	1 y 6	3.208	3.208
N18 IE 06	SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA 1: 45 KV GETAFE-RENFE-VALLECAS	1, 5 y 6	2.884	2.884
2011 N18 IE 03	SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	2	712	712
2011 N18 IE 05	MODIFICACIÓN DE LÍNEAS AÉREAS ELÉCTRICAS AFECTADAS	4	140	140
N18 IE 08	SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA 9: 220 KV VILLAVERDE-COSLADA	5, 6 y 7	10.915	10.915
N18 IE 09	SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA 10: 220 KV VILLAVICIOSA-COSLADA	5 y 6	6.518	6.518
N18 IE 10	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 11: 220 KV MORATA-VICÁLVARO	5 y 6	4.033	4.033
N18 IE 12	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 13: 220 KV MORATA 2-VILLAVERDE	5 y 6	3.633	3.633
N18 IE 11	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 11: 220 KV MORATA 1-VILLAVERDE	6	3.129	3.129
N18 IE 13	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 14: 220 KV VILLAVERDE-SAN SEBASTIAN DE LOS REYES	6 y 7	3.091	3.091
2011 N18 IE 07	MODIFICACIÓN LÍNEAS ELÉCTRICAS	7	111	111





	MT AFECTADAS			
TOTAL			38.374	38.374

ACCIONES DE ENERGÍA GASÍSTICA

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
2011 N18 IG 01	RED PROYECTADA ENDESA GAS	1	2.218	2.218
TOTAL			2.218	2.218

ACCIONES DE ENERGÍA OLEODUCTO

CÓDIGO	NOMBRE DE LA ACCIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO
N18 IO 01	DESVÍO OLEODUCTO AL SUR DE LA N-III	5	2.745	2.754
TOTAL			2.745	2.754

TOTAL VALDECARROS OBRAS INTERIORES

358.118.000

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 303.489.830,50 €

Resumen general:

Acciones exteriores pendiente ...	21.333.898,31 €
Acciones Interiores pendiente ...	303.489.830,50 €
Resto Urbanización interior, gestión e indemnizaciones ...	1.073.284.273,30 €
	1.398.108.002,11 €

El ámbito deberá asumir los gastos de urbanización del AOE 00.11 Cantiles del Manzanares, que se han valorado en 24 millones de euros (sin IVA), y que están incluidos en la 6ª etapa.



BD



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 Berrocales, UZPp 02.02 Los Cerros y UZPp 03.01 Valdecarros, así como al Ayuntamiento, 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.

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 producido la ejecución del sector, se cederá al Ayuntamiento de Madrid 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).

7. PLAN DE ETAPAS

El Sector UZPp.03.01 Desarrollo del Este – Valdecarros establece 8 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 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.

7.1 Plan de Etapas de la Urbanización

Las obras a ejecutar, en cada una de las etapas, se definen de modo que cada una de ellas contemple sus obras de interconexión con las restantes (necesarias para la puesta en servicio de cada uno de los servicios urbanos que componen sus obras de urbanización) y las de conexiones generales precisas, de modo que sus redes de distribución interior queden insertadas e integradas en el continuo urbano infraestructural finalista definido en las aprobaciones antes explicitadas.





ETAPA 1

Así la Etapa 1 se configura como un apéndice de la Ciudad cerrando su trama urbana -al saltar sobre las zonas verdes de cierre y transición con su entorno no urbanizado-.

La accesibilidad de esta nueva zona se apoya en la Vía Borde Suroeste (Avda. del Mayorazgo) y en la Avda. de La Gavia, lo que permite el acceso tanto desde la M-45 como desde la M-40.

Respecto al resto de servicios, su entronque con las grandes infraestructuras de borde permite garantizar el suministro a esta Etapa 1, entroncando la red de saneamiento al Colector General de Vallecas (antes del tanque de tormentas de este ámbito), para a través del mismo alcanzar la ERAR de la Gavia, donde serán depuradas las aguas vertidas.

El suministro de gas natural queda garantizado mediante la ejecución de la Estación de Regulación y Medida nº 1 (ERM-1) conectada mediante canalización MOP 10 con la posición de transporte de E.G.D, que deriva de la Posición B-21 del gasoducto Madrid-Burgos de ENAGAS, o Semianillo Este de Madrid.

ETAPA 2

La Etapa 2 se corresponde con el cierre de la trama urbana entre la M-45, la Vía Meridional, el Parque de La Gavia y la Etapa 1.

Su accesibilidad queda garantizada mediante la ejecución de los potentes viarios de interconexión tanto con el Ensanche de Vallecas como con La Atalayuela (Vía Meridional, prolongación de la Avda. de La Gavia y otros viarios de menor entidad).

El saneamiento queda servido mediante la obra de conexión contemplada en el Proyecto de Urbanización, dentro de esta zona, con el colector de La Gavia II.

ETAPA 3

La Etapa 3 se corresponde con el cierre de la trama urbana entre la M-45, la M-31 (o Eje del Sureste), la Atalayuela y la Etapa 2.

Su accesibilidad queda garantizada por la existencia de los viarios de interconexión tanto con el Ensanche de Vallecas, a través de la etapa 2, como con La Atalayuela (Vía Meridional, prolongación de la Avda. de La Gavia).

Al igual que en la etapa 2, el saneamiento queda servido mediante la obra de conexión contemplada en el Proyecto de Urbanización, dentro de esta etapa, con el colector de La Gavia II.

ETAPA 4



BD



La Etapa 4, permite urbanizar el frente de la A-3, entre el Ensanche de Vallecas y el límite este del ámbito, cerrando por el sur a la altura del citado Ensanche, por lo que al igual que la Etapa 1 es un nuevo apéndice de este ámbito que cierra la trama urbana por el este de la ciudad.

Su accesibilidad demanda la construcción de la Vía de Servicio Sur de la A-3 desde la glorieta de la Avda. de la Gran Vía del Sureste hasta el nudo de la M-50. El Proyecto de esta Vía ha sido informado favorablemente por el Ministerio de Fomento con fecha 3 de Diciembre de 2008. Por su altimetría se precisa realizar el Colector General Sur de Valdecarros, conectando sus aguas al Emisario Sur, para ser transportadas a la EDAR del mismo nombre.

El resto de servicios se suministra de las grandes instalaciones existentes en su interior, excepto el riego con agua regenerada y el gas, que se obtiene de las tuberías de mayor diámetro existentes en la Avda. de la Gran Vía del Sureste.

ETAPA 5

La Etapa 5, como en la 1, es un nuevo cierre de la trama urbana de la Ciudad al saltar sobre las zonas verdes de cierre y transición establecidas con el borde del Barranco de Valdeculebra.

Su accesibilidad queda garantizada con la prolongación de la Vía Borde Suroeste (Avda. del Mayorazgo), que la permite conectar con la M-45 y a su través con las restantes grandes infraestructuras metropolitanas, su interconexión con la Avda. de la Gran Vía del Sureste y ejes principales del Este del Ensanche de Vallecas (prolongaciones de las calles Cañada del Santísimo y Antonio Gades), más el viario de prolongación del eje troncal de la Etapa 4, que lo interconecta con la A-3, formalizan las restantes conexiones.

La urbanización de esta Etapa precisa del retranqueo del oleoducto, el cual se propone en toda la zona de afección no sólo de esta etapa sino también de la colindante nº 6.

Respecto a la red de saneamiento cabe destacar la ejecución del colector que la drena y que conecta con el Colector General Sur de Valdecarros, realizado en la Etapa 4. Asimismo, dado el incremento de las escorrentías que esta etapa produce es preciso acometer un módulo del Estanque de Tormentas Monteviejo Sur.

El resto de servicios queda garantizado mediante la interconexión de sus redes con las de la Ciudad.

ETAPA 6

La Etapa 6 se corresponde con la trama urbana existente entre las grandes infraestructuras metropolitanas M-31 y M-45- y la zona urbanizada en la Etapa 5.

La accesibilidad queda garantizada con la ejecución de las Vías de Servicio Sur de la M-45 y los puentes sobre esta autovía que la interconecta con los viarios principales de la Etapas 1, 2 y 3. Los restantes servicios urbanos quedan garantizados mediante su conexión con infraestructuras ejecutadas en la Etapa 5 y la ejecución del Estanque de Tormentas Monteviejo Norte.





En esta etapa se incluyen las obras de infraestructuras necesarias para el ámbito AOE 00.11 Cantiles del Manzanares, que se han cuantificado en 24 millones de euros (IVA no incluido).

ETAPA 7

La Etapa 7 se corresponde con el cierre de la trama urbana existente entre la M-31, M-45, Mercamadrid y el límite de este UZPp en esta zona.

La accesibilidad de esta área queda garantizada mediante la ejecución de las estructuras de salto sobre la M-31 que lo interconecta con la Etapa 3, las vías de servicio sur y norte de la M-45 con sus estructuras de salto sobre esta autovía, acompañado de los viaductos de salto sobre el río Manzanares, que constituyen las vías colectoras que lo enlazan con el nudo de San Martín de La Vega, más el complemento que supone la posibilidad de interconexión al viario principal de Mercamadrid.

El suministro de agua queda garantizado mediante la conexión con la Arteria Cintura Sur, \varnothing 1.600 mm, y la prolongación de la Arteria, \varnothing 1.600 mm, procedente del 2º y 3er depósito.

El saneamiento queda servido mediante la obra de conexión contemplada en el Proyecto de Urbanización, dentro de esta zona, con el colector de La Gavia II, previo a su incorporación a la ERAR de La Gavia.

ETAPA 8

La Etapa 8 se corresponde con el cierre de la trama urbana existente entre la M-31, M-45 y el límite de este UZPp en esta zona.

La accesibilidad de esta zona queda garantizada mediante las Vías de Servicio, este y oeste, de la M-31, sus estructuras de salto sobre esta autovía y su conexión con la trama viaria ejecutada con la Etapa 6.

Respecto al resto de servicios, su entronque con las grandes infraestructuras de borde, más la ejecución de los módulos restantes del Estanque de Tormentas Montevejeo Sur, permite garantizar el servicio a esta última Etapa.

Las conexiones y accesibilidades descritas se visualizan en los planos incorporados en el documento de Organización y Gestión de la Ejecución.

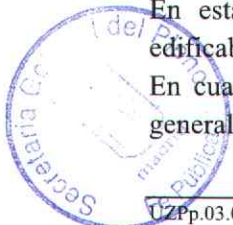
7.2. Plan de etapas de la edificación

ETAPA-1

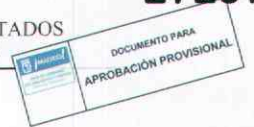
La superficie de la etapa es de 274.019m².

En esta etapa se incluyen 2580 viviendas, una edificabilidad industrial 116.666m², una edificabilidad de resto terciario de 1.800m² y 18m² de dotacional privado.

En cuanto a las redes de cesión, se destinan 108.382m² para red local, 26.172m² para red general y 6.119m² para red supramunicipal.



BD



La edificabilidad total de la etapa es de 355.821m²
Por último se destinan 5.214m² para vía pecuaria.

ETAPA-2

La superficie de la etapa es de 627.615m².
En esta etapa se incluyen 4607 viviendas, una edificabilidad de terciario oficinas de 21.632m², una edificabilidad de resto terciario de 7.500m² y 19.137m² de dotacional privado.
En cuanto a las redes de cesión, se destinan 351.546m² para red local, 90.457m² para red general y 14.557m² para red supramunicipal.
La edificabilidad total de la etapa es de 472.104m²
Por último se destinan 28.692m² para vía pecuaria.

ETAPA-3

La superficie de la etapa es de 707.324m².
En esta etapa se incluyen 6.184 viviendas, una edificabilidad de terciario oficinas de 30.014m², una edificabilidad industrial de 33.883m², una edificabilidad de resto terciario de 40.702m² y 920m² de dotacional privado.
En cuanto a las redes de cesión, se destinan 300.750m² para red local, 176.470m² para red general y 9.894m² para red supramunicipal.
La edificabilidad total de la etapa es de 674.404m²
Por último se destinan 8.924m² para vía pecuaria.

ETAPA-4

La superficie de la etapa es de 1.001.259m².
En esta etapa se incluyen 2.663 viviendas, la edificabilidad de resto terciario es 75.400m² y 910m² de dotacional privado.
En cuanto a las redes de cesión, se destinan 215.220m² para red local, 369.178m² para red general y 222.960m² para red supramunicipal.
La edificabilidad total de la etapa es de 321.336 m²

ETAPA-5

La superficie de la etapa es de 1.144.414m².
En esta etapa se incluyen 2611 viviendas, una edificabilidad de terciario oficinas de 145.402m², una edificabilidad industrial de 729.670m², una edificabilidad de resto terciario de 1.200m² y 48m² de dotacional privado.
En cuanto a las redes de cesión, se destinan 509.259m² para red local, 165.342m² para red general y 0m² para red supramunicipal.
La edificabilidad total de la etapa es de 1.116.525m²
Por último se destinan 96.078m² para vía pecuaria.

ETAPA-6

La superficie de la etapa es de 5.212.990m².
En esta etapa se incluyen 22.384 viviendas, una edificabilidad de terciario oficinas de 53.770m², una edificabilidad industrial de 524.548m², una edificabilidad de resto terciario de 245.007m² y 34.601m² de dotacional privado.
En cuanto a las redes de cesión, se destinan 1.039.601m² para red local, 3.082.535m² para red general y 119.144m² para red supramunicipal.



BD



La edificabilidad total de la etapa es de 2.733.260m²
Por último se destinan 107.096m² para vía pecuaria.

ETAPA-7

La superficie de la etapa es de 2.052.281m².
En esta etapa sólo se incluyen 2m² de dotacional privado.
En cuanto a las redes de cesión, se destinan 471.490m² para red local, 1.522.527m² para red general y 33.681m² para red supramunicipal.
La edificabilidad total de la etapa es de 2m²
Por último se destinan 24.519m² para vía pecuaria.

ETAPA-8

La superficie de la etapa es de 2.333.768m².
En esta etapa se incluyen 12.627 viviendas, una edificabilidad de terciario oficinas de 588.915m², una edificabilidad industrial de 149.251m², una edificabilidad de resto terciario de 89.479m² y 23.692m² de dotacional privado.
En cuanto a las redes de cesión, se destinan 735.629m² para red local, 837.738m² para red general y 221.466m² para red supramunicipal.
La edificabilidad total de la etapa es de 2.013.025m²

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 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.

8.1 Estudio de inversión



BD



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.03.01, 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 y la gestión se corresponden con las especificadas en el Estudio Económico-Financiero y cuyo importe total de ejecución por contrata sin IVA, asciende a 1.398.108.002,11 Euros.

Con la siguiente descomposición por capítulos:



BD



DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Table with columns: CLAVE, ACCIONES, TOTAL, and columns 1-7. It lists various urban planning actions such as 'PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 3.01 "VALDECARROS"', 'PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 3.01 "VALDECARROS"', and 'PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 3.01 "VALDECARROS"', along with their associated costs and values.

REVISIÓN PARCIAL DEL PGUM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGUM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR LA STS DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07

OTRAS ACCIONES INCLUIDAS EN LA ADENDA DEL MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL

CLAVE	ACCIONES	PRESUPUESTO TOTAL											
		TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8			
	ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA												
2011 N18 C 03	CONEXION VIVIANDA CON EL ENSANCHE DE VALDECARROS	1.806.932,20 €	- €	- €	- €	1.806.932,20 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	ACCIONES DE AGUA RESERVADA												
2011 N18 R 01	CONEXION EXTERIOR AL DEPÓSITO DE EL ENSANCHE DE VALDECARROS	77.968,18 €	77.968,18 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	ACCIONES DE SANEAMIENTO												
2011 N18 S 01	CONEXION EXTERIOR AL COLECTOR PRINCIPAL DE EL ENSANCHE DE VALDECARROS	604.237,29 €	604.237,29 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA												
2011 N18 E 01	CONEXION LINEAS ELÉCTRICAS CABLE TV CON SUBESTACION MERCADONORD	244.916,28 €	244.916,28 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2011 N18 E 02	REFUERZO DE SUBSTACION DEL CONDOMINIO ESSENTE	423.728,81 €	423.728,81 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2011 N18 E 04	SUBESTACION ELÉCTRICA	8.474.576,27 €	- €	8.474.576,27 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
2011 N18 E 09	SUBESTACION ELÉCTRICA	8.474.576,27 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	- €
	TOTAL SUBESTACIONES CONTINUA SIN IVA	20.103.932,20 €	1.350.847,48 €	8.474.576,27 €	- €	- €	- €	1.806.932,20 €	- €	- €	- €	- €	- €
	ACCIONES												
	PROYECTO DE URBANIZACIÓN DEL U.Z.P. 3.01 "VALDECARROS"	1.329.029.554,20 €	19.116.769,48 €	41.029.893,16 €	69.989.496,90 €	101.995.748,81 €	94.316.878,93 €	349.459.130,18 €	376.829.364,96 €	296.077.461,89 €	- €	- €	- €
	OTRAS ACCIONES	201.033.932,20 €	1.350.847,48 €	8.474.576,27 €	69.989.496,90 €	103.201.611,61 €	94.316.878,93 €	349.459.130,18 €	376.829.364,96 €	296.077.461,89 €	- €	- €	- €
	SUMA EJECUCION CONTINUA SIN IVA	1.530.063.486,40 €	20.467.616,96 €	49.504.469,43 €	139.978.993,80 €	205.197.360,42 €	188.633.757,86 €	698.918.260,36 €	753.658.729,92 €	592.154.923,78 €	- €	- €	- €
	DESGRACION Y MEDIDA PARALELA URBANO CONTROL DE CALIDAD E INICIACIONES	38.826.575,58 €	- €	- €	3.029.000,81 €	2.200.000,00 €	2.729.429,53 €	10.153.833,77 €	10.989.101,60 €	10.989.101,60 €	- €	- €	- €
	TOTAL SUBESTACIONES CONTINUA SIN IVA	1.568.890.061,98 €	21.823.966,78 €	51.907.422,53 €	143.007.994,61 €	207.397.360,42 €	191.363.187,39 €	708.377.390,54 €	764.647.831,52 €	603.144.025,38 €	- €	- €	- €

APPROBACION PROVISIONAL
DOCUMENTO PARTE 2a
27261





En la 6ª etapa se incluyen las obras de infraestructuras necesarias para el ámbito AOE 00.11 Cantiles del Manzanares, que se han cuantificado en 24 millones de euros (IVA no incluido)

8.2 Asignación de inversión por etapas

Las Etapas para obras de urbanización se desarrollarán según el siguiente cronograma:

ETAPA	AÑO DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
1	2015-2018
2	2019-2020
3	2021-2022
4	2023-2024
5	2025-2026
6	2027-2030
7	2031-2032
8	2033-2035

El presupuesto de ejecución por contrata sin IVA para las obras de urbanización y redes generales en cada una de las etapas es el siguiente:

Fase-1: 21.023.060,79€

Fase-2: 51.087.422,53€

Fase-3: 72.023.163,71€

Fase-4: 106.662.349,68€

Fase-5: 97.056.307,96€

Fase-6: 368.087.542,20€

Fase-7: 387.778.466,46€

Fase-8: 294.389.688,78€

Total: 1.398.108.002,11€



En base a los datos anteriores, se obtienen los siguientes valores de repercusión:

ETAPA	INVERSIÓN SIN IVA	EDIFICABILIDAD POR ETAPA	S.E.H. POR ETAPA	S.E.H. - 10% CESIÓN POR ETAPA	VALOR DE REPERCUSIÓN SOBRE P.E.C. (SIN IVA)
1	21.023 millones de €	355.821 m ² e	306.573 m ² c.h.	275.916 m ² c.h.	76,19 € / m ² c.h.
2	51.087 millones de €	472.105 m ² e	462.627 m ² c.h.	416.364 m ² c.h.	122,70 € / m ² c.h.
3	72.023 millones de €	674.404 m ² e	604.940 m ² c.h.	544.446 m ² c.h.	132,29 € / m ² c.h.
4	106.662 millones de €	321.336 m ² e	301.572 m ² c.h.	271.415 m ² c.h.	392,99 € / m ² c.h.
5	97.056 millones de €	1.116.525 m ² e	799.236 m ² c.h.	719.312 m ² c.h.	134,93 € / m ² c.h.
6	368,09 millones de €	2.733.260 m ² e	2.493.470 m ² c.h.	2.244.123 m ² c.h.	164,02 € / m ² c.h.
7	387.778 millones de €	2 m ² e	1 m ² c.h.	1 m ² c.h.	430.864.444,44 € / m ² c.h.
8	294,39 millones de €	2.013.025 m ² e	1.868.574 m ² c.h.	1.681.717 m ² c.h.	175,05 € / m ² c.h.
TOTAL	1.398,11 millones de €	7.686.478 m²e	6.836.993 m²c.h.	6.153.294 m²c.h.	227,21 € / m²c.h.





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 tercer año, en 2018, 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 cuarto año, por lo que será necesario arbitrar procedimientos de financiación de las inversiones comprometidas antes de dicha fecha.

Según los cálculos expuestos, en los cinco primeros años de la actuación se habrán contraído obligaciones por valor de unos 72 millones de euros, lo que supone una inversión media anual aproximada, a financiar, del orden de 14.4 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

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.03.01. Desarrollo del Este – Valdecarros, el importe del mismo:

Coste Total de Urbanización según se ha expuesto: 1.398.108.002,11 Euros. PEC sin IVA

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

$1.398.108.002,11 \times 10\% = 139.810.800,2 \text{ €}$ (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.



BD