



3.7. Estructura de la propiedad del suelo

Desde el punto de vista catastral el ámbito se incluye en 11 polígonos, agrupando un total aproximado de 634 parcelas catastrales dentro del ámbito y 94 parcelas en los Sistemas Generales exteriores, algunas parcialmente.

El número de propietarios registrales conocidos es aproximadamente 286, que desagregados según propiedad del suelo resulta:

>1.000.000 m ²	5 propietarios
>100.000 m ² <1.000.000 m ²	21 propietarios
>10.000 m ² <100.000 m ²	99 propietarios
<10.000 m ²	161 propietarios

El número de fincas registrales ubicadas es de aproximadamente 601, de las que considerando el tamaño de cada una resulta:

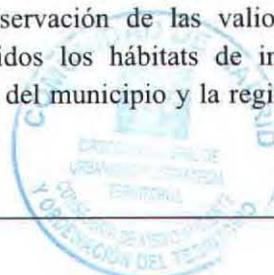
>1.000.000 m ²	3 fincas
>100.000 m ² <1.000.000 m ²	9 fincas
>10.000 m ² <100.000 m ²	315 fincas
<10.000 m ²	274 fincas

Ver plano IP.03. Estructura de la Propiedad provisional 2007.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

4.1. Condicionantes para la ordenación pormenorizada derivada de las características y antecedentes y conformación espacial del sector

Como resultado de los estudios ambientales realizados en el UZPp.03.01 “Desarrollo del Este-Valdecarros” y las medidas preventivas y correctoras para los espacios naturales establecidas en el ISA, se ha realizado una nueva delimitación del ámbito respecto a la definida en los documentos de planeamiento anteriores a las Ss; de esta forma la superficie coincidente con el Parque Regional del Sureste y los espacios Red Natura 2000 se han clasificado como Suelo No Urbanizable de Protección (NUP2). Junto a ello y con objeto de garantizar la adecuada conservación de los cantiles y cortados yesíferos situados principalmente al sur de la LAV Madrid-Barcelona, se ha excluido del sector la superficie ubicada al sur de la LAV Madrid-Barcelona, mediante su asignación a la condición de Sistemas Generales Exteriores, adscritos para su obtención al ámbito UZPp 03.01. Se ha pretendido garantizar así la conservación de las valiosas características señaladas en el ISA presentes en el territorio, incluidos los hábitats de interés comunitario prioritarios refugio de determinadas especies faunísticas del municipio y la región madrileña, a su importancia paisajística y a la fragilidad de la formación.



BD



Por otra parte, la ordenación del ámbito se ve también condicionada por innumerables circunstancias fruto del gran tamaño del mismo. Son condicionantes las propias determinaciones del Plan General para Valdecarros al implantar nuevos equipamientos o al prever diferentes infraestructuras; es también condicionante la existencia de infraestructuras y vertederos implantados con anterioridad debido a la situación marginal del territorio, distanciado del núcleo urbano de Madrid. Existen además otros condicionantes que se podían denominar naturales como son las vías pecuarias y las reservas geológicas, que deben ser respetadas.

De entre todos los condicionantes destacan los siguientes:

1. Entre las infraestructuras que cruzan el ámbito se encuentran las líneas eléctricas aéreas de alta tensión, que será preciso enterrar o desplazar a pasillos eléctricos previamente a llevar a cabo la urbanización.
2. El oleoducto que conduce a Loeches, ramal del de Rota a Zaragoza, también cruza por su mitad el ámbito, lo que obliga a su desplazamiento hacia los espacios libres integrándole con la ordenación.
3. Los vertederos implantados a lo largo del tiempo pasado y en el presente dan lugar a importantes accidentes, que deben ser eliminados o acondicionados, según los tratamientos que, al efecto, definía el PEISEM.
4. Grandes infraestructuras viarias existentes o previstas, M - 45, Eje del Sureste, M 50 y Gran Vía del Sureste atraviesan o circundan Valdecarros, dando lugar a una compartimentación del territorio que condiciona de manera importante la ordenación. Este sistema viario a su vez, proporcionará al ámbito unas magníficas comunicaciones que existen antes de su desarrollo urbanístico.
5. La proximidad de la incineradora da lugar a que en un área circundante de 2 Km. de radio desde la chimenea de la misma sea imposible cualquier uso residencial, de acuerdo con las prescripciones incorporadas al Plan General en los acuerdos de cumplimiento del Acuerdo de Aprobación Definitiva adoptados por el Pleno del Ayuntamiento con fecha 29 de julio de 1.997 y por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid con fecha 13 de noviembre de 1.997.
6. Las vías pecuarias, como son las coladas del Santísimo o de la Magdalena, del Congosto, de la Torrecilla y de Valdelaculebra, que de acuerdo con su legislación sectorial específica no computan a efectos de aprovechamiento, tienen una estricta protección que obliga a su mantenimiento y mejora, que condiciona la urbanización.
7. Dentro del ámbito el PGOUM 1997 delimita y protege una zona que declara de interés geológico que es la referida anteriormente Cantera Cañada.



BD



4.2. Objetivos criterios y de ordenación

El objetivo final de la ordenación es hacer un núcleo urbano fuerte, referencia del sur de Madrid, donde AUTONOMÍA e IDENTIDAD sean las características más importantes del mismo.

El tamaño del ámbito y su posición en el sur de Madrid favorecen la intención de llevar a cabo una actuación que signifique una concentración urbana con AUTONOMÍA, aunque es verdad que la proximidad de Madrid siempre impedirá que lo sea totalmente. En este sentido se ha querido hacer una verdadera ciudad donde los usos productivos, dotacionales, terciarios, comerciales, etc., se integren con la residencia de forma que su complementariedad se materialice en dicha AUTONOMÍA.

La estructura de la nueva ciudad parte de unos fortísimos condicionantes marcados por el viario M-45, Eje del Sureste y M-50; infraestructuras que se cruzan en el centro del ámbito o lo atraviesan, ocasionando la desagregación del mismo básicamente en cuatro partes que mediante la ordenación se han intentado enlazar, algunas de manera más rotunda y otras con ligeros nexos de comunicación, con el fin de conseguir la mayor integración de todas ellas. A la vez, la creación de tres importantes centros de actividad distribuidos por el ámbito, generarán una atracción entre ellos que favorecerá la agregación de las partes.

El lado positivo de estas importantes divisiones es que han servido para buscar una diferente especialización en cada una de las partes resultantes, lo que mejora el desarrollo de actividades dispares y sectoriza formal y funcionalmente a la nueva ciudad dándole una variedad imprescindible para lograr su IDENTIDAD, objetivo primero de la ordenación propuesta.

4.3. Alternativas analizadas

Para tener en cuenta las alternativas posibles de pormenorización del sector no se puede obviar que, en la práctica y en la actualidad, el sector se encuentra en fase de dar inicio a la ejecución de la urbanización, basada en un modelo de ordenación pormenorizada que fue definida como resultado del análisis de distintas alternativas, de las preceptivas directrices, informes y aprobaciones definitivas de las administraciones y organismos competentes, de las conclusiones de los procesos de participación pública y de la certificación de su idoneidad técnica y viabilidad de gestión.

Es decir, la alternativa que se propone es el resultado de valorar el esfuerzo de todos los agentes involucrados en la definición de la ciudad.

Por todo ello se considera como alternativa primera para su ordenación pormenorizada la recuperación de gran parte de los contenidos de sus instrumentos de desarrollo de planeamiento aprobados previamente a las Ss.

Sin embargo, en el proceso de análisis del presente documento, se ha alcanzado un mejor y más detallado conocimiento de las características del territorio y, en particular de los suelos afectados por las Ss, fruto del cual se ha entendido oportuno modificar la ordenación previa, garantizando así una mejor compatibilidad entre los usos y las características del soporte físico.



BD



4.4. Descripción de la ordenación

La nueva ciudad se ha estructurado a partir de cinco ideas generadoras que resumidamente son:

Gradiente de densidad

La nueva ciudad se conforma en torno a un centro a partir del cual la densidad edificatoria desciende desde el oeste hacia el este del ámbito en el sentido longitudinal de la calle Mayor. Esta idea surge de la necesidad de dar una variedad a la tipología edificatoria y de conformar un centro de ciudad con garantías de que funcione como tal. Rodear al Centro Cultural de los edificios de mayor altura, tanto residenciales como de oficinas, será una garantía para su mejor funcionamiento al potenciar la circulación peatonal y rodada que obligatoriamente involucrará al Centro en sus demandas.

Yendo del perímetro hacia al centro, la diferencia que existirá entre las viviendas de baja densidad del contorno, los bloques de ocho plantas y las torres de doce, catorce y quince plantas, será de suficiente entidad como para caracterizar a esta nueva ciudad y conseguir una variedad suficiente que consiga la identificación de sus habitantes. Será el recorrido por la denominada calle Mayor desde el "Ensanche de Vallecas" hacia el Centro Cultural, el que mejor acuse tal gradación culminando con las previstas dos torres de oficinas. Para evitar la proximidad de las grandes torres con la edificación colindante se ha limitado el área de movimiento de la parte más alta de las torres alejándola de dicha edificación.

Trama viaria

La implantación de una malla viaria muy jerarquizada formada a partir de un gran anillo primario cuya parte principal la compone la Gran Vía del Sureste, desdoblada con la calle Mayor, anillo que enlaza las cuatro partes más importantes en que se subdivide la nueva ciudad, y que encierra el núcleo más denso de la misma.

Partiendo del anillo viario citado anteriormente, la trama básica que se ha previsto para la nueva ciudad parte de una malla ortogonal deformada según los condicionantes que se encuentra en su trazado.

Esta malla esta jerarquizada de forma que se consiga la mejor accesibilidad a todas las etapas: partiendo de unas calles 25 m, (red viaria de tercer orden), pasando a otras de 36 m alternadas con las anteriores que concentrarán su tráfico, (red viaria de segundo orden), llegando a las vías más importantes de 54 m, (red viaria de primer orden), siendo únicamente de 100 m de ancho la Gran Vía del Sureste.

Pasillos visuales

Hay un tercer elemento que caracteriza y diferencia a la nueva ciudad que son los que se han llamado pasillos visuales. El carácter diferenciador de este elemento se pretende conseguir mediante la formación de una serie de elementos arquitectónicos o escultóricos, que supongan puntos de fuga visuales para los peatones, que además se enlazan entre sí o con puntos que se han considerado significativos de la nueva ciudad, a través de lo que se han llamado pasillos visuales o ejes visuales, que son pasillos verdes que en ningún caso incluyen una vía de tráfico rodada,





rompedores de la trama, que en sus diferentes cruces con la malla urbana, y que, enriqueciendo y personalizando no solo la ciudad sino sus muy diferentes zonas, permitirán al peatón y al conductor sentir la diferenciación de las áreas según se mueva en ellas, identificándose con las mismas.

Centros Urbanos

La cuarta idea generadora que motiva la ordenación propuesta la conforma la superestructura que constituyen los tres Centros Urbanos propuestos. Los Centros Cultural, Cívico y Comercial, asentados cada uno en una de las zonas en que se subdivide la ciudad, establecen una trama de núcleos de relación ciudadana imprescindible para los objetivos de diferenciación y autonomía que se pretenden para la nueva ciudad.

Calle Mayor

La parte central del ámbito se encuentra atravesada longitudinalmente por la denominada calle Mayor, quinta idea generadora y elemento urbano lleno de fuerza identificadora tanto por la variedad de los puntos de vista que su recorrido ofrecerá como por la variedad de usos que se asentarán a lo largo de la misma. Se concibe esta calle como desdoblamiento de la Gran Vía del Sureste.

En esta calle se apoyan los Centros Comercial y Cultural así como los edificios residenciales y de oficinas de mayor altura y el intercambiador de transporte, de forma que dispondrá en su recorrido de una secuencia de importantes implantaciones de usos terciarios que potenciarán sus recorridos tanto peatonal como de vehículos.

Se prevé que la mayor parte de la calle Mayor tenga las alineaciones de la edificación materializadas a lo largo de la misma con el objeto de conseguir su conformación de una manera rotunda que ayude a su diferenciación y potencie su utilización al volcar a la misma una gran densidad residencial.

Teniendo en su mayor parte una anchura de 54 m., cuando llega al Centro Cultural la calle se desdobra conformando la plataforma del Centro al bordearle perimetralmente.

Esta calle, desdoblamiento de la Gran Vía del Sureste, se concibe como la más importante de la ciudad; su diseño favorecerá el paseo por la misma, la contemplación de los escaparates, la estancia y la implantación de terrazas.



BD



4.5. Adecuación de la ordenación pormenorizada propuesta a los criterios y determinaciones del Planeamiento General. Condiciones básicas de la ordenación

La propuesta de ordenación pormenorizada incorpora y desarrolla los criterios que han sido señalados en el apartado correspondiente de la estructura general prevista en el Planeamiento General.

4.5.1. Uso global

El uso global es RESIDENCIAL.

4.5.2. Edificabilidad y aprovechamiento máximos

Los parámetros de edificabilidad y aprovechamiento del sector son los siguientes:

Aprovechamiento unitario de reparto	0,36 m ² eVL/m ² s
Superficie edificable homogeneizada máxima	6.837.005,16 m ² eVL
Superficie máxima edificable	7.683.394 m ² e

El cálculo del aprovechamiento en relación a la pormenorización de los usos se detalla en el apartado 4.7.3.2.

Respecto a las determinaciones originales del PGOUM 97 para el sector, se mantiene el aprovechamiento unitario de reparto. De su aplicación a la nueva superficie contenida en el ajuste de la delimitación que se propone, se obtiene la superficie edificable homogeneizada máxima.

4.5.3. Régimen de protección pública de las viviendas

Según lo explicado en el apartado del Marco legal, la normativa de aplicación para los contenidos de la pormenorización del sector ha de referirse a la vigente el 28 de marzo de 2007. En lo referente a la reserva de suelo para viviendas en régimen de protección pública esta era como sigue:

“El 10 % de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, será destinado a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento.

En el 90 % restante del área de reparto de suelo urbanizable sectorizado y de cada sector resultante en suelo urbanizable no sectorizado, deberá destinarse, como mínimo, el 50 % de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública y de estas sólo podrá destinarse, como máximo, un 25 % a Viviendas de Precio Tasado o figuras similares que puedan aparecer en el futuro y aumenten los niveles de renta en la consideración de la protección pública.”



Como se justifica más adelante, la ordenación pormenorizada cumple con lo señalado.

De acuerdo con el Reglamento de la Comunidad de Madrid de Viviendas con Protección Pública las viviendas VPT se asimilan a las Viviendas con Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), y las viviendas VPO a las Viviendas con Protección Pública Básica (VPPB) y Viviendas con Protección Pública de Alquiler con Opción a Compra (VPPA-OC).

4.5.4. Calificación de suelo para redes públicas supramunicipales y generales. Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo.

En la ordenación pormenorizada se califica el suelo necesario para el cumplimiento de las determinaciones estructurantes del sector, así como del estándar mínimo requerido por la versión aplicable al sector de la LSCM 9/2001.

El Planeamiento General establece para el sector una superficie mínima de sistemas generales interiores de 5.256.353 m²s.

Respecto a esto debe considerarse:

- La LS76 en su artículo 12.1.b) y la LS92 en su artículo 72.2.d) distinguían dentro de los sistemas generales, los de Comunicaciones, los de Espacios Libres, y los de Equipamiento Comunitario.
- El Plan General, anterior a la LSCM, establece la necesidad de prever los sistemas generales Dotacional, de Espacios Libres y Viario (aquí se recogen autovías y carreteras de rango estatal autonómico y calles municipales).
- La LSCM 9/2001 (versión a fecha de noviembre de 2011), en su artículo 36.5 señalaba como redes generales y sus estándares los siguientes:
 - Zonas verdes y espacios libres, 20 m²s/100 m²e
 - Equipamientos sociales y Servicios, 30 m²s/100 m²e
 - Infraestructuras, 20 m²s/100 m²e;

Y en el artículo 91.3, de la versión de la LSCM 9/2001 de aplicación, se establece la cesión para la red pública supramunicipal en 20 m²s/100 m²e.

Al formular la ordenación pormenorizada y siguiendo lo señalado en la LSCM, es preciso, de acuerdo con el artículo 91.2, que en el interior del Sector se califiquen los elementos de la red supramunicipal, en su caso, y general y ello teniendo en cuenta que la superficie de las redes supramunicipales y generales no será inferior, respectivamente, a la aplicación de la cesión establecida en el artículo 91.3 y los estándares del artículo 36.5.



BD



En la ordenación pormenorizada se prevé, a efectos de este cómputo:

- Redes de infraestructuras de transporte ferroviario de nivel supramunicipal	30.404 m2s
- Red de nivel supramunicipal de viviendas públicas o de integración social	512.458 m2s
- Red de nivel supramunicipal de infraestructuras, equipamientos y servicios	1.788.059 m2s
- Redes de nivel general, red viaria, y zonas verdes y espacios libres	3.940.278 m2s
- Red de equipamientos sociales de nivel general	2.330.141 m2s

En total, por tanto y a efectos de la cumplimentación del mínimo establecido en el Plan General, se califican 8.601.340 m2s, que exceden en 3.344.987m2s los 5.256.353m² requeridos por la ficha del planeamiento general.

Del mismo modo, el Planeamiento General concreta en la Ficha de condiciones las reservas para infraestructura de viario y ferroviarias según el artículo 3.3.9 de las Normas Urbanísticas, aunque en lo referente a este aspecto, el citado artículo no establece determinación alguna. La ordenación pormenorizada concreta la reserva de suelo para estas infraestructuras por su situación de hecho (ya construidas por las Administraciones titulares).

4.5.5. Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para Redes Públicas para infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, exigidas en la LSCM.

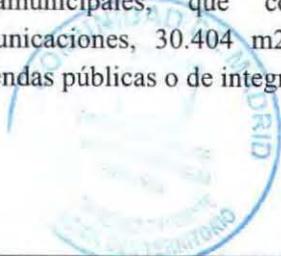
De la aplicación del deber de cesión de suelo para redes públicas en el Sector resulta:

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.

$20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 7.686.478 \text{ m}^2\text{e} = 1.537.295,60 \text{ m}^2\text{s}$, de los que al menos 512.431,86 m2s corresponderán a viviendas públicas o de integración social.

La ordenación pormenorizada califica un total de 2.330.921 m2s de redes supramunicipales, que corresponden en 1.788.059m²s a infraestructuras de comunicaciones, 30.404 m2s a transporte ferroviario, y 512.458m²s corresponden a viviendas públicas o de integración social.



BD



Nivel general

- Red de infraestructuras, 20 m2s por cada 100 m2e.
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 7.686.478 \text{ m}^2\text{e} = 1.537.295,60 \text{ m}^2\text{s}$,
 En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 1.598.769 m2s.
- Red de zonas verdes y espacios libres, 20 m2s por cada 100 m2e.
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 7.686.478 \text{ m}^2\text{e} = 1.537.295,60 \text{ m}^2\text{s}$,
 En la ordenación pormenorizada se prevén 2.341.509 m2s.
- Red de equipamientos sociales y servicios urbanos, 30 m2s por cada 100 m2e.
 $30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 7.686.478 \text{ m}^2\text{e} = 2.305.943,40 \text{ m}^2\text{s}$.
 En la ordenación pormenorizada se prevén 2.330.141 m2s de la red de equipamientos sociales.

Redes públicas		Cesión y reserva establecidas en la CM	Plan General	Sector	
Supramunicipales (RS)	Infraestructuras (I)	20 m2s/100 m2e RS ≥ 1.537.295,60 m2s	RGE ≥ 5.256.353 m2s	Infraestructuras, equipamientos y servicios 1.818.463 m2s	8.601.340 m2s
	Zonas verdes y espacios libres (ZV)			Viviendas públicas o de integración social 512.458 m2s	
	Equipamientos sociales (E)				
	Servicios Urbanos (S)				
Generales (RG)	Infraestructuras (I)	20 m2s/100 m2e RGI ≥ 1.537.295,60 m2s	RGE ≥ 5.256.353 m2s	Red viaria y complemento de infraestructuras 1.598.769 m2s	8.601.340 m2s
	Zonas verdes y espacios libres (ZV)	20 m2s/100 m2e RGZV ≥ 1.537.295,60 m2s		Zonas verdes y espacios libres 2.341.509 m2s	
	Equipamientos sociales (E)	30 m2s/100 m2e RGE S ≥ 2.305.943,40 m2s		Equipamientos sociales 2.330.141 m2s	
	Servicios Urbanos (S)				

Tabla 3. Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para Redes Públicas para infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, exigidas en la LSCM



BD



4.6. Conexión del sector con áreas colindantes

Las conexiones proyectadas en este documento, responden y desarrollan las soluciones definidas en su momento en el PEISEM, teniendo en cuenta tanto lo prescrito por el mismo como los condicionantes que, a través de las oportunas alegaciones, han impuesto los titulares de infraestructuras existentes y, en particular, el Ministerio de Fomento.

4.7. Determinaciones pormenorizadas

4.7.1. Delimitación del sector

La delimitación detallada del ámbito de ordenación descriptiva del sector y de los sistemas generales exteriores adscritos, se define gráficamente en el plano OP 01.

El ámbito incluye sistemas generales exteriores adscritos al sector, según el siguiente desglose:

SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR Y SIST. GENERALES ADSCRITOS	19.279.795 m ²
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	4.223.025 m ²
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	15.056.770 m ²
SUPERFICIE REDES PÚBLICAS INTERIORES	12.333.217 m ²
SUPERFICIE PARCELAS NETAS	2.723.553 m ²

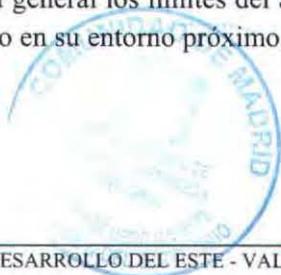
Tabla 4. Cuadro general de superficies

El ámbito considerado en este documento de acuerdo con la delimitación anteriormente referida ocupa por tanto una superficie de 15.056.770 m², cifra a la que hay que añadir la superficie de los Sistemas Generales Exteriores que se han adscrito a este ámbito por el Plan General, que es de 4.223.025 m², lo que significa un total de 19.279.795 m².

En la superficie referida se encuentran incluidos 270.523 m² correspondientes a las vías pecuarias existentes, clasificadas como suelo No Urbanizable de Protección 5, que son parte de la Red Supramunicipal y que son excluidos a efectos del cálculo de la edificabilidad.

También se encuentran incluidos en dicha superficie 2.786 m² correspondientes a suelos afectados por la Gestora de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) para la construcción de pasos superiores o inferiores al AVE, dando continuidad a los caminos preexistentes al mismo, que ahora se integran en la nueva urbanización. Estos suelos también son excluidos a efectos del cálculo del aprovechamiento.

De manera general los límites del ámbito, que coinciden con la unidad de ejecución, que ayudan a encuadrarlo en su entorno próximo, son los siguientes:



BD



- Por su lado norte el ámbito linda, del oeste al este, con el ferrocarril que rodea Mercamadrid, con el ámbito de “La Atalayuela” y con el ámbito “Ensanche de Vallecas”.
- Por el este linda con el ámbito “Ensanche de Vallecas” y con la carretera A-3.
- Por el sur, linda con la M-50 que le separa de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos; encontrándose en posición interpuesta y excluido del ámbito, el trazado del AVE a Barcelona.
- Por el oeste, del sur al norte, linda con el trazado del AVE que le separa de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos y con la depuradora de La Gavia.

4.7.2. Alineaciones y rasantes

Se reflejan en el plano OP.03. Alineaciones y rasantes. Para más información ver también OP.04. Áreas de movimiento y alturas.

4.7.3. Usos lucrativos del suelo y distribución de la edificabilidad

La síntesis de los usos lucrativos del suelo y distribución de edificabilidades para el sector se resumen en el cuadro siguiente:

Usos		Sup. Interior que genera aprov. Sup. Urbanizable = 14.768.656 m ²			Sup. Interior + Sup. SG Ext. Sup. Total = 18.991.577 m ²		Sup. Edificable Homogeneizada (Aprovechamiento) SEH = Sup. Total x 0,36 = 6.836.968 m ²		
		(m ² suelo)	Márgenes edificabilidad según ficha PGOUM 1997		%	M ² constr. Lucr.	Coef.	M ²	Viviendas
Residencial	VL	553.473	19,0	35,0	27,83	2.138.543	1	2.138.543	23.245
	VPT	442.517	11,0	21,0	20,09	1.544.503	0,9	1.390.053	16.788
	VPO	310.595	8,0	14,0	13,91	1.069.271	0,75	801.953	11.623
Industria tradicional		228.870	9,0	17,0	9,46	729.670	0,65	474.286	
Parque industrial		460.793	10,0	20,0	12,62	969.750	0,80	775.800	
Terciario - Oficinas		129.399	7,0	13,0	9,03	694.332	1	694.332	
Resto terciario		0	6,0	10,0	6,00000	175.579	1,1	193.137	
		209.839				285.509	1,1	314.060	
Dot. privado	Serv. Colectivos	50.971			0,93	71.404	0,65	46.413	
	Serv. Públicos – Gasolineras	37.218			0,09	7.267	1,1	7.994	
	Serv. Infraestr.	29.355			0,01	650	0,65	423	
Total área		2.453.030			100,0000	7.686.478		6.836.992	51.656

Tabla 5. Edificabilidad y cálculo de aprovechamiento

Estos aprovechamientos son máximos, y se verán reducidos en la magnitud correspondiente a la superficie de dominio público resultante de los deslindes correspondientes que no computen a efectos de cálculo del aprovechamiento.

Coefficiente de Edificabilidad: 0,36 m²/m²e

- Edificabilidad total del ámbito: 7.686.478 m² e
- Edificabilidad para usos económicos (no residencial): 2.934.161 m² e



BD



4.7.3.1. Compatibilidad de usos admisibles

El uso global del sector es el Residencial. La pormenorización del uso en vivienda colectiva libre y en vivienda colectiva de protección pública, asegura la diversidad y riqueza de la estructura social del futuro barrio. Todos los usos son compatibles entre sí.

La presencia de usos terciarios y productivos permitirá dotar al conjunto de una mezcla de actividad necesaria para la vitalidad del barrio y para evitar la segregación y especialización funcional. La ordenación propuesta resuelve la convivencia adecuada entre los distintos usos.

4.7.3.2. Justificación de compatibilidad de la distribución de la intensidad edificatoria con el aprovechamiento unitario

El aprovechamiento real asignado a cada uso lucrativo se ha establecido en los epígrafes precedentes, resultando una superficie edificable real total en el Sector de 7.683.394 m²e. A su vez, aplicando a cada uso pormenorizado el coeficiente de homogeneización establecido en el Plan General, resulta una superficie edificable homogeneizada de 6.834.987 uas.

El siguiente cuadro, construido a partir del que se ha incluido en el anterior epígrafe justifica los datos señalados:

Usos		Sup. Edificable Homogeneizada (Aprovechamiento)	
		Coef.	M2
Residencial	VL	1	2.138.543
	VPT	0,9	1.390.053
	VPO	0,75	801.953
Industria tradicional		0,65	474.286
Parque industrial		0,80	775.800
Terciario – Oficinas		1	694.332
Resto terciario		1,1	193.137
		1,1	314.060
Dot. privado	Serv. Colectivos	0,65	46.413
	Serv. Públicos – Gasolineras	1,1	7.994
	Serv. Infraestr.	0,65	423
Total área			6.836.992

Tabla 6. Justificación de compatibilidad de la distribución de la intensidad edificatoria con el aprovechamiento unitario

Puesto que la superficie del suelo del ámbito que genera aprovechamiento (deducido el suelo de vías pecuarias y algunos suelos de ADIF) es 18.991.681 m²s, resulta un coeficiente de edificabilidad del Sector, de acuerdo con el artículo 39.7 de la LSCM, de:

Coeficiente de edificabilidad del Sector:

$$6.836.992 \text{ uas} / 18.991.681 \text{ m}^2\text{s} = 0,359999 \text{ uas/m}^2\text{s},$$

que es ligeramente inferior al aprovechamiento unitario de reparto máximo.



BD



4.7.3.3. Justificación de la compatibilidad de la aplicación de los coeficientes de homogeneización con el uso global

De la aplicación de los coeficientes de homogeneización a la pormenorización de los usos se observa que al uso global, Residencial, queda asignada una edificabilidad de 4.752.317 m²e, lo que supone un 61,85% de la totalidad de la edificabilidad del sector, garantizando la estabilidad del uso global.

4.7.3.4. Altura máxima de la edificación

En virtud del Artículo 13, Modificación del artículo 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con las alturas de los edificios, de la Ley 3/2007, de 26 de julio, de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid, la altura máxima se define en tres plantas más ático.

No obstante lo anterior, la misma ley incluye una DISPOSICIÓN TRANSITORIA, Régimen transitorio del artículo 13 en relación con la altura de los edificios, según la cual:

Lo dispuesto en el artículo 13 sólo resulta de aplicación a los Planes Generales y de Sectorización que no hayan superado el trámite de Aprobación Provisional antes de la entrada en vigor de la presente Ley.

Los Planes Generales y de Sectorización que hayan superado el trámite de Aprobación Provisional se registrarán por la normativa anterior.

El PGOUM 1997 obtuvo aprobación provisional con anterioridad a dicha modificación de la LSCM 9/2001 por lo cumple con las condiciones para la aplicación de la disposición transitoria.

Pero, más allá de lo anterior, se ha explicado en el apartado del Marco Legal de la ordenación que, en virtud de la Disposición Adicional Sexta de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas para el 2013, el marco normativo de la presente ordenación pormenorizada ha de ser el vigente a Marzo de 2007, es decir previo a la nueva regulación de la altura máxima de la edificación.

4.7.4. Calificación de suelo para viviendas en algún régimen de protección pública. Justificación del cumplimiento de los requerimientos señalados para el sector

El PGOUM 1997 establece en la Ficha de Condiciones específicas para el Sector UZPp.02.03 que *"el suelo clasificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública será como mínimo de un 50% del total del suelo calificado residencial"*.

Esta determinación se justifica y concreta en la ordenación pormenorizada como a continuación se demuestra.

4.7.4.1. Superficie edificable y número de viviendas

Se desglosa la superficie edificable y el número de viviendas destinada al uso residencial del siguiente modo:



BD



En el ámbito UZPp.03.01. "Desarrollo del Este-Valdecarros" la edificabilidad total es de 7.683.394 m², de la cual la edificabilidad residencial es de 4.752.317 m².

En el ámbito se dan tres tipos de vivienda en relación al régimen de protección, a saber:

- Vivienda libre, con un total de 2.138.543 m², lo que supone un 45% de la edificabilidad residencial;
- Vivienda de protección pública, con un total de 1.544.503 m², lo que supone un 32,5% de la edificabilidad residencial.
- Vivienda de protección oficial, con un total de 1.069.271 m², lo que supone un 22,5% de la edificabilidad residencial.

Resulta, por tanto, más de la mitad, un 55%, de la superficie edificable asignada a viviendas protegidas, y un 45% para viviendas libres, aunque en la ordenación pormenorizada no se establece ni limita el número de viviendas a construir en cada manzana, como tampoco el PGOUM 1997, quedando este parámetro remitido al desarrollo del Sector y a los intereses públicos y privados que concurran. El número de viviendas es, por tanto, indicativo para el desarrollo del Sector.

4.7.4.2. Suelo

La concreción del suelo calificado para uso residencial es:

- Viviendas libres (VL).....553.473 m²s
- Viviendas de precio tasado (VPT).....442.517 m²s
- Viviendas de protección oficial (VPO).....310.595 m²s

Resulta por tanto, el 42,36% del suelo calificado para viviendas libres y el 57,64% para viviendas protegidas, y la diferencia respecto a la paridad en favor de las viviendas protegidas permite dar por satisfecha la exigencia del PGOUM 1997.

4.7.5. Calificación de suelo para reservas de redes públicas locales, localización y verificación de estándares

Se refleja en los planos OP.02. Calificación Pormenorizada, y se desglosa como sigue:

4.7.5.1. Red Local de Espacios Libres Públicos Arbolados

Cesión de 15 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 1.152.971,70 m²s; la cesión viene grafiada en el plano de Calificación pormenorizada con las siglas RL(EL) y la superficie total asciende a 1.249.267 m²s.

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





4.7.5.2. Red Local de Equipamientos Sociales

La cesión viene grafiada en los planos de zonificación con las siglas RL(ES) y la superficie total de dichas parcelas asciende a la cantidad de 1.156.487 m²s. Estas parcelas se encuentran diseminadas principalmente por la zona residencial, de manera que todas las manzanas tengan próximas alguna parcela de equipamiento.

4.7.5.3. Red Local de Servicios Urbanos (Viario Interior)

Esta red está constituida por el viario interior rodado cuya superficie asciende a 1.326.123 m²s.

La suma total de las redes locales asciende a 3.731.877 m², cifra superior a 2.305.943,40 m²s requeridos por la Ley 9/2001:

Redes públicas locales		Cesión y reserva establecidas en la CM	Plan General	Sector	
Locales (RL)	Zonas verdes y espacios libres arbolados (ZV)	30 m ² s/100m ² e Cumpliendo simultáneamente que la red de zonas verdes y espacios libres arbolados sea RLZV ≥ 2.305.943,40 m ² s	--	Zonas verdes y espacios libres arbolados (ZV)	3.731.877 m ²
	Equipamientos sociales (E)			Equipamientos sociales (E)	
	Servicios urbanos (S)			Servicios urbanos (S)	
				1.249.267 m ² s	
				1.156.487 m ² s	
				1.326.123 m ² s	

Tabla 7. Calificación de suelo para reservas de redes públicas

4.7.6. Calificación pormenorizada de los usos del suelo del sector

Se define en la documentación gráfica de la presente carpeta específica, planos OP.02.1-3 Calificación pormenorizada, y se resumen en el siguiente cuadro:



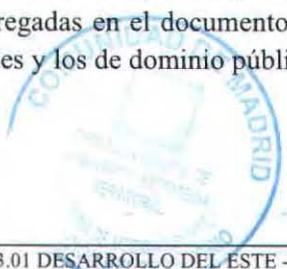
BD



ZONAS		SUPERFICIE DE SUELO (m2s)		PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL (%)
Redes de nivel supramunicipal	Infraestructuras de comunicaciones	1.818.463	2.330.921	15,48
	Viviendas públicas o de integración social	512.458		
Redes de nivel general	Red viaria	1.357.360	6.270.419	41,64
	Zonas verdes y espacios libres	2.341.509		
	Equipamientos sociales	2.330.141		
	Complemento de infraestructuras	241.409		
Redes de nivel local	Accesos rodados y aparcamientos	1.326.123	3.731.877	24,79
	Zonas verdes y espacios arbolados	1.249.267		
	Equipamientos sociales	1.156.487		
Vías pecuarias	Vías pecuarias	270.523		1,80
Uso Lucrativo Residencial	Vivienda Libre	553.473	1.306.585	8,68
	Vivienda con protección pública de precio limitado	442.517		
	Vivienda con protección pública básica y de alquiler con opción a compra	310.595		
Uso Lucrativo Terciario	Servicios terciarios	209.839	339.238	2,25
	Terciario oficinas	129.399		
Uso Lucrativo Industrial	Industria tradicional	228.870	689.663	4,58
	Parque industrial	460.793		
Uso lucrativo dotacional privado	Dotacional privado	37.218		0,25
Uso lucrativo Dotacional	Servicios colectivos	50.971		0,34
Uso no lucrativo dotacional	Dotacional de Servicios Infraestructurales	29.355		0,19

Tabla 8. Calificación pormenorizada de los usos del suelo del sector

Las zonas verdes por las que discurra el dominio público hidráulico una vez deslindado, quedarán desagregadas en el documento de reparcelación identificando separadamente los suelos de cesión de redes y los de dominio público hidráulico.



BD