



I. MEMORIA

1. OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

1.1. Objeto

Se incluye en este Documento la Ordenación Pormenorizada del sector UZPp.02.02 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS” una vez establecida la aptitud de aquellos suelos afectados por las Ss (54,70 % del suelo del sector original), para su incorporación al proceso urbanizador. El análisis de las características y justificación de la aptitud de dichos suelos se desarrolla en detalle en el documento de Informe de Sostenibilidad Ambiental o Estudio de Incidencia Ambiental.

Dado que con anterioridad a los efectos de las Ss, el ámbito contaba con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente, para su formación se han considerado el alcance del progreso del sector y las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento aprobados con anterioridad al 28 de septiembre de 2012 para este ámbito, en relación al marco jurídico de aplicación, al contenido de las sentencias y a la situación actual de los suelos afectados. Cuando dichas determinaciones han sido consideradas adecuadas se han incluido en el marco normativo de este documento.

La justificación de esta carpeta específica es concretar la completa ordenación pormenorizada del sector con el nivel de planeamiento parcial, cumpliendo con los objetivos urbanísticos establecidos en el planeamiento general. Por lo tanto su alcance se circunscribe al conjunto de las determinaciones de planeamiento que tienen la consideración de pormenorizadas en la LSCM 9/2001.

1.2. Alcance y contenido

Conforme determina el artículo 42.5.g de la LSCM 9/2001, la ordenación pormenorizada se formaliza en carpeta específica con el contenido y la documentación propia de los planes parciales, es decir:

1) MEMORIA

Comprensiva de la descripción de la Ordenación Pormenorizada, la justificación de su adecuación al Planeamiento General conforme dispone el apartado a) del artículo 49 de la LSCM 9/2001 así como la justificación del cumplimiento de las determinaciones que le son propias conforme a la referida Ley y al Plan General.

2) INFORME DE LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO: DECRETO 170/98

Según lo previsto en la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento, como marca el artículo 49, apartado b de la LSCM 9/2001.

3) PLANOS

3.1 DE INFORMACIÓN

3.2 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

Constituyen la expresión espacial gráfica del contenido y determinaciones de la Ordenación Pormenorizada y la localización de las reservas de suelo para redes públicas, de las alineaciones y





rasantes y de los suelos edificables conforme disponen los apartados a), b), c) y d) del artículo 48 de la LSCM 9/2001.

4) ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

Contiene la definición del sistema de ejecución, relación con las redes públicas e infraestructuras supramunicipales y generales necesarias para su correcta funcionalidad, compromisos y garantías para su ejecución así como el orden de prioridades en que esta se llevará a cabo, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 42.7.e), 48.1.e) y 49.d) de la LSCM 9/2001. Incluye la delimitación de la Unidad de Ejecución, que contiene la descripción precisa de los terrenos incluidos en la misma y su delimitación y fijación del sistema de actuación. Se incluye aquí el estudio económico.

5) NORMAS URBANÍSTICAS

Las normas urbanísticas de los instrumentos de planeamiento competentes para establecer la ordenación pormenorizada de un ámbito territorial, destinarán un apartado a la especificación de las condiciones de ordenación que caracterizan a cada una de las zonas empleadas, conforme dispone el apartado 1 del artículo 48 de la LSCM 9/2001.

6) CATÁLOGO

Como se indica en el artículo 49 de la LSCM 9/2001, apartado f) se incluye el Catálogo de bienes y espacios protegidos. El contenido y funcionamiento de los Catálogos de Bienes y Espacios protegidos, se detalla en el artículo 55 de la LSCM 9/2001, dentro de la Sección 4ª del Capítulo IV de Planeamiento Urbanístico de Desarrollo.

7) ANEXOS

1.3. Marco legal

Tres bloques normativos conforman el marco jurídico aplicable a la ordenación pormenorizada de este sector.

En primer lugar resulta de básica aplicación la legislación estatal del suelo contenida en el Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008 de 28 de junio.

Un segundo bloque integrado por la legislación ambiental y sectorial de obligado cumplimiento que se detalla en el Anexo de legislación aplicable.

Y por último, la legislación urbanística autonómica. Dicha normativa está integrada en primer término por la disposición adicional sexta “*Revisiones y modificaciones del Plan General*” de la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que establece lo siguiente:

“La modificación o revisión del Plan General que hubiera sido declarado parcialmente nulo por sentencia firme se llevará a efecto de conformidad con la legislación vigente al tiempo de la aprobación definitiva de aquel.

Lo previsto en el párrafo anterior solo será de aplicación en los casos en que los ámbitos del Plan General declarados nulos hayan contado con Plan de Sectorización o instrumento de



desarrollo aprobados. En este caso, tanto el Plan de Sectorización como los instrumentos de desarrollo se regirán por la normativa vigente en el momento en que fueron aprobados”.

Aunque su interpretación no es sencilla su aplicación es de obligado cumplimiento para la Administración en base al principio de legalidad consagrado en los artículos 9.1 y 103.1. de la CE y resulta la única vía jurídica existente para dar respuesta racional y eficaz a los múltiples problemas que la anulación parcial del Plan General ha comportado, pues como quiera que el modelo territorial no ha sido invalidado es ajustado a derecho la recuperación de la ordenación pormenorizada anterior mediante la nueva ordenación de detalle que se contiene en este documento y que se somete al procedimiento propio de la revisión/modificación del planeamiento general. Parece claro, en virtud de lo dispuesto en el párrafo segundo antes transcrito, que la nueva ordenación pormenorizada de los ámbitos afectados por las Sentencias del Tribunal Supremo ha de someterse a la legislación urbanística autonómica vigente en la fecha de su aprobación y a la legislación urbanística estatal, ambiental y sectorial aplicable en la actualidad.

Así pues, la ley aplicable a la ordenación pormenorizada será la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de Julio, con las modificaciones introducidas hasta la fecha de aprobación del Plan de Sectorización y Plan Parcial del sector.

En el caso del sector UZPp.02.02 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS CERROS”, la aprobación definitiva del Plan Parcial tuvo lugar el 30 de noviembre de 2011, siendo esta la fecha que ha de considerarse para la aplicación de la versión correspondiente de la LSCM 9/2001.

Y por último, se formula una remisión expresa a la Memoria general para la referencia a toda la normativa aplicable con carácter genérico.

2. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS DEL SECTOR

Para la adecuada comprensión de los contenidos de la ordenación pormenorizada es de gran relevancia considerar sus antecedentes urbanísticos, ya que el análisis del sector no parte de una situación *ex novo*. Antes bien, al amparo de un marco jurídico en esos momentos legal, ha sido objeto de procesos de ordenación aprobados en procedimientos de tramitación reglados que explican y avalan la pertinencia de la ordenación que se propone.

2.1. PGOUM 1997

En el modelo de ordenación del PGOUM 1997 el ámbito se delimitaba como sector de suelo urbanizable programado con la denominación: UZP.02.02 “Desarrollo del Este-Los Cerros”, con el uso característico de Residencial.

2.2. Aprobaciones previas a 28 de septiembre de 2012

El sector contaba con Plan Parcial aprobado definitivamente en el año 2011. Los hitos de tramitaciones y aprobaciones de la iniciativa se resumen en la relación siguiente:



Planeamiento:

MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOUM 1997. Para redelimitación del área de protección geológica denominada “Cerro de la Herradura”, incluida en el sector.

Aprobación Definitiva 18/05/2007

PLAN ESPECIAL CERRO DE LA HERRADURA. Para la definición pormenorizada de la red de nivel general de espacios libres calificada por el PP del sector sobre el área de protección geológica “Cerro de la Herradura”.

Aprobación Definitiva 30/11/2010

PLAN PARCIAL

Aprobación Definitiva 30/11/2011

SUBSANACIÓN DE ERRORES MATERIALES DEL PLAN PARCIAL

Aprobación Definitiva 25/07/2012

Gestión:

Iniciativa. Aprobación Definitiva 24/11/2003

Aprobación inicial del Bases y Estatutos 23/02/2012

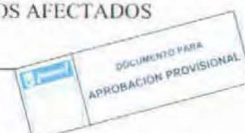


2.3. Convenios

Con fecha 26 de noviembre de 1996 los propietarios del 64,9933% del suelo del sector habían suscrito con el Ayuntamiento de Madrid un Convenio Urbanístico en el que se manifestó su voluntad de incorporarse al proceso urbanizador del área de reparto del segundo cuatrienio del Plan General, una vez aprobado éste definitivamente. El Convenio se perfeccionó durante la tramitación del Plan General estableciéndose la delimitación del sector y las condiciones y los parámetros urbanísticos para su desarrollo.

Los propietarios firmaron, entre 1998 y 2000, con la Comunidad de Madrid y con la conformidad del Ayuntamiento, convenios expropiatorios para la ejecución de la M-45, mediante la retención del aprovechamiento por parte del propietario como pago de la expropiación.

Los propietarios firmaron, entre 2005 y 2006, con la Concesionaria de la M-50, Autopista Madrid Sur, convenios expropiatorios para la ejecución de la M-50, mediante la retención del aprovechamiento por parte del propietario como pago de la expropiación.



Los propietarios firmaron, en 2005, con la Concesionaria de la R-3, Accesos de Madrid, convenios expropiatorios para la ejecución de la R-3, mediante la retención del aprovechamiento por parte del propietario como pago de la expropiación.

Otros Acuerdos y Convenios:

1º.- Acuerdo Marco para viabilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada estrategia del “Desarrollo del Este” del PGOUM 1997 de fecha 01/04/2011.

Contempla la ejecución de los planeamientos en porciones territoriales adecuadas a la capacidad de inversión y a los compromisos de puesta en el mercado de productos inmobiliarios especialmente en lo referido a las Cooperativas de vivienda protegida.

El Acuerdo Marco contempla el ajuste temporal de la ejecución de la urbanización mediante la división en etapas de cada ordenación pormenorizada frente a la ejecución unitaria.

2º.- Adenda del Acuerdo marco de fecha 29/07/2011

El Ayuntamiento de Madrid plantea un nuevo modelo de desarrollo territorial por etapas con ajustes para la ejecución de las infraestructuras desde el marco unitario del PEISEM.

Se establece una secuencia temporal de la ejecución de las etapas previstas, que garantice las necesidades infraestructurales para el adecuado funcionamiento del conjunto durante todo el proceso, en relación a los aprovechamientos urbanísticos, para garantizar la viabilidad económica de su ejecución.

3º.- Convenio entre el Ayuntamiento de Madrid y las Juntas de Compensación de Valdecarros, Los Berrocales, Los Ahijones y El Cañaveral, y la Comisión Gestora de Los Cerros, para la concreción de la ejecución y financiación de las infraestructuras de agua regenerada para riego en los citados desarrollos urbanísticos derivados del PEISEM.

2.4. PEISEM

Promovido por la Dirección de Servicios del Plan General de la Gerencia Municipal de Urbanismo, el PEISEM, Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid, fue aprobado definitivamente en el Pleno de 21 de marzo de 2002, siendo su objeto garantizar la coordinación global de todos los sectores que configuran la Estrategia del Sureste.

Este documento precisaba y actualizaba las determinaciones del PGOUM 1997 en todo lo que se refiere a las infraestructuras de rango superior que afectan a la Estrategia del Sureste; incluyendo no sólo las grandes vías de transporte sino también las acciones de infraestructuras básicas y medioambientales, proporcionando con ello un paquete de instrucciones a su pormenorización, desde la visión global del conjunto de la Estrategia.

El documento definía por tanto las actuaciones necesarias en materia de zonas verdes y espacios libres, de infraestructuras de comunicaciones y sociales y energéticas que se entendían necesarias llevar a cabo en el Sureste de Madrid para asegurar la coherencia, la definición de una estructura conjunta territorial y la viabilidad del desarrollo propuesto por el Plan General. El documento establecía



también las determinaciones normativas a que habían de ajustarse los proyectos técnicos que desarrollase el PEISEM y, por último, evaluaba las inversiones necesarias, la imputación a los distintos sectores incluidos en su ámbito territorial y programaba su ejecución.

El conjunto de las acciones que establecía el PEISEM, que complementaban a las ya establecidas en el Plan General, en cuanto a lo específicamente concerniente al sector UZPp. 02.02, se dividen entre aquellas de carácter únicamente normativo y aquellas otras que suponen una inversión a realizar.

En cuanto a las primeras se incluían:

- Corredor medioambiental en dirección Oeste-Este, de relación y comunicación entre los medios rural y urbano,
- Protección y preservación del Cerro de la Herradura,
- Preservación del arroyo del Batán y, barranco de los Baldíos,
- Protección de la cañada real Galiana (limita el sector por el Oeste, aunque es exterior al sector),
- Consideración de las servidumbres aeronáuticas derivadas del sistema aeroportuario de Madrid-Barajas,
- Consideración de las servidumbres derivadas de la contaminación acústica producida por las grandes infraestructuras de comunicaciones,
- Consideración de la problemática ligada a las concesiones mineras y permisos de explotación.

En cuanto a las acciones que suponen una inversión, eran las siguientes:

- En la red viaria metropolitana:
 - Vías colectoras de la M-45;
- En la red viaria distrital:
 - Conexión San Fernando de Henares – Rivas Vaciamadrid, aunque esta infraestructura no es posible su ejecución hacia el Sur por la incidencia de la M-50 y la R-3 en el sector;
 - Vías perimetrales de servicio de la M-45;
- En la infraestructura de abastecimiento de agua:
 - Depósito de Cerro Almodóvar;
 - Arteria de abastecimiento a los desarrollos del Este;
- En la infraestructura de riego con agua reciclada:
 - Tubería principal de impulsión, suministro a Los Cerros;





- Tubería secundaria de impulsión al Cerro de la Herradura Norte;
- En la infraestructura de saneamiento y depuración de aguas residuales:
 - Ampliación de la E.D.A.R. Sur Oriental;
 - Colector de Ahijones y Berrocales;
- En los cauces públicos:
 - Tanque de tormentas Los Migueles;
- En la infraestructura de energía eléctrica:
 - Soterramiento de la línea (L-7) Locches-Coslada, 220 kVDC;
 - Soterramiento de la línea (L-5) Ardoz-Vicálvaro, 132 kVDC;
 - Soterramiento de la línea (L-11) Morata-Vicálvaro, 220 kVSC;
 - Soterramiento de la línea (L-14) derivación a Vicálvaro de la línea Villaverde – SSRR, 220 kVDC;
- En la infraestructura de gas natural:
 - Arteria de alimentación en MPB y conexión con la red de Coslada;
- En la organización de las infraestructuras:
 - Galerías de servicios.



El coste estimado en el PEISEM correspondiente al desarrollo del sector UZPp.02.02 ascendía aproximadamente a 61 millones de euros, a partir de la aplicación de los criterios de imputación de cargas establecidos en el PEISEM que supone, también de forma aproximada, sobre el suelo del sector 12,90 €/m²s, y respecto al aprovechamiento de los propietarios del sector descontado el 10% municipal, 40 €/m²c del uso característico residencial vivienda libre.

Algunas de estas instrucciones, no obstante su pérdida actual de vigencia, son pertinentes; otras son insoslayables por la propia realidad física de su implantación y, en todos los casos, ayudan a entender los contenidos de la ordenación y la configuración actual de la urbanización del sector.

La ordenación propuesta ha valorado por tanto la integración del modelo configurado en su momento por el Plan Especial de Infraestructuras del Sureste de Madrid para dotar de articulación y coherencia territorial al conjunto de los desarrollos de la Estrategia del Este de Madrid. Se toma como documento de referencia para la definición de las conexiones infraestructurales de toda la estrategia del Sureste, con independencia de que como instrumento de desarrollo haya sido también anulado por las Ss, en virtud del principio de jerarquía normativa.