

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

Dirección General de Urbanismo y Estrategia Territorial  
Documento informado a los efectos de su elevación a la Comisión de Urbanismo de fecha 31 de julio de 2013, en el que consta la correspondiente diligencia acreditativa de su tramitación en vía municipal.  
El cotejo del presente documento con el original, si fuera necesario, se efectuará con el rasterizado que se custodia en esta Dirección General.  
Fecha de emisión del informe: 29 de julio de 2013  
El Técnico Informante:



VII.12 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"

El presente documento UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES" que incluye los folios 26.275 a 27.079 ha sido aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento el día 24 de julio de 2013

EL SECRETARIO GENERAL DEL PLENO  
Federico Andrés López de la Riva  
Carrasco

VII.12 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"

DOCUMENTACIÓN A QUE SE REFIERE EL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE FECHA 1-7-13 Madrid 1-7-13  
LA SECRETARIA GENERAL TÉCNICA EL SUBDIRECTOR GENERAL DE RÉGIMEN JURÍDICO (P.D.F. Resolución: 5 - Noviembre de 2012)



REGISTRO DE ENTRADA  
Ref: 10/154357.9/13 Fecha: 25/07/2013 13:45  
  
Cons. Medio Ambiente y Orden. Territorio  
Reg C. Medio Amb. y Ord. T. (ALC)  
Destino: D.G. Urbanismo y Estrategia Territorial

BD

VII.12 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

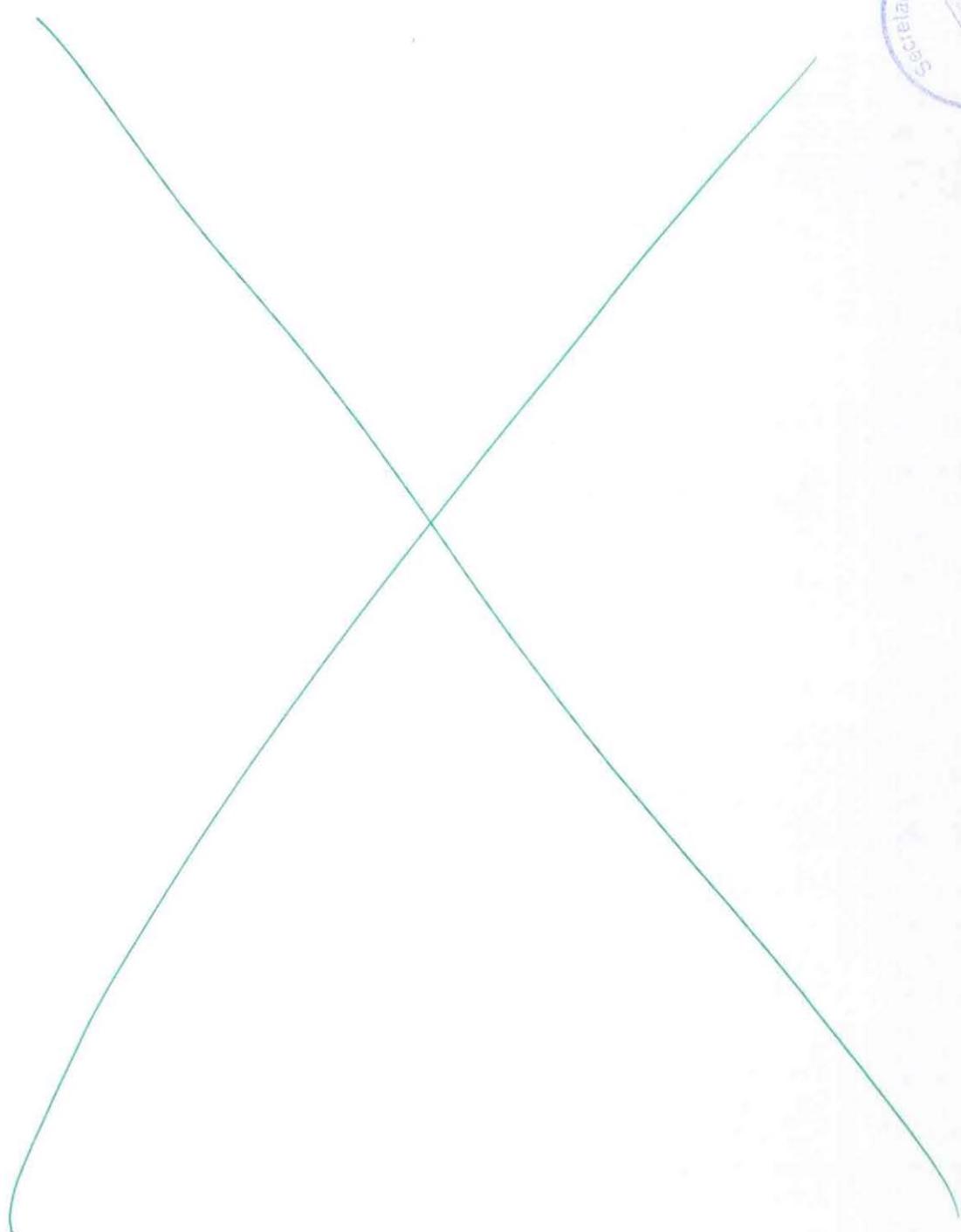
UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"



## I. MEMORIA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

### UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"

BD





## I. MEMORIA

### 1 OBJETO, ALCANCE Y CONTENIDO

#### 1.1. Objeto y justificación

Se incluye como parte del documento la Ordenación Pormenorizada del sector UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES" una vez establecida la aptitud de aquellos suelos afectados por las Ss (7,13% 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 legislación de aplicación 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 señala el artículo 49, apartado b de la LSCM 9/2001.

##### 3) PLANOS

##### 3.1 DE INFORMACIÓN

##### 3.2 DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA

**BD**



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 y la fijación del sistema de actuación. Se incluye aquí el estudio económico.

#### 5) NORMAS URBANÍSTICAS

Definen 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 II del documento, relativo a la legislación vigente 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 registrarán 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, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid con las modificaciones introducidas hasta la fecha de aprobación del Plan de Sectorización y Plan Parcial del sector.

En el caso del sector UZPp.02.04 “DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES”, la aprobación definitiva del Plan Parcial tuvo lugar el 26 de mayo de 2005, siendo esta la fecha que ha de considerarse para la aplicación de la correspondiente versión 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 y ordenación del sector no parten de una situación *ex novo*. Antes bien, al amparo de un marco jurídico en su momento vigente, el sector ha sido objeto de procesos de ordenación aprobados en procedimientos de tramitación reglados, cuyo conocimiento ayuda a explicar y avalar la pertinencia de la ordenación que se propone.

### **2.1. PGOUM 1997**

En el modelo de ordenación original del PGOUM 97 el ámbito se delimitaba como sector de suelo urbanizable programado con la denominación: UZP 02.04 “Desarrollo del Este-Los Berrocales”, 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 2005. Los hitos de tramitaciones y aprobaciones de la iniciativa se resumen en la relación siguiente:

**BD**

**Planeamiento:**

PLAN PARCIAL

Aprobación Definitiva 26/05/2005

**Gestión:**

JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Aprobación de la Constitución de la Junta 06/07/2006

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN

Aprobación Proyecto Expropiación 26/03/2009

Modificación Proyecto Expropiación 28/06/2012

**Ejecución:**

PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

Aprobación definitiva 19/10/2006



Para más información sobre hitos de tramitaciones y aprobaciones (iniciales, provisionales, publicaciones BOCM, etc.) ver Anexo V. RELACIÓN DE ACTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y ASUNTOS CONTENCIOSOS APROBADOS EN DESARROLLO DEL PGOUM 1997 HASTA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012.

**2.3. Convenios**

En el transcurso del progreso de la iniciativa previo a las Ss se firmaron diversos convenios, tales como:

- Convenio de Desarrollo Urbanístico entre Propietarios de terrenos y el Ayuntamiento de Madrid de fecha 26/11/1996.

El Convenio establece la incorporación de los terrenos del Sector Desarrollo del Este- Los Berrocales en el Plan General con la clasificación de Suelo Urbanizable Programado, a desarrollar en el 2º Cuatrienio del Programa de Actuación, como una Unidad de Ejecución continua con determinación del Sistema de Actuación por Compensación.

- Convenio Urbanístico entre la Asociación de Propietarios al Norte de la carretera de Valencia Km.14. Los Berrocales y el Ayuntamiento de Madrid de fecha 06/02/1998.

El Convenio se refiere al Vertedero de Residuos Sólidos Inertes existente en el ámbito y la agilización de la Gestión Urbanística del Sector para lo que el Ayuntamiento autorizó la presentación del Plan Parcial, y de los restantes instrumentos de planeamiento, antes del comienzo de vigencia del 2º Cuatrienio, si bien se posponía para el 2º Cuatrienio el proceso urbanizador.

**BD**



- Convenio entre las Juntas de Compensación de los sectores UZP 2.01 El Cañaveral, UZP 2.03 Los Ahijones y UZP 2.04 Los Berrocales, de 29/10/2007 para la ejecución de la Arteria del Agua.
- Acuerdo entre la Comisión Gestora del APR 19-04 "LA DEHESA" y la Comisión Gestora del UZP 02-04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES", para la financiación de varios tramos a compartir de dos colectores principales de la red de saneamiento del APR 19-04 "LA DEHESA", con aportación económica del UZP 02-04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES", suscrito el 15 de enero de 2.003.
- Acuerdo entre los Ámbitos UZP 1.03 "ENSANCHE DE VALLECAS", UZP 2.04 "LOS BERROCALES" Y UZP 3.01 "VALDECARROS", sobre ejecución y financiación de infraestructuras viarias y conexiones con la A-3 prevista en el PEISEM, suscrito el 22 de diciembre de 2.003.
- Acta de compromisos para la ejecución parcial de la semicalle localizada en el Sector UZP 2.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES", colindante con el Ámbito APE 19.07 "LA CUQUEÑA", del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, suscrito el 29 de junio de 2.005.
- Convenios de adscripción de Sistemas Generales Exteriores
- Convenios de permutas que afectan a suelos de los Sistemas Generales Exteriores

#### 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.

El Ayuntamiento de Madrid 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 plan parcial 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.



**BD**



Para más información sobre convenios ver Anexo V. RELACIÓN DE ACTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN, EJECUCIÓN Y ASUNTOS CONTENCIOSOS APROBADOS EN DESARROLLO DEL PGOUM 1997 HASTA EL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2012.



#### 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 PEISEM introducía una nueva y más precisa jerarquía en la red viaria respecto a la que había propuesto el PGOUM 1997, definiendo los siguientes niveles, para los que se recomiendan unos determinados criterios de diseño y dimensionamiento de sus secciones transversales.

- Red Viaria Metropolitana, con sus vías colectoras. Constituida por la M-45 y la M-50 y la A-3, de configuración radial y diseño de autopista urbana con vías colectoras.
- Red Viaria Urbana, que comprende la nueva Gran Vía del Sureste, que articula en sentido circular toda la Estrategia del Sureste; concebida como espacio urbano, de tráfico lento, y dotado de amplios bulevares y glorietas
- Red Viaria Distrital, que en el caso de Los Berrocales, está representada únicamente por el Eje radial de Valdebernardo y dos tramos circulares que sustituyen a la actual M-203. Pueden incluirse en este nivel también las vías perimetrales de servicio.
- Red Viaria Local Colectora, que contiene los elementos, tanto radiales como circulares, que establecen las conexiones con los sectores adyacentes al nivel local. Se prevén tres tramos en el sentido radial y cuatro en el sentido circular;
- En cuanto a las determinaciones de carácter medioambiental, el PEISEM introdujo el concepto de los corredores medioambientales, grandes pasillos verdes de 100 metros de anchura, que se adaptan a la morfología del terreno y tenían por objeto establecer conexiones peatonales entre los distintos sectores.

El PEISEM recomendaba asimismo la creación de bandas perimetrales de protección acústica y paisajística, que se integrarían dentro del sistema de espacios verdes constituidos por los mencionados corredores medioambientales y el propio parque previsto en el extremo Sureste de la actuación.

Las acciones de infraestructuras hidráulicas del PEISEM consistían en la previsión de bandas de protección y servidumbre de las arterias existentes, así como sus retranqueos o refuerzos cuando ello sea necesario; todo ello en función de los estudios de la demanda global. Se preveía asimismo la





implantación de un sistema de riego con agua reciclada coordinado con las acciones de saneamiento y depuración de aguas residuales.

En cuanto a las grandes líneas de energía eléctrica, se proyectaban nuevos pasillos a lo largo de la A-3 y de la M-50, así como la reconducción de líneas aéreas mediante su retranqueo en galerías subterráneas, fundamentalmente en el eje de la Gran Vía del Sureste.

Finalmente, el PEISEM recomendaba acciones sobre otras infraestructuras, con nuevas conexiones de gas, implantación de galerías de servicio, y desvío del oleoducto situado al Norte de la autovía A-3.

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.



BD



### 3. INFORMACIÓN: CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

#### 3.1 Situación

El Sector es parte de la Estrategia del Desarrollo del Este, que abarca el territorio comprendido en la Corona Metropolitana Sureste desde la carretera de Andalucía hasta el límite con los términos municipales de Coslada y San Fernando, entre las autovías orbitales M-40 y M-50.

El Sector los Berrocales está situado por tanto al Sureste del Término Municipal de Madrid, en el distrito de Vicálvaro y definido por los siguientes límites:

- Por el NO el trazado de la línea de ferrocarril, de Madrid a Barcelona.
- Por el N-NE el borde sur del polígono industrial de La Dehesa y trazado de la línea 9 de Metro. (ferrocarril TFM).
- Por el SE el trazado de la autovía M-50.
- Por el S-SO la autovía A-3.
- Por el NO Cerro de Almodóvar e instalaciones industriales de Tolsa.
- Por el SO el Cerro de Almodóvar, hasta alcanzar la referida línea del ferrocarril de Madrid a Barcelona.

#### 3.2 Características naturales del territorio

##### 3.2.1. Descripción de la geología y la geomorfología

En el ámbito de Los Berrocales no existen relieves de entidad, localizándose en su borde noroccidental, pero fuera del ámbito, el Cerro Almodóvar (727 m), un cerro testigo residual, preservado de la erosión cuaternaria por mantener potentes niveles de sílex y calizas silicificadas.

La morfología estaba caracterizada por la presencia de suaves relieves alomados que perdían altura gradualmente hacia el norte de la unidad, hasta enlazar con un sector sensiblemente más deprimido donde se localizan el arroyo de la Marañosá y el arroyo de los Ahijones, ambos tributarios del arroyo de los Migueles.

Esto da lugar a un morfología suave, que podría describirse como un plano inclinado hacia el Sureste, constituido por una ladera del arroyo de Los Migueles, configurado por dos lomas sensiblemente semejantes y paralelas, orientadas en el mismo sentido. Hay una vaguada a lo largo de la A-3 que limita la zona y una segunda al Este, que corresponde al tramo final del arroyo de Los Ahijones, para convertirse después en el cauce de Los Migueles.

Topográficamente el sector presenta oscilaciones relativamente poco importantes entre las cotas 590 y 720, por lo que no puede hablarse de importantes pendientes, salvo en las proximidades del Cerro de Almodóvar, que constituye el único hito natural de importancia.

Con los movimientos de tierras prácticamente finalizados, las únicas pendientes existentes en la actualidad son las formadas artificialmente por el acopio de vertidos del vertedero de La Fortuna.

Desde el punto de vista geológico y geotécnico, la zona, constituida estructuralmente por yesos y margas arcillosas, con lomas sobre arcilla y arenas y depresiones con relleno de material cuaternario,





se caracteriza por la heterogeneidad litológica, con la presencia de distintos tipos de formaciones y materiales característicos del Sureste de Madrid. Se destaca únicamente el Cerro de Almodóvar, fuera del Sector, siendo un elemento de importancia como cerro testigo, con presencia de sílex y sepiolitas.

Existen depósitos de inertes existentes en el Sector, vertidos procedentes de actividades relacionadas con la construcción, y que carecen por consiguiente de presencia significativa de elementos orgánicos o de contaminantes químicos, por lo que su tratamiento puede reducirse a acciones de movimiento de tierras y adecuación paisajística. La potencia máxima de las escombreras oscila alrededor de los 20 metros; por todo ello, en la presente Pormenorización se ha evitado en lo posible situar edificaciones o infraestructuras en estas zonas.



### 3.2.2. Descripción de la hidrogeología

Las aguas subterráneas de la zona de estudio se incluyen, a escala regional, dentro del denominado "Acuífero 14", la unidad hidrogeológica más importante de la Comunidad de Madrid con 2.600 kilómetros cuadrados de superficie y más de 3.000 metros de potencia. Se trata de un acuífero libre que se recarga por infiltración de agua de lluvia en los interfluvios y descarga en los valles de los ríos.

El acuífero se desarrolla bajo los materiales detríticos terciarios y los depósitos cuaternarios, pero presenta diferentes subunidades. La zona de estudio está situada mayoritariamente en la denominada Unidad de Transición, en principio una zona sin demasiado interés hidrogeológico por su compleja litología, aunque en el extremo occidental existe un sector que queda incluido dentro de la Unidad Arcósica.

#### Calidad de las aguas:

Si se analizan los indicadores más usuales, cantidad de sólidos disueltos, dureza del agua y proporción de sulfatos, se puede concluir que el ámbito de estudio se sitúa en una zona de calidad media/ baja, dentro del contexto general, siendo desaconsejable el uso del recurso para el consumo humano.

Se observaban en Los Berrocales numerosos pozos en desuso, excavados principalmente sobre las litologías cuaternarias de la zona deprimida, donde el nivel freático está más alto (evidentemente la finalidad de estos pozos era obtener agua para regar los cultivos que se realizaban en el fondo de valle y en ningún caso para abastecer a la población).

#### Vulnerabilidad del acuífero:

La vulnerabilidad de los acuíferos depende, fundamentalmente, de la profundidad a la que estos se sitúen y de las características geológicas del sustrato donde se puedan producir los vertidos potencialmente contaminantes, aunque también influyen el clima (las lluvias permiten los procesos de lixiviación y el transporte de las sustancias tóxicas a través de las escorrentías superficiales) o la topografía (que dirige los flujos en superficie).

Obviamente, la existencia de elementos antrópicos en superficie (graveras, canteras, vertederos, etc.) o en el subsuelo (tanques de hidrocarburos, etc.) resulta decisivo a la hora de valorar el riesgo de contaminación.

**BD**



Considerando la información contenida en el mapa Hidrogeológico de Madrid, la zona de estudio debería ser considerada como "poco vulnerable", aunque lo cierto es que la escala que maneja resulta insuficiente para realizar un diagnóstico de detalle.



### 3.2.3. Descripción de la hidrología

Según se desprende del informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo, con fecha del registro de salida de 22 de marzo de 2013 y expediente de referencia 122.977/13 y de la cartografía oficial disponible en este Organismo, en el ámbito objeto de estudio existen los siguientes cauces:

- Arroyo de los Migueles
- Arroyo de la Marañososa

El arroyo de los Migueles discurre en dirección predominante noreste sureste por el interior del ámbito de actuación. Además se detecta la existencia de un cauce afluente del arroyo de los Migueles en el interior del ámbito, correspondiente al arroyo de la Marañososa.

El ámbito Los Berrocales se localiza en un interfluvio de los ríos Manzanares y Jarama situado relativamente cerca de su confluencia.

El área de estudio no presenta una red de drenaje importante, ya que tan solo cuenta con dos pequeños arroyos estacionales. Se ha observado, que las obras de ingeniería hidráulica que se han acometido en la zona y los acopios de escombros que existen en el cauce del arroyo principal han alterado la dinámica natural de los cauces, ralentizado y obstaculizando el flujo de agua y provocando estancamientos.

El arroyo de la Marañososa queda englobado totalmente en el área de estudio. Tiene su nacimiento en el alto de Los Berrocales (a 640 m de altitud) y realiza un recorrido semicircular.

Estos cambios de dirección se explican por la topografía del terreno y por las variaciones en la naturaleza geológica del sustrato por el que discurre, ya que en primer lugar atraviesa los materiales terciarios, para posteriormente encajarse someramente en litologías cuaternarias mucho más deleznable. No cuenta con una cabecera bien definida y su cauce, es difícilmente reconocible sobre el terreno.

El arroyo de Los Migueles o Los Prados es un curso tributario del río Manzanares que se alimenta de los aportes intermitentes de sus dos modestos afluentes (principalmente del arroyo de los Ahijones) por lo que su importancia, en el contexto general de la subcuenca del Guadarrama-Manzanares es también muy reducida. Su recorrido dentro de la unidad de estudio es de algo más de un kilómetro, presentando una dirección media nordeste - sudeste hasta el puente del AVE, donde antes de ser canalizado desviaba su curso descendiendo hacia el sur en busca de su nivel de base (río Manzanares)

El arroyo presenta un caudal muy poco importante, con sectores en los que la circulación se interrumpe o ralentiza por la acumulación de arena y piedras. Las aguas generalmente son turbias y existen muchos indicios de contaminación.



BD



### 3.2.4. Descripción de la vegetación

En la actualidad, el movimiento de tierras correspondiente a las obras de urbanización desarrolladas en el ámbito ha supuesto la alteración de las escasas formaciones vegetales existentes previamente.

La mayor parte del ámbito, en el que se han desarrollado las obras de urbanización, no tiene vegetación, quedando ésta reducida a las áreas en las que no se han desarrollado obras recientes.

La única vegetación existente en la actualidad se reduce a las comunidades nitrófilas o ruderales que se ubican en el vertedero de La Fortuna y en el Área de Protección Geológica del Cerro Almodóvar. Aparecen de forma aislada retamas (*Retama sphaerocarpa*) y algunos frutales como almendros (*Prunusdulcis*).

La vegetación palustre asociada al arroyo de Los Migueles, está compuesta en su mayoría por juncos (*Scirpusholoschoenus*) y carrizo (*Phragmitesaustralis*).

En el entorno de la parcela de La Ermita de La Torre, ubicada dentro del ámbito de actuación, existen numerosos pies arbóreos de porte considerable de olmo (*Ulmussp.*) y algunos ejemplares de pino piñonero (*Pinuspineae*). Formando un seto en la valla que cierra la Ermita existen pequeños ejemplares de ciprés (*Cupressussempervirens*).



### 3.2.5. Descripción del paisaje

En la actualidad el paisaje está muy alterado por las obras de urbanización. La superficie del ámbito es complemente llana y presenta un color blanco (debido a la presencia de yesos y la inexistencia de cobertura edáfica y vegetal) muy evidente.

Los únicos elementos que destacan por sus dimensiones son el vertedero de la Fortuna, ya clausurado y colonizado por vegetación nitrófila, sin presencia de estrato arbóreo y únicamente de algún ejemplar arbustivo, y el cerro de Almodóvar. Éste último está parcialmente oculto tras las instalaciones de TOLSA, de importantes dimensiones. Ambos elementos están fuera de los límites del ámbito de actuación, si bien son muy visibles desde el mismo.

BD



### 3.3. Infraestructuras, usos y edificaciones e existentes

#### 3.3.1. Usos del suelo

Actualmente todo el sector se encuentra en obras de urbanización, por el movimiento general de tierras y el retranqueo, soterramiento y eliminación de las grandes infraestructuras que lo atraviesan. El resto de los suelos está sin uso. El valor ambiental de la zona es bajo ya que se trataba de un agrosistema muy alterado por la pérdida de la actividad, y claramente degradado por la intensidad de las acciones antrópicas negativas, especialmente los vertederos que desnaturalizan seriamente esta unidad; sin olvidar tampoco las grandes infraestructuras, cuyo impacto supone una degradación generalizada.

No existen además formaciones geológicas, morfológicas o vegetales significativas, ni tampoco valores paisajísticos dignos de mención. Habría que destacar únicamente el pequeño reducto de vegetación palustre en el arroyo de Los Migueles.

Junto a la Ermita de la Virgen de la Torre, se conserva la única zona en la que existe vegetación arbórea de cierta entidad, que ha sido descrita en el apartado correspondiente.

#### 3.3.2. Edificaciones existentes

Como edificaciones, deben mencionarse en primer lugar las dos estaciones de servicio existentes en el Sector situadas a ambos lados de la carretera M-203 a Mejorada del Campo.

Aun tratándose de una edificación de pequeña dimensión, hay que destacar por su importancia simbólica la Ermita de la Virgen de La Torre, situada junto al lindero Noreste; se pretende compatibilizar su integración en el diseño del conjunto de equipamientos y zonas verdes de su entorno. Existe asimismo una instalación para el centro de control de tráfico de la M-45, próxima a las estaciones de servicio antes mencionadas.

##### 3.3.2.1. Infraestructuras existentes:

La autovía M-45 divide el ámbito en su tercio Noroeste. La ya mencionada carretera M-203 de Mejorada del Campo parte del enlace con la A-3, y cruza sobre la M-45 mediante un paso superior. En su lindero Sur la actuación limita con la circular M-50, actualmente concluida. Se encuentra en pleno funcionamiento la línea de AVE Madrid-Barcelona, junto al límite Sureste del Sector y sensiblemente paralela a la autopista M-50.

El límite Noreste del Sector coincide con el trazado del antiguo ferrocarril de Arganda; este trazado ha sido parcialmente ocupado por la línea 9 de Metro, cuya estación terminal está situada en Arganda, y que dispone en Vicálvaro de un enlace con la red de Cercanías; lo que supone la oportunidad de disponer de un importante servicio de transporte público.

La red de abastecimiento de agua está constituida por un tramo de la Arteria Principal del Este de diámetro 1.600, que penetra por el extremo Noroeste, con una derivación de diámetro 1.000 que rodea el Cerro de Almodóvar para continuar con otro ramal destinado a la actuación de Vallecas. Existe también una conducción de diámetro 200 a lo largo de la A-3 y otra de diámetro 300 siguiendo el trazado de la M-203. Además, el ámbito se encuentra atravesado en su zona norte por dos arterias de 1.200 mm de diámetro a Rivas del Jarama.





En cuanto al alcantarillado, existe un colector denominado Vicálvaro I que atraviesa el Sector desde el Norte y continúa hacia el Sureste, en paralelo al cauce del arroyo de Los Migueles. Se ha ejecutado un módulo de un tanque de tormentas situado en las proximidades del borde Este, junto al límite de Los Ahijones. Un segundo módulo está actualmente en ejecución.

Además, el Sector está atravesado por tres líneas aéreas de 220 Kv; dos están situadas en las proximidades del Cerro de Almodóvar y la tercera cruza el sector en su zona sur; también lo cruza una línea de 132 Kv que lo atraviesa de Este a Oeste y una cuarta línea de 15 Kv paralela a la A-3. Se ha previsto retranquear o soterrar estas líneas aéreas.

Existe un ramal de gas que cruza el Sector siguiendo el trazado de la M-203 hasta conectar con el gaseoducto semianillo de Madrid. Asimismo existe un oleoducto de CLH que atraviesa el Sector de Este a Oeste, que ya se ha desviado.

### 3.4. Afecciones y servidumbres

#### 3.4.1. Servidumbres ferroviarias

El Sector está afectado por las servidumbres de tres líneas ferroviarias. El ferrocarril Madrid-Barcelona, que discurre a lo largo del límite Noroeste, la línea 9 de Metro, antiguo ferrocarril de Arganda, que discurre a lo largo del límite Noreste y la línea del AVE Madrid-Barcelona que discurre paralela a la M-50, próxima al límite Sur.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2003, de fecha 17 de noviembre, del Sector Ferroviario en su Capítulo III sobre limitaciones a la propiedad para los terrenos inmediatos al ferrocarril y el Reglamento del Sector Ferroviario, aprobado por Real Decreto 2387/2004 de fecha 30 de diciembre (así como las correspondientes modificaciones), se establecen las siguientes zonas que se tendrán en cuenta en el desarrollo de la ordenación pormenorizada:

**Zona de Dominio Público:** Comprenden la zona de dominio público los terrenos ocupados por las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General y una franja de terreno de ocho (8) metros a cada lado de la plataforma, medida en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

Se entiende por explanación, la superficie de terreno en la que se ha modificado la topografía natural del suelo y sobre la que se encuentra la línea férrea, se disponen sus elementos funcionales y se ubican sus instalaciones, siendo la arista exterior de ésta la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, estructuras u obras similares, se podrán fijar como aristas exteriores de la explanación las líneas de proyección vertical del borde de las obras sobre el terreno, siendo, en todo caso, de dominio público el terreno comprendido entre las referidas líneas.



BD



En la Zona de dominio público, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 30 del Reglamento del Sector ferroviario (R.D. 2398/2004), sólo podrán realizarse obras e instalaciones, previa autorización del administrador de infraestructuras ferroviarias, cuando sean necesarias para la prestación del servicio ferroviario o cuando la prestación de un servicio público o de un servicio o actividad de interés general así lo requiera. Excepcionalmente y por causas debidamente justificadas, podrán autorizarse el cruce de la zona de dominio público, tanto aéreo como subterráneo, por obras e instalaciones de interés.

En ningún caso se autorizarán obras o instalaciones que puedan afectar a la seguridad de la circulación ferroviaria, perjudiquen la infraestructura ferroviaria o impidan su adecuada explotación.

Zona de Protección: La zona de protección de las líneas ferroviarias consiste en una franja de terreno a cada lado de las mismas, delimitada interiormente por la zona de dominio público y, exteriormente, por dos líneas paralelas situadas a setenta (70) metros de las aristas exteriores de la explanación.

En la zona de protección no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad del tráfico ferroviario previa autorización, en cualquier caso, del administrador de infraestructuras ferroviarias. Éste podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de protección por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la línea ferroviaria. En particular, podrá hacerlo para cumplir cualquiera de los fines señalados en el artículo 26 del Reglamento del Sector Ferroviario.

Reducción de las distancias de la zona de Dominio Público y de la zona de Protección:

El Ministerio de Fomento, en función de las características técnicas específicas de la línea ferroviaria de que se trate y de la tipología del suelo por el que discurra dicha línea, podrá determinar, caso por caso, distancias inferiores a las establecidas en la normativa vigente para la determinación de la zona de dominio público y la de protección.

Línea límite de edificación: A ambos lados de las líneas ferroviarias que formen parte de la Red Ferroviaria de Interés General se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la línea ferroviaria queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las edificaciones existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley del Sector Ferroviario. Igualmente, queda prohibido el establecimiento de nuevas líneas eléctricas de alta tensión dentro de la superficie afectada por la línea límite de edificación, sin perjuicio de la posible existencia de cruces a distinto nivel con líneas eléctricas en las condiciones establecidas en el artículo 30.2.c) del Reglamento del Sector Ferroviario.

La línea límite de edificación se sitúa a cincuenta (50) metros de la arista exterior más próxima de la plataforma, medidos horizontalmente a partir de la mencionada arista. A tal efecto se considera arista exterior de la plataforma el borde exterior de la estructura construida sobre la explanación que sustenta la vía y los elementos destinados al funcionamiento de los trenes, y la línea de edificación aquella que





delimita la superficie ocupada por la edificación en su proyección vertical. En los túneles y en las líneas férreas soterradas o cubiertas con losas no será de aplicación la línea límite de la edificación.

Régimen de las Autorizaciones: Para ejecutar, en las zonas de dominio público y de protección de la infraestructura ferroviaria, cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el destino de las mismas o el tipo de actividad que se trate realizar en ellas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización del administrador de Infraestructuras Ferroviarias. Todo esto sin perjuicio de las competencias de otras Administraciones Públicas.

Las obras que se lleven a cabo en la zona de dominio público y en la zona de protección y que tengan por finalidad salvaguardar paisajes o construcciones o limitar el ruido que provoca el tránsito por las líneas ferroviarias, serán costeadas por los promotores de las mismas.

Medidas de protección en actuaciones desarrolladas en las zonas de dominio público y protección del ferrocarril: La autorización para realizar obras o actividades en las zonas de dominio público y de protección podrá recoger las medidas de protección que, en cada caso, se consideren pertinentes para evitar daños y perjuicios a la infraestructura ferroviaria, a sus elementos funcionales, a la seguridad de la circulación, a la adecuada explotación de aquélla y al medioambiente, así como la construcción de cerramientos y su tipo.

En particular se observarán las normas establecidas en el artículo 30.2. del Reglamento del Sector Ferroviario.

Como se verá más adelante, la ordenación del Sector cumple con la normativa vigente, referente a servidumbres ferroviarias, al calificar en todos los casos los suelos colindantes como Espacios Libres. Únicamente está afectada por la línea límite de edificación la antigua Ermita de la Virgen de la Torre, edificación previamente existente.

Ver plano OP.06 Afecciones y servidumbres.



### 3.4.2. Servidumbres de carreteras

Las carreteras del Estado que se encuentran en el ámbito son la A-3 y la M-50. Además se encuentra la M-45, perteneciente a la Comunidad de Madrid.

Indicar asimismo que la legislación vigente en materia de servidumbres de carreteras es la siguiente:

Ley 25/1988 de 29 de julio, de Carreteras, siendo el historial de disposiciones regulatorias el siguiente:

- La disposición adicional novena en su punto uno de la Ley 42/1994, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de 30 de diciembre (BOE del 31) ha modificado el artículo 34.
- La disposición adicional 22.2 y la disposición adicional 22.1 de la Ley 13/1996, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de 30 de diciembre (BOE del 31) ha modificado el artículo 19.4 y ha añadido el artículo 21.4, respectivamente.

BD



- La disposición adicional 49, el artículo 121.1 y artículo 121.2 de la Ley 66/1997, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de 30 de diciembre (BOE del 31) ha modificado el artículo 5, ha añadido un párrafo al artículo 11.1 y ha modificado el párrafo 4 del artículo 21.4, respectivamente.
- El artículo 10 el Real Decreto-ley 15/1999, de 1 de octubre (BOE del 2), por el que se aprueban medidas de liberalización, reforma estructural e incremento de la competencia en el sector de hidrocarburos, ha modificado el segundo párrafo del artículo 19.4.
- El artículo 74 de la Ley 14/2000 de 29 de diciembre (BOE del 30), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, ha modificado los artículos 31.3 y 34.
- El Real Decreto-ley 11/2001, de 22 de junio (BOE del 23) ha modificado el artículo 29 de la Ley de Carreteras.
- La Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE del 31), de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, ha modificado los apartados 1 y 2 del artículo 8 y el apartado 4 del artículo 10.
- Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado. BOE de 30 de septiembre de 2003.
- Corrección de errores del Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado. BOE de 1 de octubre de 2008.
- Corrección de erratas y error del Real Decreto 1231/2003, de 26 de septiembre, por el que se modifica la nomenclatura y el catálogo de las autopistas y autovías de la Red de Carreteras del Estado. BOE de 6 de noviembre de 2003.

También está vigente la siguiente legislación en materia de carreteras a nivel estatal:

- Real Decreto 1812/1994 de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras, siendo el historial de disposiciones regulatorias el siguiente:
- Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras (BOE del 23).
- La disposición adicional novena en su punto uno de la Ley 42/1994, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, de 30 de diciembre (BOE del 31) ha modificado el artículo 34 de la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras lo cual se ha reflejado en el artículo 113 de este Reglamento.
- Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997 del Ministerio de Fomento desarrolla algunos de los artículos del Reglamento General de Carreteras.
- Disposición Adicional Novena, disposición introducida por el Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Artículos 20, 27, 62, 64, 67, 69, 70, 71, 89, 93, 95, 102, 104, 107 y 109; Disposición Transitoria Cuarta según redacción dada por el Real Decreto 1911/1997, de 19 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.



BD



- Artículos 14, 15, 16, 17, 18 y 102; Disposición Adicional Décima según redacción del Real Decreto 597/1999, de 16 de abril, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Artículo 58 según redacción según Real Decreto 114/2001, de 9 de febrero, por el que se modifica el Reglamento General de Carreteras, aprobado por el Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre.
- Artículo 112.1 según redacción de Resolución, de 12 de diciembre de 2001, de la subsecretaria, por la que se da publicidad a la conversión a euros de las cuantías exigibles por los procedimientos sancionadores tramitados por el ministerio de fomento y sus organismos y entidades dependientes y posterior Corrección de errores de BOE de 30 de abril de 2002.

Ver plano OP.06 Afecciones y servidumbres.



### 3.4.3. Servidumbres aeronáuticas

La totalidad del ámbito UZPp.2.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales, se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbre Aeronáuticas Legales correspondientes al Aeropuerto de Madrid-Barajas y al Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos. En particular, el ámbito UZPp.02.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales, se encuentra principalmente afectado por la Superficie de Aproximación 36R y 36L, la Superficie de Aproximación Intermedia correspondiente a la maniobra VOR RWY 33R y la Superficie de Aproximación Frustrada correspondiente a la maniobra VOR RWY 18R del Aeropuerto de Madrid-Barajas y por la Superficie de Aproximación del Aeropuerto de Madrid-Cuatro Vientos.

Ver plano OP.07 Afecciones y servidumbres aeronáuticas.

### 3.4.4. Servidumbres del oleoducto Loeches-Villaverde

Las limitaciones en cuanto a uso del suelo por el que discurre este oleoducto, y que se aplican en una franja de terreno de 15,24 metros (5 m. a la izquierda y 10,24 m. a la derecha del eje en el sentido Loeches - Villaverde), son las siguientes:

- Servidumbre de paso para la vigilancia y mantenimiento y para la colocación de la señalización.
- Prohibición de efectuar trabajos de arada a una profundidad mayor de 40 cm.
- Prohibición de plantar árboles o arbustos de tallo alto o variar la cota del terreno.
- Prohibición de realizar las obras sin autorización de la C.L.H.
- Prohibición de levantar edificaciones o construcciones de cualquier tipo, aunque tengan carácter provisional.
- Libre acceso del personal y de los elementos necesarios para mantener, vigilar, reparar o renovar la tubería y sus instalaciones, con pago de los daños que se ocasionen en cada caso.



BD



### 3.4.5. Vías pecuarias

El Plan General en su Artículo 3.3.9 (Desarrollo del suelo urbanizable programado) establece, en el punto 2, que los Planes Parciales (u ordenaciones pormenorizadas) por cuyo ámbito discurren vías pecuarias deberán salvaguardar la integridad de las mismas como bien de dominio público autonómico y respetar el régimen jurídico contenido en la Ley 3/95, de 23 de marzo de 1.995 de Vías Pecuarias.

La ordenación pormenorizada recoge las directrices establecidas en el Plan Director de Vías Pecuarias para el Desarrollo del Sureste, elaborado por la Dirección General de Agricultura de la Consejería de Economía e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid.

Las vías pecuarias no pueden considerarse suelos de cesión ni computar a efectos de estándares mínimos que establezca la legislación urbanística aplicable.

Consultada la cartografía oficial de Vías Pecuarias de la Comunidad de Madrid, se constata la presencia de las siguientes vías pecuarias en el ámbito UZPp 02.04 “Desarrollo del Este – Los Berrocales”:

- Colada de las Peñuelas o de las cabras
- Colada del Santísimo

### 3.4.6. Otras servidumbres

Existen otras afecciones de infraestructuras del Canal de Isabel II Gestión, como son las arterias Cerro Almodovar-elevadora de Velilla de San Antonio y su arteria de refuerzo, Refuerzo a Vicálvaro, Principal del Este, Primera A Cintura Sur; y parte de las EDAR La Gavia, Butarque y Tanque de Tormentas Butarque, construidas en suelo exterior de sistemas generales adscritos a este ámbito.

Ver plano OP.06 Afecciones y servidumbres.

## 3.5 Planeamiento y estado de desarrollo del sector

Por efecto de las Ss de 28 de septiembre de 2012, en el ámbito coexisten en la actualidad suelos clasificados como urbanizables, aquellos existentes en el sector no afectados por las Ss (92,87% de la totalidad del antiguo sector), con suelos no urbanizables de protección (7,13% del antiguo sector), cuya regulación remite a las determinaciones asignadas por el PGOUM 1985.

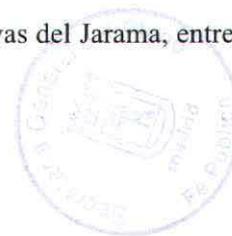
En consecuencia, la delimitación del sector se ha visto afectada, aunque no resuelta, y con ello las tramitaciones y aprobaciones urbanísticas que fueron desarrolladas sobre esas determinaciones.

Frente a lo anterior, el sector ha progresado de forma reglada en su desarrollo y, en la actualidad, se están ejecutando las obras de urbanización, habiendo sido recibidas puntualmente parte de ellas por las Administraciones y Compañías Suministradoras, tales como:





- Vía Colectora Oeste de la M-45 y ramales RA-12 y RA-14 de incorporación y desprendimiento de la M-203, según Acuerdo de 09 de Julio de 2003, con la Dirección General de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Madrid recibida por dicha Dirección General el día 16 de enero de 2012.
- Vías Perimetrales Urbanas este y oeste paralelas a la M-45 en el tramo comprendido entre la estructura E-8 sobre la M-45 y el límite norte del sector con Los Ahijones recibida por el Ayuntamiento de Madrid el 07 de abril de 2009.
- Vía Perimetral Urbana Oeste paralela a la A-3 en el tramo comprendido entre la Gran Vía Urbana y la M-50 recibida por el Ayuntamiento de Madrid el 29 de Julio de 2009.
- Estructura E-13 (Avda. Gran Vía del Este s/e Avda. Comunidades) recibida por el Ayuntamiento de Madrid el 29 de Julio del 2009.
- Retranqueo del Oleoducto de CLH, Loeches-Villaverde, recibido por la Compañía propietaria con fecha 21 de mayo del 2009 y puesto en funcionamiento.
- Retranqueo de las Arterias del Canal de Isabel II 2Ø1200 Rivas del Jarama, entregada al Canal de Isabel II y actualmente en funcionamiento.



BD

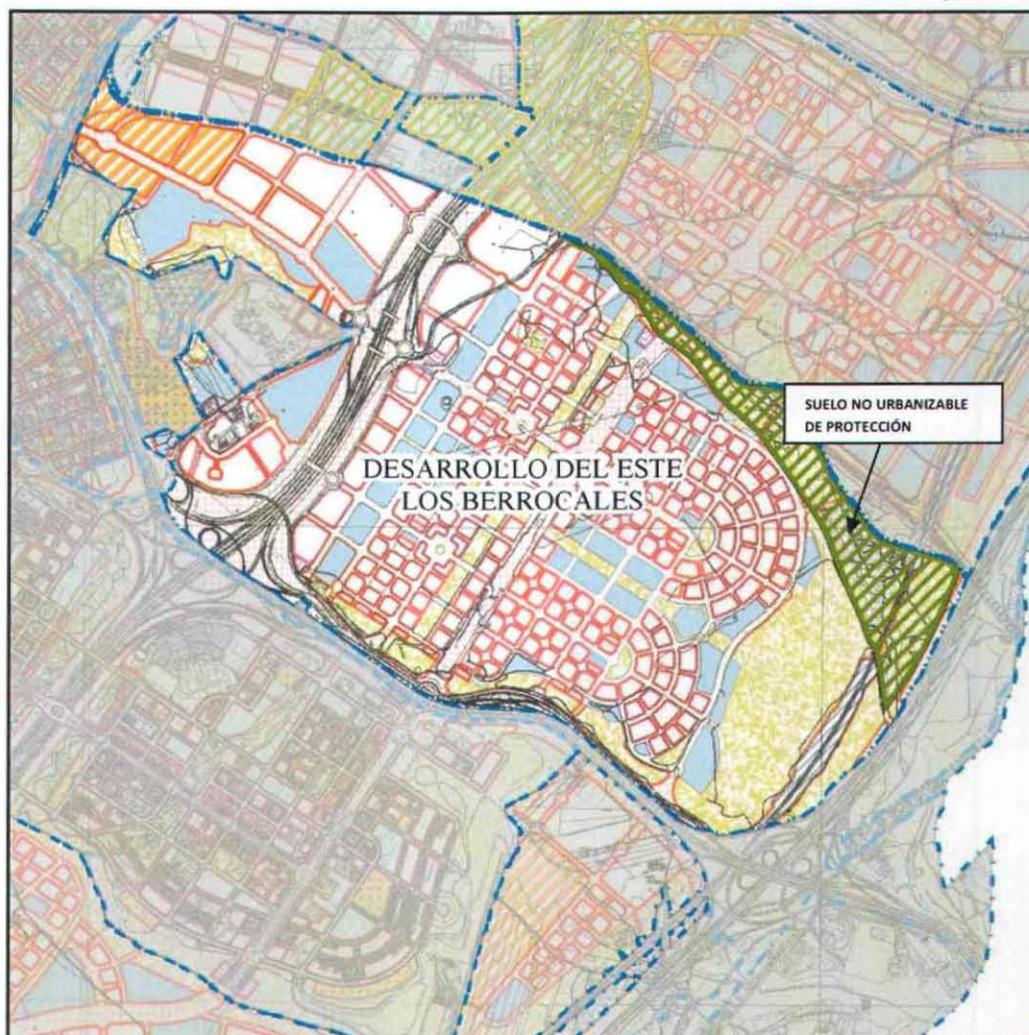


Figura 1. Suelos afectados por las Ss en el ámbito, sobre ordenación precedente.

### 3.6 Determinaciones de planeamiento de rango superior

El documento de Revisión Parcial del PGOUM 1985 y Modificación del PGOUM 1997 en los ámbitos afectados por la ejecución de la STSJ de 27/02/2003, STS de 3/07/2007 y Ss del TS de 28/09/2012 recaídas en los RC 2092/ 2011 y 1009/2011, define las condiciones para el desarrollo del sector. Son las definidas en la ficha que se adjunta:



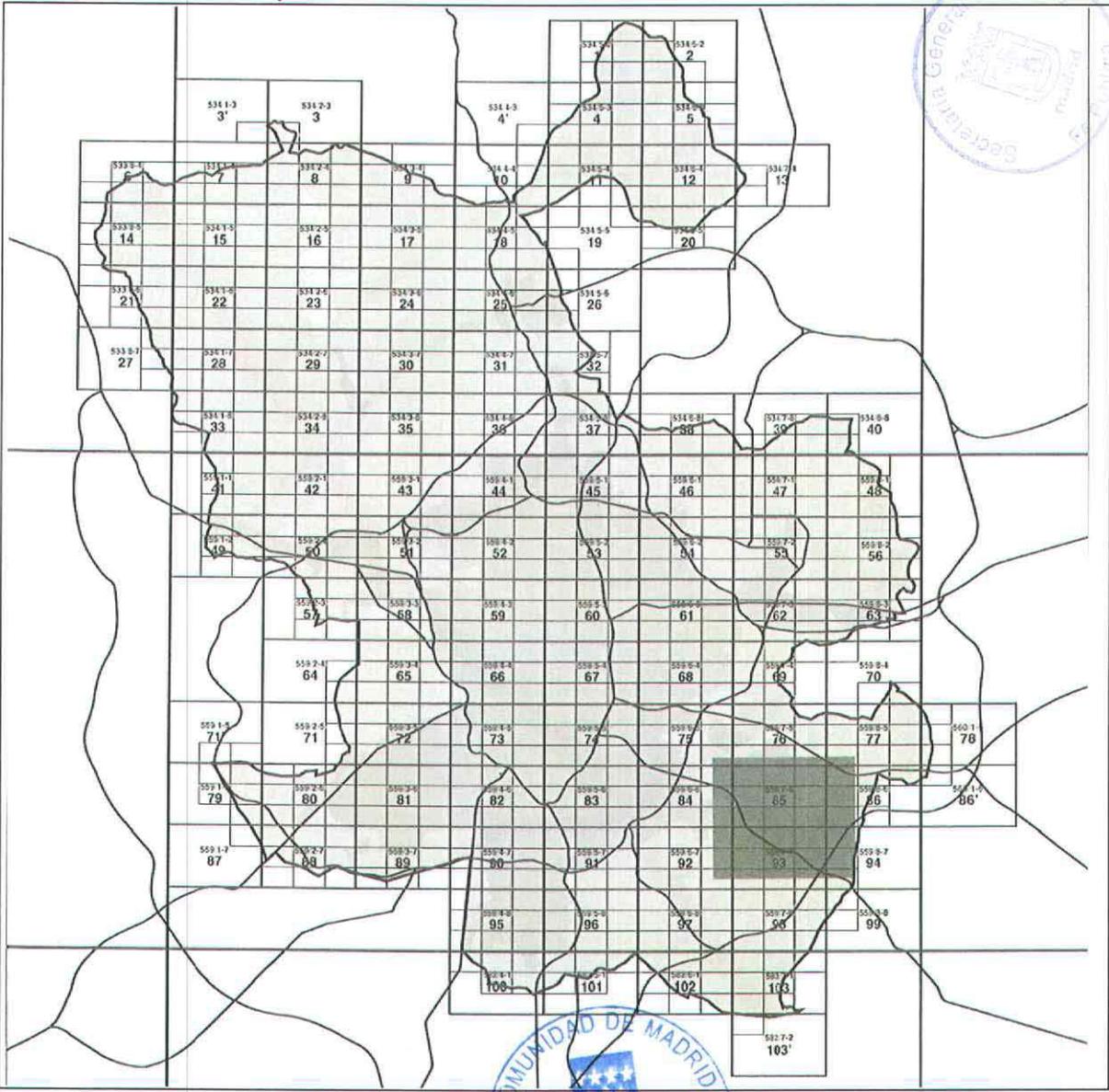
**BD**



**AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE**  
**Suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada** **UZPp**

Código del Plan General:		UZPp.02.04
Nombre:		DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES
Figura de ordenación:		ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito:	19. VICÁLVARO	Hoja de referencia del Plan General: O-84, O-85, O-86, O-93, O-94

**Situación en el Municipio**



**BD**



<b>AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE</b>	
Suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada	<b>UZPp</b>
Código del Plan General:	UZPp.02.04
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 19. VICÁLVARO	Hoja de referencia del Plan General: O-84, O-85, O-86, O-93, O-94



**Delimitación del ámbito de ordenación**



**BD**



<b>AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE</b>	
Suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada	<b>UZPp</b>

Código del Plan General:	UZPp.02.04
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 19. VICÁLVARO	Hoja de referencia del Plan General: 0-84, 0-85, 0-86, 0-93, 0-94

Superficie del Sector, incluidos S.G. interiores (m2)	7.810.077
Superficie de Sistemas Generales exteriores adscritos (m2) :	495.741
Superficie total (m2):	8.305.818
Superficie edificable (m2)	3.363.451
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA

**Gestión**

Sistema de Actuación: 01	COMPENSACIÓN
Aprovechamiento Tipo uas/m <sup>2</sup> s:	0.36
Uso característico :	RESIDENCIAL-VL

**Objetivos**

<ul style="list-style-type: none"> <li>- ESTABLECIMIENTO DE UN ÁREA DE CRECIMIENTO DE SUELOS PARA EL DESARROLLO DE ACTIVIDADES RESIDENCIALES CON COMPLEMENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS, DE FORMA QUE ESTRUCTURE UNA SERIE DE FOCOS DE ACTIVIDAD EN LA PERIFERIA PARA LA DIFUSIÓN DE LA CENTRALIDAD.</li> <li>- OBTENCIÓN Y REFORESTACIÓN DE ÁREAS INMEDIATAS A LA A-3, VALENCIA PARA SU TRATAMIENTO COMO RED GENERAL DE ESPACIOS LIBRES</li> <li>- EJECUCIÓN DEL TRAMO DE LA GRAN VÍA ARTICULADORA DEL SURESTE COMO EJE URBANO DE RELACIÓN Y ACTIVIDAD.</li> <li>- CREACIÓN DE UN ELEMENTO DE PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO DE LAS ÁREAS COLINDANTES A LA LÍNEA 9 DE METRO.</li> <li>- POTENCIACIÓN DE LAS ÁREAS COLINDANTES A LA GRAN VÍA DEL SURESTE COMO ELEMENTO DE CENTRALIDAD.</li> <li>- OBTENCIÓN DE UN SUELO DESTINADO A USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS DE RANGO METROPOLITANO - 60.000 M2, ASÍ COMO LOS CORRESPONDIENTES A LA M-45.</li> <li>-AMPLIACIÓN DEL ESPACIO EN TORNADO AL CERRO ALMODOVAR CON OBJETO DE RECOGER EN SU TOTALIDAD LAS LADERAS DE FUERTES PÉNDIENTES QUE LO CONFORMAN Y DAR CONTINUIDAD A LOS EQUIPAMIENTOS COLINDANTES.</li> <li>- ASUMIR LA FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS NECESARIAS PARA EL ABASTECIMIENTO DE LA MISMA, ASÍ COMO LAS NECESARIAS CONEXIONES EXTERIORES A LA RED GENERAL.</li> </ul>
---

**Márgenes de Edificabilidad de usos lucrativos (%)**

Residencial VL	19-35
Residencial VPT	11-21
Residencial VPO	8-14
Terciario –Oficinas	7-13
Resto terciario	6-10
Industria tradicional	9-17
Parque industrial	10-20
Dotacional privado	LIBRE

**BD**



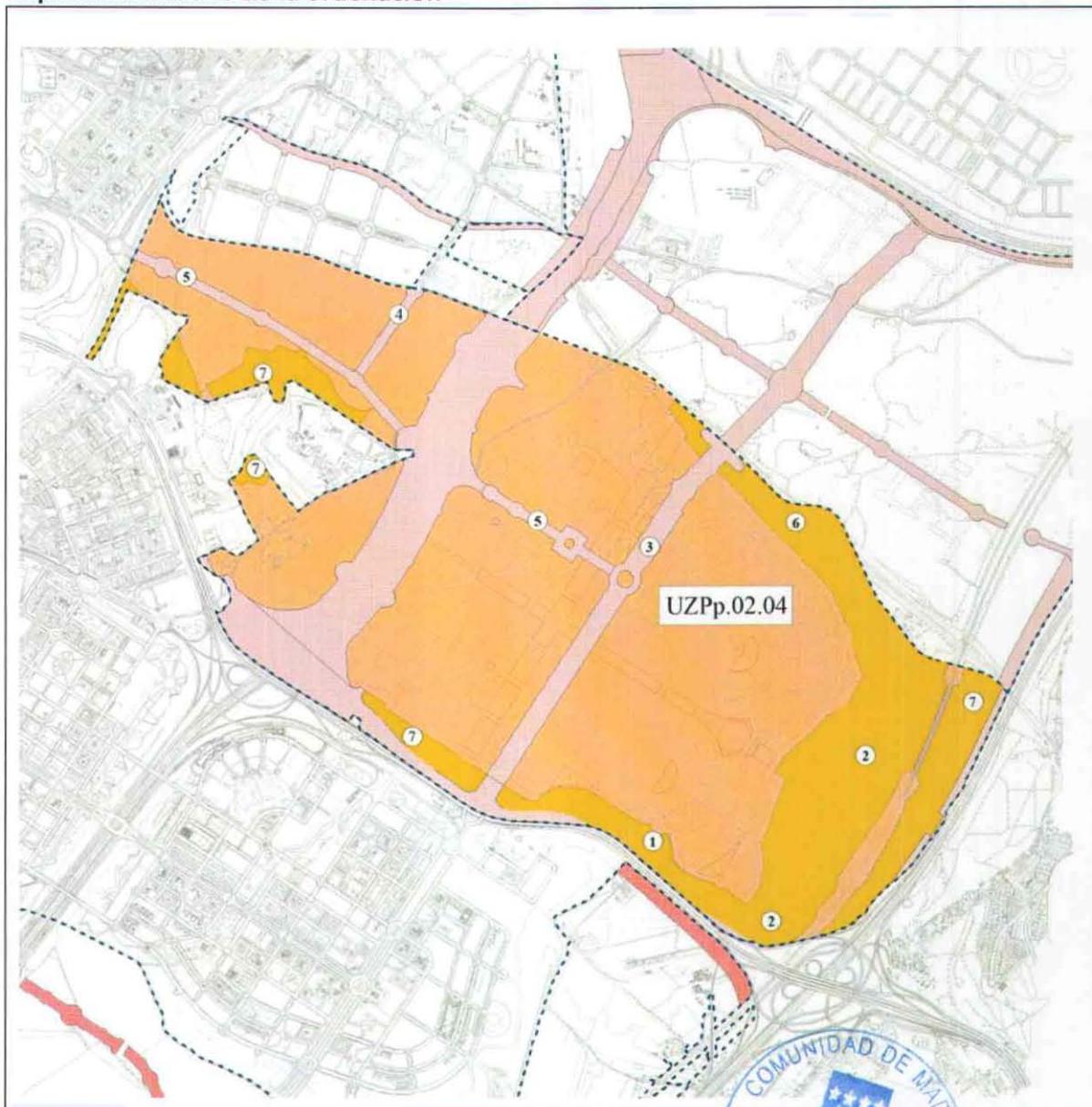
## ÁMBITOS DE ORDENACIÓN · SUELO URBANIZABLE

Suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada

**UZPp**

Código del Plan General:	UZPp.02.04
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 19. VICÁLVARO	Hoja de referencia del Plan General: 0-84, 0-85, 0-86, 0-93, 0-94

### Esquema indicativo de la ordenación



**BD**



<b>AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANIZABLE</b>	
Suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada	<b>UZPp</b>
Código del Plan General:	UZPp.02.04
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 19. VICÁLVARO	Hoja de referencia del Plan General: 0-84, 0-85, 0-86, 0-93, 0-94

#### Legenda

1. REFORESTACIÓN DE ÁREAS INMEDIATAS A LA A-3.
2. CREACIÓN DE ANILLO VERDE DE REFORESTACIÓN MANZANARES - JARAMA.
3. CONFIGURACIÓN DE LA GRAN VÍA DEL SURESTE.
4. CONEXIÓN VIARIA DE RELACIÓN NORTE-SUR CON SUELOS COLINDANTES.
5. VIARIO DE RELACIÓN DISTRITAL ESTE-OESTE DESDE VALDEBERNADO.
6. PROTECCIÓN Y TRATAMIENTO DE LA LÍNEA 9 DE METRO.
7. INTEGRAR CON LA ORDENACIÓN DEL SECTOR AQUELLOS ELEMENTOS DE INTERÉS GEOMORFOLÓGICO, ASÍ COMO LAS VÍAS PECUARIAS CON DESTINO AL ESPARCIMIENTO DE LA POBLACIÓN.

#### Cesiones para sistemas generales

- SISTEMAS DE REDES INTERIORES S= 3.260.000 m2.
- SUPERFICIE DE SUELOS EXTERIORES ADSCRITOS S= 495.741 M2
- RESERVAS INFRAESTRUCTURA DE VIARIO Y FERROVIARIAS SEGÚN ARTÍCULO 3.3.9 DE NN UU.

#### Observaciones

- USO DOTACIONAL PRIVADO SIN DEFINICIÓN DE MÁRGENES DE EDIFICABILIDAD.
- EL SUELO CALIFICADO PARA VIVIENDAS SUJETAS A ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA CUMPLE CON LA EXIGENCIA MÍNIMA DEL 50 % DEL TOTAL DEL SUELO DE CALIFICACIÓN RESIDENCIAL CONFORME A LO EXIGIDO EN EL PLAN GENERAL QUE SE MODIFICA.
- LA ACTUACIÓN PONDRÁ A DISPOSICIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN TERMINADOS Y EN ESTADO DE FUNCIONAMIENTO LOS ELEMENTOS INTERIORES DE URBANIZACIÓN, ASÍ COMO LAS NECESARIAS CONEXIONES EXTERIORES CON LAS REDES GENERALES DEL TERRITORIO.



**BD**



## ÁMBITOS DE ORDENACIÓN · SUELO URBANIZABLE

Suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada **UZPp**

Código del Plan General:	UZPp.02.04
Nombre:	DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES
Figura de ordenación:	ORDENACIÓN ESPECÍFICA
Distrito: 19. VICÁLVARO	Hoja de referencia del Plan General: 0-84, 0-85, 0-86, 0-93, 0-94

### Observaciones y determinaciones complementarias

Condiciones de ordenación y gestión según documentación anexa UZPp.02.04.

El margen de edificabilidad libre para el uso dotacional privado no podrá desvirtuar el uso característico/global del ámbito



**BD**



### 3.7 Estructura de la propiedad del suelo

El ámbito del Sector afecta a parcelas catastrales localizadas en cuatro polígonos fiscales de Vicálvaro, los números 9, 10, 11 y 12 ; el de los Sistemas Generales Exteriores adscritos al mismo afecta a parcelas catastrales localizadas en dos polígonos fiscales, el 1 de Vallecas y el 7 de Villaverde.

El número total de parcelas catastrales afectadas es de 429 en el ámbito del Sector, y de 11 en el ámbito de los Sistemas Generales Exteriores adscritos a dicho Sector, correspondiendo:

- 148 parcelas al polígono 9 de Vicálvaro.
- 105 parcelas al polígono 10 de Vicálvaro.
- 52 parcelas al polígono 11 de Vicálvaro.
- 124 parcelas al polígono 12 de Vicálvaro.
- 1 parcela al polígono 1 de Vallecas.
- 10 parcelas al polígono 7 de Vicálvaro.



En cuanto a las fincas registrales se refiere, resultan afectadas 451 fincas en el ámbito del Sector y 17 en el ámbito de los Sistemas Generales Exteriores adscritos al mismo. Las características de la estructura de la propiedad presentan las siguientes tipologías de titulares:

TITULARIDAD	SUP/M2.	%
Sociedades	5.128.701,9476	61,7500
Personas físicas	801.317,2775	9,6500
Entidades financieras	393.724,7710	4,7400
Cooperativas	693.428,1444	8,3500
Administraciones Públicas	1.135.317,6821	13,6700
Conflictos	152.328,3978	1,8400
<b>TOTALES</b>	<b>8.305.818,2204</b>	<b>100,0000</b>

Tabla 1. Características de la estructura de la propiedad del suelo

En los planos de la estructura de la propiedad del Sector y de los Sistemas Generales Exteriores adscritos aparecen grafiadas las delimitaciones de las diferentes fincas afectadas por la actuación urbanística, habiéndose resuelto ya, de común acuerdo, o por resoluciones judiciales, la mayor parte de las situaciones conflictivas que con relación a sus linderos plantean algunos titulares. El número de conflictos relacionados con la delimitación de las fincas afectadas asciende actualmente a 18, y se proyectan sobre una extensión de 153.328,3978 m2 de suelo.

La información que se facilita es provisional, correspondiendo al proyecto de Reparcelación que se redacte, la delimitación y descripción de las fincas afectadas.



BD



#### 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

###### 4.1.1. Soporte territorial

Los condicionantes del soporte territorial comprenden las características del medio físico y las del medio urbano, constituidos por la edificación y las infraestructuras.

El biotopo presenta una gran degradación, con un bajo valor edafológico del terreno debido a su anterior dedicación al cultivo de secano. Cuenta con escasa vegetación representada por comunidades de sustitución con pastizales y retamas de escaso valor. Destacan únicamente pequeñas comunidades palustres en el entorno del cauce del Arroyo de Los Migueles. La fauna es prácticamente inexistente debido a la alteración y degradación del medio.

En cuanto al medio inerte hay que destacar la importancia de las acciones antrópicas que han modificado el perfil del terreno. La topográfica ofrece una morfología suave con un plano inclinado hacia el Sureste, con dos lomas paralelas orientadas en el mismo sentido. Existen dos vaguadas, a lo largo de la A-3 y otra al Este, en el tramo final del Arroyo de Los Ahijones que continua en el cauce de Los Migueles.

Las únicas pendientes dignas de destacar están constituidas por el hito del Cerro Almodóvar. El resto presenta pequeñas oscilaciones entre las cotas 720 y 790.

Geológicamente se caracteriza por su heterogeneidad litológica, con predominio de yesos y margas arcillosas, con lomas sobre arcillas y arenas, y presencia de sílex y sepiolita en el Cerro Almodóvar.

Los terrenos son levemente expansivos en ocasiones, con presencia de aguas selenitosas y nivel freático a poca profundidad en la proximidad de los arroyos, afectando todo ello al tipo de cimentación que deberá ser analizada en cada caso.

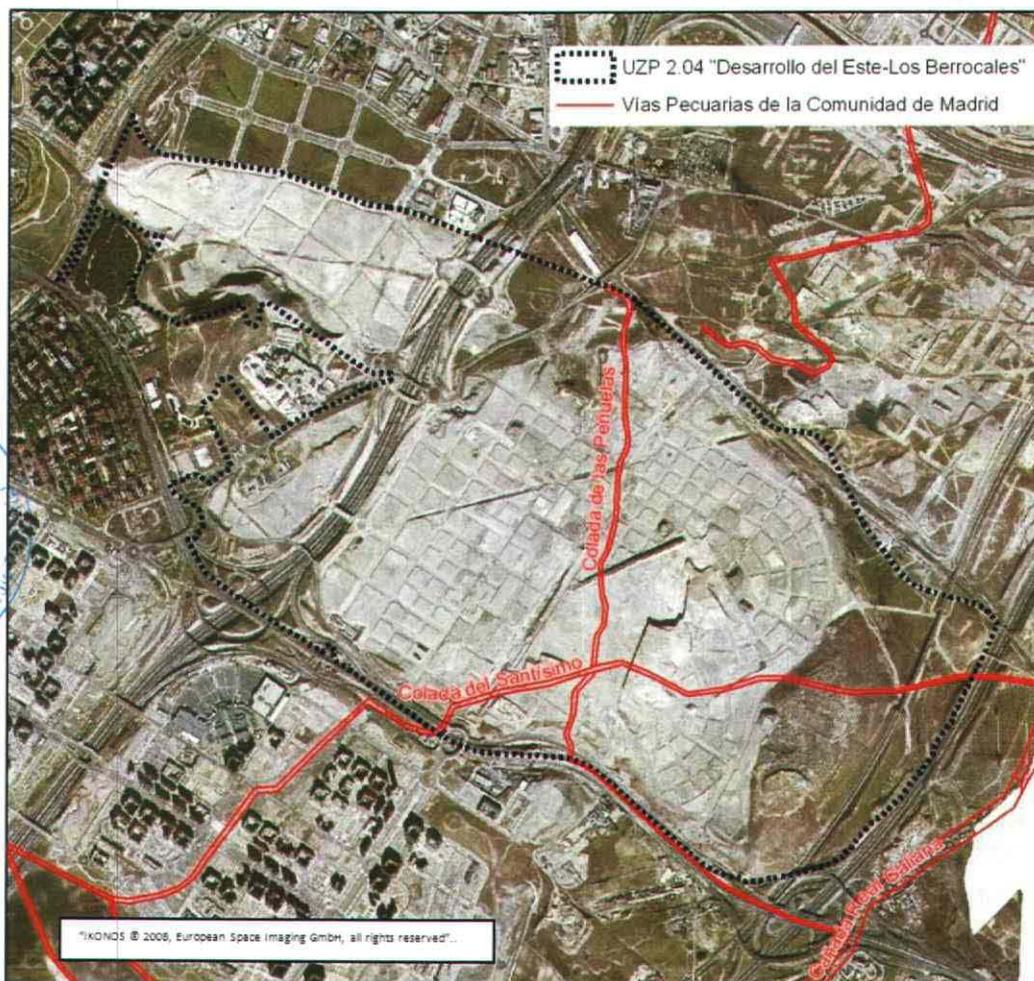
Hay que destacar asimismo un conjunto de concesiones mineras para extracción de Sepiolita, a favor de la empresa Tolsa, que no afectan al planeamiento.

Por último atraviesan el Sector un tramo de la Colada del Santísimo o Cerro del Águila y otro de la Colada de Peñuelas o de las Cabras, los cuales se reubican en la ordenación, integrándolas en las zonas Verdes.

En la imagen que se adjunta a continuación puede visualizarse la disposición en el ámbito:



BD



Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio,  
Comunidad Autónoma de Madrid

Figura 2. Vías pecuarias del UZPp 02.04 "Desarrollo del Este – Los Berrocales"

#### 4.1.2. Accesos e Infraestructuras de Enlace

En la actualidad, el enlace viario histórico, constituido por el potente aunque saturado eje de la A-3, y la carretera M-203 a Mejorada del Campo, de rango local y sobrecargada de tráfico industrial, se ha visto más que duplicado con las nuevas infraestructuras viarias: la M-45 y la M-50, ambas circulares. Y en el sentido radial la R-3 y la R-4 que, orientadas al tráfico de paso o largo recorrido, deben suponer un importante desahogo para la A-3.

BD



En cuanto a la línea de Metro, consistente en la prolongación de la línea 9 hasta Arganda ya se ha dicho que constituye una potente infraestructura de enlace de transporte público, que se integra no sólo en la globalidad de la Red de Metro sino que conecta además con el ferrocarril de Cercanías.

Precisamente por tratarse de una zona periférica del continuo urbano existen en el Sector infraestructuras de rango metropolitano con fines de paso de transporte. El problema radica pues no solo en resolver los servicios del Sector a partir de dichos sistemas sino también en reorganizar los elementos de paso en nuevos pasillos infraestructurales.

#### 4.1.3. Condicionantes que fueron identificados por el PEISEM para el sector y que resultan de aplicación.

Se ha mantenido el criterio jerárquico de viales, definiendo los siguientes niveles:

Red Viaria Metropolitana, con sus vías colectoras. Constituida por la dos grandes autopistas, M-45 y la M-50, y la A-3 de configuración radial y diseño de autopista urbana con vías colectoras.

Red Viaria Urbana, que comprende la nueva Gran Vía del Sureste, que articula en sentido circular toda la Estrategia del Sureste; concebida como espacio urbano, de tráfico lento, y dotado de amplios bulevares y glorietas

Red Viaria Distrital, que en el caso de Los Berrocales, está representada únicamente por el Eje radial de Valdebernardo y dos tramos circulares que sustituyen a la actual M-203. Pueden incluirse en este nivel también las vías perimetrales de servicio.

Red Viaria Local Colectora, que contiene los elementos, tanto radiales como circulares, que establecen las conexiones con los sectores adyacentes al nivel local. Se prevén tres tramos en el sentido radial y cuatro en el sentido circular; de éstos, dos a cada lado de la Gran Vía del Este.

En cuanto a las determinaciones de carácter medioambiental, y en relación al concepto de los corredores medioambientales, grandes pasillos verdes de 100 metros de anchura, que se adaptan a la morfología del terreno y sirven para establecer conexiones peatonales entre los distintos sectores, en el caso de Los Berrocales se propone un corredor en el sentido circular, paralelo a la Gran Vía del Sureste y próximo a la misma y otro discontinuo de configuración radial con un tramo a lo largo de la autopista A-3 y otro que viene a coincidir con el arroyo de Los Migueles.

Se incorporan asimismo bandas perimetrales de protección acústica y paisajística, que se integran dentro del sistema de espacios verdes constituidos por los mencionados corredores mediambientales y el propio parque previsto en el extremo Sureste de la actuación.

Las acciones de infraestructuras hidráulicas previstas han supuesto la concreción de bandas de protección y servidumbre de las arterias existentes, así como sus retranqueos o refuerzos cuando ello ha sido necesario; todo ello en función de los estudios de la demanda global. Se prevé asimismo la



BD



implantación de un sistema de riego con agua reciclada coordinado con las acciones de saneamiento y depuración de aguas residuales.

Las acciones de saneamiento, en el caso de Los Berrocales, se han centrado en el acondicionamiento del arroyo de Los Migueles, con la inclusión de un tanque de tormentas, y los refuerzos de los colectores de Vicálvaro y complementarios C-2 y C-8.

En cuanto a las grandes líneas de energía eléctrica, se proyectan nuevos pasillos a lo largo de la A-3 y de la M-50, así como la reconducción de líneas aéreas mediante su retranqueo en galerías subterráneas, fundamentalmente en el eje de la Gran Vía del Sureste. En el Sector de Los Berrocales se contempla asimismo la necesidad de una nueva subestación.

Finalmente, las recomendaciones de acciones sobre otras infraestructuras, con nuevas conexiones de gas, implantación de galerías de servicio, y desvío del oleoducto situado al Norte de la autovía A-3, han sido atendidas en la ordenación del ámbito.

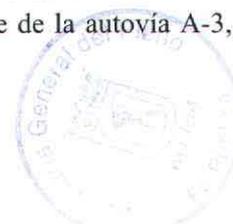
#### 4.2. Objetivos y criterios de ordenación

Además de las determinaciones, tanto vinculantes como indicativas, recogidas en la Ficha Urbanística, hay que destacar la relación de objetivos que la Ficha contiene para el ámbito:

Establecimiento de un área de crecimiento de suelos para el desarrollo de actividades residenciales con complemento de actividades económicas, de forma que estructure una serie de focos de actividad en la periferia para la difusión de la centralidad.

- Obtención y reforestación de áreas inmediatas a la A-3, Valencia, para su tratamiento como red general de espacios libres.
- Ejecución del Tramo de la Gran Vía articuladora del Sureste como eje urbano de relación y actividad.
- Creación de un elemento de protección y tratamiento de las áreas colindantes a la línea 9 de metro.
- Potenciación de las áreas colindantes a la Gran Vía del Sureste como elemento de centralidad.
- Obtención de un suelo destinado a Uso Dotacional de servicios colectivos de rango metropolitano -60.000 m<sup>2</sup>, así como los correspondientes a la M-45.
- Ampliación del espacio en torno al Cerro Almodóvar con objeto de recoger en su totalidad las laderas de fuertes pendientes y dar continuidad a los equipamientos colindantes.
- Asumir la financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para el abastecimiento de la misma, así como las necesarias conexiones exteriores de la Red General.

Con independencia de las directrices emanadas del planeamiento superior y de la propia Ficha Urbanística, el análisis y valoración de otros condicionantes ha llevado a la adopción de una serie de criterios propios o específicos del Sector, que servirán de base para la concepción de la estructura





general y modelo de ciudad que se describen en el apartado siguiente. Estos criterios particulares se refieren al valor singular o estratégico del Sector, y a la interacción entre los parámetros urbanísticos y la naturaleza del territorio.

Por lo que se refiere a la primera cuestión, es indudable que el Sector UZPp.02.04 tiene un papel destacado dentro de la Estrategia del Sureste, debido tanto a su posición relativa como a su configuración. Situado sensiblemente en el centro de la Estrategia del Sureste, el Sector se apoya en el Eje de Rivas/Arganda, que es el único vector de desarrollo de toda la Corona Este; bloqueada al Norte por la Estación de Clasificación de Vicálvaro y al Sur por las instalaciones de MercaMadrid.

Por otra parte, el contacto con el Eje de Rivas/Arganda se realiza a ambos lados del Sector: al Sur mediante la autovía A-3 y al Norte mediante la línea 9 de Metro o ferrocarril de Arganda. Esta ventaja comparativa debería conferir al Sector un mayor grado de centralidad dentro de la Estrategia del Sureste.

Para conseguir dicha centralidad, hay que admitir que la autovía A-3, si bien ofrece altos grados de movilidad, actúa también como barrera física; lo que llevaría a situar los elementos de centralidad (usos cívicos y comerciales, y actividad terciaria generadora de empleo) al lado opuesto del Sector, y apoyados en la línea de Metro, con su estación correspondiente. Y dado que en este linderro Norte, compartido con la actuación de Los Ahijones no existen más barreras que la propia línea de Metro, se llega a la conclusión de que, para obtener mayores economías de escala, parece conveniente concentrar allí los elementos de centralidad; creando una zona común de actividad cívica, comercial y terciaria, a caballo entre ambos sectores, y compartiendo la estación de Metro.

Por lo que se refiere al segundo criterio, que nace de la reflexión sobre las interacciones entre los condicionantes naturales del terreno y los parámetros urbanísticos de desarrollo procedentes del PGOUM, se llega a la conclusión de que los índices de aprovechamiento tipo y de densidad de población apuntan a la necesidad de una retícula urbana relativamente tupida, y un alto grado de ocupación, si bien respetuosa con la calidad del espacio urbano y las reservas para dotaciones públicas.

Una ordenación a partir de un tejido denso es compatible y coherente con la suave morfología del terreno, sin grandes pendientes ni elementos singulares. Tampoco el paisaje natural, carente de valores significativos, se opone a este criterio. Habría que mencionar como posible obstáculo las limitaciones litológicas y geotécnicas. Sin embargo, los estudios correspondientes han demostrado que la heterogeneidad del sustrato físico es aleatoria, por lo que es posible encontrar situaciones desfavorables en prácticamente cualquier parte del ámbito, debiendo realizarse los adecuados controles puntuales en todo caso.

#### 4.3. Alternativas analizadas

Para tener en cuenta las alternativas posibles de pormenorización del sector es necesario ponderar que el sector se encuentra, a fecha de las Ss, en fase de ejecución de la urbanización, basado 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 recoge en este sentido el resultado de un esfuerzo de todos los agentes involucrados en la definición de la ciudad.

Otras alternativas de pormenorización serían posibles, pero se presentarían carentes de la solidez que aporta todo el procedimiento descrito y, por otra parte, adolecerían de falta de coherencia con los proyectos de ejecución y gestión que dan soporte a las acciones ya ejecutadas y, en particular, a las redes e infraestructuras públicas ya obtenidas y en funcionamiento.

Por todo ello se considera como alternativa más razonable y viable para la ordenación pormenorizada de este sector la basada los instrumentos de desarrollo de planeamiento aprobados previamente a las Ss, con la incorporación de los ajustes pertinentes sustentados en los actuales informes y en el resultado del proceso de participación pública.

#### 4.4. Descripción de la ordenación propuesta

La estructura general de la ordenación se conforma en una retícula ortogonal derivada de la geometría de las grandes infraestructuras de transporte exteriores, consistentes en la A-3 , M-50 y el AVE, y la M-45 que divide al Sector en dos zonas Norte y Sur. Esta geometría se completa con las determinaciones de la red viaria definida que enlaza los distintos sectores, así como con la Gran Vía del Este y el eje de Valdebernardo.

La estructura viaria se complementa, a nivel de transporte público, con la línea 9 de Metro sobre la línea férrea del antiguo tren de Arganda, que conecta con el conjunto de la red y con el ferrocarril de cercanías. El transporte público se desarrolla con una plataforma independiente a lo largo de la Gran Vía del Este. La estructura de la ordenación se integra con la red de espacios libres estructurada en torno a los dos grandes corredores verdes que cruzan la ordenación en ambos sentidos.

Las infraestructuras citadas se integran en la ordenación en las condiciones requeridas por la legislación sectorial de aplicación, habiéndose delimitado los dominios públicos de cada una de ellas. Igualmente se han respetado las condiciones de ordenación que se derivan de sus zonas de protección y servidumbre.

Sobre la estructura general de la ordenación se plantea la zonificación de los distintos usos. Se parte del criterio de situar los elementos de mayor centralidad apoyados en la futura estación de la línea de Metro a situar en el lindero Norte, bajo el puente de la Gran Vía del Este, compartida con los Ahijones. De esta forma se concentra en ambos sectores una gran zona de actividad cívica, comercial y terciaria. El gran Centro Cívico Comercial, adyacente e integrado con los Ahijones, cuenta con acceso directo desde la M-45, así como desde la línea del Metro.

Este gran Centro se complementa con un área de centralidad terciaria situada al Norte de la Gran Vía y con frente a la misma, donde se concentra gran parte del terciario de oficinas.

El gran Equipamiento Metropolitano se sitúa al Norte de la M-45, en la confluencia de la misma con el eje de Valdebernardo dotado de gran accesibilidad al contar con acceso inmediato desde la red arterial.

3D



En el interior de la ordenación se plantean una serie de nodos, constituidos por centros terciarios de segundo nivel en edificio exclusivo, inmersos en el tejido residencial, conectados con ejes de actividad comercial en donde se concentran los usos de Resto Terciario que conforman el zócalo comercial. De esta forma se establece todo un sistema de dotaciones comerciales y terciarias como dotación de las áreas residenciales.

El uso de Industria Tradicional se sitúa al Norte de la M-45, apoyado en el eje de Valdebernado, como extensión de los usos existentes en el límite del sector.

El Parque Industrial se sitúa a lo largo del límite Sur de la M-45 con accesibilidad desde la misma formando un frente escaparate, al tiempo que actúa como barrera acústica de las zonas residenciales.

Al Sur de la M-45 se sitúan las zonas residenciales protegidas en su perímetro por los usos descritos, siguiendo las recomendaciones del estudio acústico, para reducir los niveles sonoros provenientes del tráfico de la M-45 y A-3.

Los equipamientos sociales se localizan perimetralmente a las zonas residenciales, exteriores a las mismas para evitar el efecto de tráfico de paso en ellas, y en disposición lineal concentrada para posibilitar su agregación para adecuarse a las futuras demandas. Se localizan dentro de los niveles de accesibilidad peatonal, lo que permite el acceso a pie o en vehículo rodado, maximizando el objetivo de oportunidad de elección de forma que los residentes tengan ofertas alternativas.

Como modelo de ciudad se ha optado por una mayor ocupación de suelo, con alturas reducidas, en contraposición al planteamiento alternativo de limitar la ocupación y ampliar el número de plantas. Todo ello con el objetivo de mejorar el nivel de calidad de vida residencial.

Se parte de posibilitar la vivienda de doble crujía con ventilación cruzada conformando manzanas cerradas o semicerradas con alineación a calle.

El modelo seleccionado se apoya en una retícula ortogonal formalizada, que se enriquece con la incorporación de soluciones múltiples para dotar a la trama resultante de una mayor diversidad, integrando una amplia variedad de espacios estanciales públicos.

Se proyecta una red viaria y red peatonal claramente jerarquizada y cualificada, distinguiendo entre tráfico de paso, acceso rodado a la vivienda y accesibilidad peatonal, para evitar el tráfico de paso en el interior de las macro manzanas resultantes de la agregación de parcelas residenciales.

El número de plantas de la edificación es por tanto reducido, en torno a una media de 5 ó 6 alturas, lo que permite un adecuado soleamiento y la creación de patios de manzana privados para equipamiento comunitario al aire libre. Las alturas se incrementan en torno a la Gran Vía y se reducen paulatinamente hacia el límite Sur donde se sitúa la vivienda unifamiliar.

La red de espacios libres constituye todo un sistema jerarquizado, desde el parque Sur y los dos grandes corredores medioambientales, hasta las pequeñas plazas ajardinadas, conectada entre sí por el conjunto de vías peatonales y aceras de la red viaria.





#### 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 máximo

La superficie edificable máxima es de 3.363.451 m<sup>2</sup>e y el aprovechamiento unitario máximo, 0,36 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

##### 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 26 de Mayo de 2005. En lo referente a la reserva de suelo para viviendas en régimen de protección pública el artículo 38.2 de la LSCM 9/2001 determinaba:

*“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.”*

Lo anterior se cumple en la presente ordenación pormenorizada, tal y como se justifica más adelante en el presente documento.

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).

##### 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 de la LSCM 9/2001 de aplicación al sector.

El Planeamiento General establece en 3.260.000 m<sup>2</sup>s la superficie mínima de las redes públicas interiores (sistemas generales interiores todavía en terminología del Plan General) de nivel



supramunicipal y general; y en 495.741,00 m<sup>2</sup> la superficie de los sistemas generales exteriores adscritos al ámbito.

Respecto a esto debe considerarse:

- La LS76 en su artículo 12.1.b) y la LS92 en su artículo 72.2.d) distinguió 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 autonómico y calles municipales).
- La LSCM 9/2001 (versión a fecha de mayo de 2005), en su artículo 36.5 señalaba como redes generales y sus estándares los siguientes:
  - Zonas verdes y espacios libres, 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e
  - Equipamientos sociales y Servicios, 30 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e
  - Infraestructuras, 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e;

Y en el artículo 91.3 se establece la cesión para la red pública supramunicipal en 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e.

- 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.

A efectos de determinar si la ordenación pormenorizada cumple, tanto con la expresada extensión mínima de suelo para redes públicas generales y supramunicipales interiores al Sector, como con los parámetros determinantes de la cesión mínima de suelo para tales conceptos establecidos en la LSCM, en la versión que en este caso resulta de aplicación, se indican seguidamente las superficies destinadas por dicha ordenación a las expresadas redes interiores, explicitadas en detalle en el cuadro del epígrafe 4.5.5.:

Redes supramunicipales:

- Redes interiores de infraestructuras de comunicaciones	
de nivel supramunicipal .....	727.492,04 m <sup>2</sup> .
- Red interior de viviendas públicas de integración social .....	228.830,00 m <sup>2</sup> .
<b>Suma</b>	<b>956.322,04 m<sup>2</sup>.</b>

BD



Redes generales:

- Red interior de infraestructuras de nivel general .....	848.560,07 m2.
- Red interior de zonas verdes de nivel general .....	891.896,07 m2.
- Red interior de equipamientos sociales y servicios de nivel general.....	1.009.035,30 m2.
<b>Suma</b>	<b><u>2.749.491,44 m2.</u></b>

**Redes supramunicipales y generales**

**Suma**  
**3.705.813,48 m2.**

En total, por tanto y a efectos de la cumplimentación del mínimo establecido en el Plan General, se califican 3.705.813,48 m2s para las redes interiores de sistemas generales, que exceden en 445.813,48 m2s el mínimo establecido en el propio Plan General.

A estas reservas han de sumarse las siguientes extensiones de las determinaciones pormenorizadas relativas a superficies mínimas de redes exteriores generales (sistemas generales exteriores adscritos en terminología del Plan General):

- Red exterior de infraestructuras de nivel general .....	137.326,00 m2.
- Red exterior de zonas verdes de nivel general .....	358.415,00 m2.
<b>Suma</b>	<b><u>495.741,00 m2.</u></b>

Que igualmente cumple con lo requerido en las ficha del planeamiento general.

El exceso de superficie señalado se justifica en base a los siguientes argumentos:

- La pormenorización de las cesiones y reservas debe cumplir la LSCM 9/2001, en su versión correspondiente, por lo que si bien alguna de las redes públicas está sobredimensionada, otras cumplen los mínimos legales;
- Las infraestructuras de comunicaciones viarias y ferroviarias se han delimitado al límite de las respectivas zonas de dominio público, establecidas de acuerdo con las leyes Sectoriales que les afectan;
- La red viaria distrital y local colectora se ha dimensionado de manera que entronca con el Sector colindante.
- Las zonas verdes y espacios libres se localizan como corredores ambientales intermunicipales o bien como espacios que dan servicio a los usos lucrativos del Sector.

Para la definición de la definición de las redes estructurantes se ha considerado que son redes supramunicipales las grandes infraestructuras de transporte. Por lo que se refiere a la red de carreteras, se trata de la M-45, la A-3 y la reserva para las vías de servicio de la M-50, que están en el interior del Sector. Se ha reservado para el transporte ferroviario la línea del tren de Alta Velocidad, y la de Metro; sin embargo la línea de Alta Velocidad no computa a los efectos del artículo 36 de la LSCM por ser objeto de expropiación.

**BD**



Tampoco computa a esos efectos la reserva para la reubicación de las vías pecuarias, de titularidad autonómica, porque no constituye una cesión propiamente dicha, sino una reubicación de las existentes, que quedan desafectadas.

Se han asignado al nivel de redes generales las infraestructuras de transporte estructurantes: Gran Vía, ejes distritales, vías colectores y vías de servicio. Se incluyen también en este concepto las acciones de viario correspondientes a los Sistemas Generales Exteriores.

A la red de zonas verdes se han destinado el parque forestal del Sureste, y las acciones de zonas verdes de los Sistemas Generales adscritos, que refieren fundamentalmente al Parque Manzanares Sur y a la reforestación de Toriles.

Han ido a la red de equipamientos y servicios la totalidad de las reservas destinadas a dotaciones o equipamientos públicos del Sector, cuyos criterios de localización y dimensionamiento se detallarán en la documentación gráfica, y el conjunto de suelos de reserva destinados a redes de servicios urbanos de nivel general, incluidos los tanques de tormentas. Hay que aclarar, en este sentido, que las superficies ocupadas tanto por los tanques de tormentas como por la reserva para vías pecuarias se han detraído de la medición de las zonas verdes por las que discurren.

#### 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 de los parámetros de la versión de la LSCM 9/2001 correspondiente, determinantes de la concreción del deber de cesión de suelo para redes públicas en el sector UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES", resultan, atendida la edificabilidad total de 3.363.451,00 m<sup>2</sup> edificables, las siguientes magnitudes:

Nivel supramunicipal

- Redes de infraestructuras, zonas verdes y espacios libres, equipamientos sociales y servicios urbanos, 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e, cumpliendo simultáneamente que al menos en un tercio de tal cesión mínima se destine a viviendas públicas o de integración social.
  - 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e x 3.363.451 m<sup>2</sup>e = 672.690,20 m<sup>2</sup>s, de los que al menos 224.230 m<sup>2</sup>s corresponderán a viviendas públicas o de integración social.
  - La ordenación pormenorizada califica un total de 956.322,04 m<sup>2</sup>s para este concepto, de los que se destinan 228.830,00 m<sup>2</sup>s para viviendas públicas o de integración social.

Nivel general

- Red de infraestructuras, 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e.  
 20 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>e x 3.363.451 m<sup>2</sup>e = 672.690,20 m<sup>2</sup>s.



BD



En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 985.886,07 m<sup>2</sup>s., de los que 848.560,07 m<sup>2</sup>s constituyen infraestructuras interiores al Sector y 137.326,00 m<sup>2</sup>s. son exteriores al mismo, como Sistemas Generales adscritos.

- Red de zonas verdes y espacios libres, 20 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e.  
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 3.363.451 \text{ m}^2\text{e} = 672.690,20 \text{ m}^2\text{s}.$   
En la ordenación pormenorizada se prevén 1.250.311,07 m<sup>2</sup>s., de los que 891.896,07 m<sup>2</sup>s constituyen zonas verdes y espacios libres interiores al Sector, y 358.415,00 m<sup>2</sup>s se localizan en los Sistemas Generales exteriores adscritos.
- Red de equipamientos sociales y servicios urbanos, 30 m<sup>2</sup>s por cada 100 m<sup>2</sup>e.  
 $30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 3.363.451 \text{ m}^2\text{e} = 1.009.035,30 \text{ m}^2\text{s}.$   
En la ordenación pormenorizada se prevén 1.009.035,30 m<sup>2</sup>s de la red de equipamientos sociales.

Lo anterior se resume en el siguiente cuadro:

**BD**



ASIGNACIONES DE CESIONES DOTACIONALES				SEGÚN	
TOTAL m2 CONSTRUIDOS = 3.363.451 m2				LSCM	
REDES SUPRAMUNICIPALES (20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS (13,33 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	SI-1: M-45	588.650,20		
		SI-2: N-III	67.399,08		
		SI-3: AVE	115304,59 *		
		SI-4: LINEA 9 A ARGANDA	36.813,86		
		SI-5: VIAS PECUARIAS	90010 **		
		SI-6: RESERVA VIAS SERVICIO M-50	34.628,90		
		TOTAL INFRAESTRUCTURAS	727.492,04		448.460,13
	V.I.S. (6,66 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )		228.830,00		
		TOTAL V.I.S.	228.830,00		224.230,04
		<b>TOTAL SUPRAMUNICIPALES</b>	<b>956.322,04</b>		<b>672.690,18</b>
REDES GENERALES (70 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GI-1: GRAN VÍA	147.916,00		
		GI-2: EJE VALDEB.	187.075,07		
		GI-3: COLECTORAS	394.459,30		
		GI-4: VIAS SERV. M-45 Y N-III	119.109,70		
		GI-5: ACCIONES DE VIARIO (EXTERIOR)	35.498,00		
		GI-6: ACCIONES DE INFRAESTRUCTURAS (EXTERIOR)	101.828,00		
		TOTAL INFRAESTRUCTURAS	985.886,07	672.690,20	
	ZONAS VERDES (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GV-1: PARQUE FORESTAL ***	891.896,07		
		GV-2: ACCIONES DE ZONAS VERDES (EXTERIOR)	358.415,00		
		TOTAL ZONAS VERDES	1.250.311,07		672.690,20
	EQUIPAM. Y SERVICIOS (30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GE-1: EQUIP. DOTACIONAL	855.321,00		
		GE-2: SERVICIOS URBANOS	46.115,80		
		GE-3: TANQUES DE TORMENTA	107.598,50		
		TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS	1.009.035,30	1.009.035,30	
		<b>TOTAL GENERALES INTERIORES Y EXTERIORES</b>	<b>3.245.232,44</b>		<b>2.354.415,70</b>
		<b>TOTAL GENERAL Y SUPRAMUNICIPALES</b>	<b>4.201.554,48</b>		<b>3.027.105,88</b>

\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA DEL AVE NO COMPUTA COMO CESION POR SER OBJETO DE EXPROPIACION

\*\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LAS VIAS PECUARIAS NO COMPUTA COMO CESION POR DESAFECTACION DE LA EXISTENTE

\*\*\* SE HA RETRAIDO EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA 9 A ARGANDA

Tabla 2. Cumplimiento de las cesiones y reservas de suelo para Redes Públicas para infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos, exigidas en la LSCM.

Así pues, con relación a las previsiones de la LSCM, las redes supramunicipales ordenadas exceden en 283.631,86 m<sup>2</sup>s. la extensión mínima exigible de 672.690,18 m<sup>2</sup>s; por su parte las redes generales exceden en 890.816,74 m<sup>2</sup>s., en su conjunto, o en 395.075,74 m<sup>2</sup>s sólo las interiores del Sector, el mínimo exigible de 2.354.415,70 m<sup>2</sup>s.

BD



#### 4.6. Conexión del sector con las áreas colindantes

El Sector de los Berrocales se conecta con el centro de Madrid en sentido radial mediante la A-3 y la R-3 y en su momento mediante la línea 9 del Metro cuya estación se prevé en la confluencia de la Gran Vía del Este y el actual trazado de la línea 9.

En sentido circular cuenta en su proximidad con la M-40 y atraviesa el Sector la M-45, además de lindar por el Sureste con la M-50.

Todas estas infraestructuras potentísimas garantizan la accesibilidad con el centro de la ciudad y con la periferia a través de las autopistas circulares. Estas infraestructuras salvo la estación de Metro se encuentran ejecutadas y en funcionamiento.

El PEISEM establecía para la A-3 un sistema de vías de servicio o vías perimetrales urbanas compartidas con el Sector de El Ensanche de Vallecas y con Valdecarros. Los tramos desde la M-45 hasta la Gran Vía del Este y el puente sobre la A-3 se encuentran ejecutados y en servicio, y el tramo desde la M-50 hasta la Gran Vía del Este está ejecutada a falta de la vía de servicio sentido Valencia, que discurre por El Ensanche de Vallecas y Valdecarros exterior a los Berrocales.

Asimismo se establecía un sistema similar de vías de servicio o perimetrales urbanas para la M-45 que además se completaba con las vías colectoras de la M-45 paralelas al tronco de la misma. Se encuentran ejecutados y en servicio, el tramo desde Los Ahijones hasta el puente de la M-203 junto a TOLSA y pendiente de concluir el tramo desde ese punto hasta la A-3, así como la vía colectora Oeste paralela a la M-45.

En cuanto al entorno inmediato, del Sector de Los Berrocales, se conecta con El Ensanche de Vallecas mediante los Puentes nº 1 y nº 2 recientemente ejecutados y mediante el puente rotonda nº 3 que es la prolongación de la Gran Vía del Este. Todos estos puentes están situados sobre la A-3.

El Puente nº 6 unirá el extremo Norte de Valdecarros con el Sureste de los Berrocales dando continuidad a un eje periférico o de borde de toda la estrategia del Este y parcialmente ejecutado.

La conexión con el eje de Valdebernardo se realiza mediante el Puente nº 13 que se encuentra ejecutado y que ha permitido el acceso desde el barrio de Valderribas (antigua fábrica de cementos Pórtland) con el Cerro Almodóvar y sus alrededores.

La trama industrial del Sector de los Berrocales forma continuidad con los Sectores de La Dehesa y de La Cuqueña, prolongando 4 viarios hasta el eje de Valdebernardo, garantizando así la continuidad de la trama industrial.

Por último, en el límite Noreste con el Sector de los Ahijones se prevé la construcción de los puentes nº 13, 14, 15 y 16 sobre la línea 9 del Metro y nº 17 sobre el arroyo de Los Migueles. Asimismo y en su límite con la M-50 se ha dejado una reserva de suelo para la futura ejecución de un sistema de vías de servicio que se extiende hacia Los Ahijones permitirá conectar con la M-50 y con Rivas.

En lo referente a los servicios urbanos, el abastecimiento de agua potable se realizará desde la arteria principal del Este (2 Ø 1.600 mm). En un punto, de la citada arteria, en las proximidades del Cerro Almodóvar se conecta la arteria de Ø 1.000 mm, actualmente en construcción, que distribuirá el agua a Los Berrocales, Los Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros.

BD



El suministro de Gas se prevé el suministro al sector desde el gasoducto denominado semi-anillo de Madrid (Ø 26" y Ø 16") de ENAGAS, que discurre en paralelo a la M-50 por suelos próximos al límite sureste del ámbito. En el interior del sector se prevé la construcción de una Estación de Regulación y Medida (ERM) en una parcela reservada a tal efecto, donde se reduce la presión a un rango que permita la distribución domiciliaria.

El suministro de energía eléctrica se prevé mediante la acometida al sector desde las líneas aéreas de alta tensión que lo atraviesan actualmente. En el interior del ámbito se ha reservado una parcela para la instalación de una Estación de Transformación y Distribución (ETD), así como otra para un Centro de Reflexión (CR) en situación opuesta a la anterior. A partir de estas parcelas se proyecta una red de media tensión que distribuya la energía a todas las parcelas.

La conexión con el exterior de la red telefónica está prevista que se realice con las redes existentes de los ámbitos colindantes ya consolidados, como son El Ensanche de Vallecas por el suroeste (a través de las galerías de servicios que los unen bajo la A-3) y Valderribas, La Dehesa y La Cuqueña por el norte.

El suministro de agua regenerada está garantizado por la red municipal existente, a partir del depósito de regulación recién construido en el extremo norte del ámbito, junto a las vías del ferrocarril. A esta infraestructura le llegan las aguas procedentes de la ERAR de La China y de la ERAR de La Gavia. En un futuro el suministro principal se realizará a través de las galerías de servicio que unen el sector con El Ensanche de Vallecas. Por estas galerías se instalarán unas conducciones que distribuirán el agua regenerada desde la ERAR de La Gavia, atravesando los ámbitos de Valdecarros y El Ensanche de Vallecas, hasta Los Berrocales y prolongándose hacia el noreste para dar suministro a Los Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros.

Por último, la conexión con el exterior de la red de saneamiento se realiza al Tanque de Tormentas, cuyo segundo módulo se encuentra en construcción. Esta infraestructura de laminación de las aguas procedentes de la red de saneamiento está situada en el extremo Este del sector, próxima al límite con Los Ahijones y al AVE. El colector de desagüe del Estanque de Tormentas se conecta al colector existente denominado Vicalcaro I, que lleva las aguas hasta la ERAR Sur Oriental.

#### **4.7. Determinaciones pormenorizadas**

##### **4.7.1. Delimitación detallada y superficies del ámbito**

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

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

**BD**



SUPERFICIE TOTAL DEL SECTOR Y SIST. GENERALES ADSCRITOS	8.305.818	m <sup>2</sup>
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	495.741	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE DEL SECTOR SIN SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	7.810.077	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE REDES PÚBLICAS INTERIORES	5.589.236,43	m <sup>2</sup>
SUPERFICIE PARCELAS NETAS LUCRATIVAS	2.015.526	m <sup>2</sup>

Tabla 3. Superficies del ámbito.

El Sector los Berrocales está situado al Sureste del Término Municipal de Madrid, en el distrito de Vicálvaro y delimitado por los siguientes límites:

- Por el NO el trazado de la línea de ferrocarril, de Madrid a Barcelona.
- Por el N-NE el borde sur del polígono industrial de La Dehesa y trazado de la línea 9 de Metro. (ferrocarril TFM).
- Por el SE el trazado de la autovía M-50.
- Por el S-SO la autovía A-3.
- Por el NO Cerro de Almodóvar e instalaciones industriales de Tolsa.
- Por el SO el Cerro de Almodóvar, hasta alcanzar la referida línea del ferrocarril de Madrid a Barcelona.



La superficie de los Sistemas Generales adscritos al Sector es de 495.741,00 m<sup>2</sup>, correspondiente a las unidades o sub-ámbitos:

Reforestación Toriles .....	173.694,00 m <sup>2</sup>
Depuradora de Gavia .....	109.046,00 m <sup>2</sup>
Parque Manzanares Sur ... ..	<u>213.001,00 m<sup>2</sup></u>

495.741,00 m<sup>2</sup>

La calificación de los Sistemas Generales adscritos se ha materializado según los siguientes tipos de acciones:

Acciones de Viario, en Manzanares Sur .....	35.498,00 m <sup>2</sup>
Acciones de Infraestructuras en Depuradora de Gavia	101.828,00 m <sup>2</sup>
Acciones de Zonas Verdes, en los 3 sub-ámbitos .....	<u>358.415,00 m<sup>2</sup></u>
	495.741,00 m <sup>2</sup>

#### 4.7.2. Alineaciones y Rasantes

Se definen en el plano OP.04. Alineaciones y rasantes.



**BD**



#### 4.7.3. Usos lucrativos del suelo y distribución de edificabilidad

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

USO	m2 CONSTRUIDOS	m2 S. SUELO	Nº VIV APROX
COLECTIVA RESIDENCIAL – VL UNIFAMILIAR	1.078.682 44.710	475.491 72.939	10.787 263
COLECTIVA RESIDENCIAL – VPO UNIFAMILIAR	424.131 0	187.859 0	4.241 0
COLECTIVA RESIDENCIAL – VPT UNIFAMILIAR	699.598 0	361.610 0	6.996 0
COLECTIVA TOTAL UNIFAMILIAR	2.202.411 44.710	1.024.960 72.939	22.024 263
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>	<b>2.247.121</b>	<b>1.097.899</b>	<b>22.287</b>
INDUSTRIA TRADICIONAL	302.711	410.603	-
PARQUE INDUSTRIAL	336.346	236.501	-
TERCIARIO OFICINAS	235.442	77.321	-
RESTO TERCARIO COMERCIAL	CENTRO 73.996	104.779	-
RESTO TERCARIO	Gº1º Y Gº2º 31.088	40.007	-
RESTO TERCARIO COMERCIAL	LOCAL 16.000		-
TERCIARIO DE PROXIMIDAD	98.885		-
TOTAL RESTO DE TERCARIO	219.969	144.786	-
DOTACIONAL PRIVADO	Gº1º 19.508	19.668	-
	Gº2º 2.354	28.748	-
<b>TOTAL</b>	<b>3.363.451</b>	<b>2.015.526</b>	<b>22.287</b>

Tabla 4. Usos lucrativos del suelo y distribución de edificabilidad  
 Nota: El número de viviendas es meramente indicativo y no vinculante

El desglose de los cuadros de edificabilidad por parcelas, usos y tipologías se incluyen en las Normas del presente documento.

##### 4.7.3.1. Compatibilidad de los usos admisibles

El uso global del sector es el Residencial. La pormenorización del uso en vivienda libre unifamiliar y colectiva, así como 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.

**BD**



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 cálculo del aprovechamiento unitario del sector se recoge en el siguiente cuadro:

ÁMBITO UZPp.02.04 – CUADRO DE EDIFICABILIDADES Y APROVECHAMIENTOS						
USO	% EDIFICABILIDAD TOTAL	m <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	m <sup>2</sup> S. SUELO	COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN	APROVECHAMIENTO	Nº VIV APROX
COLECTIVA RESIDENCIAL – VL UNIFAMILIAR	33,40	1.078.682 44.710		1	1.123.392	10.787 263
COLECTIVA RESIDENCIAL – VPO UNIFAMILIAR	12,61	424.131 0		0,75	318.098	4.241 0
COLECTIVA RESIDENCIAL – VPT UNIFAMILIAR	20,80	699.598 0		0,90	629.638	6.996 0
COLECTIVA TOTAL UNIFAMILIAR		2.202.411 44.710	1.024.960 72.939			22.024 263
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>		<b>2.247.121</b>	<b>1.097.899</b>		<b>2.071.128</b>	<b>22.287</b>
INDUSTRIA TRADICIONAL	9,00	302.711	410.603	0,65	196.763	-
PARQUE INDUSTRIAL	10,00	336.346	236.501	0,80	269.077	-
TERCIARIO OFICINAS	7,00	235.442	77.321	1	235.442	-
RESTO TERCIARIO COMERCIAL CENTRO	2,20	73.996	104.779	1,10	81.396	-
RESTO TERCIARIO Gº1º Y Gº2º	0,92	31.088	40.007	1,10	34.197	-
RESTO TERCIARIO COMERCIAL LOCAL	0,48	16.000		1,10	17.600	-
TERCIARIO DE PROXIMIDAD	2,94	98.885		0,70	69.222	-
TOTAL RESTO DE TERCIARIO		219.969	144.786		202.414	-
DOTACIONAL Gº1º PRIVADO	0,58	19.508	19.668	0,65	12.680	-
Gº2º	0,07	2.354	28.748	1,10	2.589	-
<b>TOTAL</b>	<b>100</b>	<b>3.363.451</b>	<b>2.015.526</b>		<b>2.990.094</b>	<b>22.287</b>
<b>P.G.O.U.M.</b>		<b>3.363.451</b>			<b>2.990.094</b>	
<b>DIFERENCIA</b>		<b>0</b>			<b>0</b>	

Tabla 5. Justificación de compatibilidad de la distribución de la intensidad edificatoria con el aprovechamiento unitario

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.

Como se puede observar, la pormenorización de los usos cumple con las condiciones de intensidad edificatoria y aprovechamiento máximo del sector:

Aprovechamiento resultante: 2.990.094 uas

Superficie del sector incluido SSGG adscritos: 8.305.818 m<sup>2</sup>s

BD



Coefficiente de aprovechamiento:  $2.990.094/8.305.818 = 0,36$  uas/m<sup>2</sup>s

Coefficiente definido por el Planeamiento General: 0,36 uas/m<sup>2</sup>s

En relación a la intensidad edificatoria, la pormenorización establece 3.363.451m<sup>2</sup>e, igual a la máxima definida por el Planeamiento General.

#### 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 2.247.121m<sup>2</sup>e, lo que supone un 66,81% de la totalidad del edificabilidad del sector, garantizando la estabilidad del uso global.

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

En base al artículo 110.1 de la Ley 9/95 de Medidas de la Comunidad de Madrid, el Plan General establece en la Ficha de Condiciones específicas para el Sector UZPp.02.04 que *"el suelo calificado 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:

En el ámbito UZPp.02.04 la edificabilidad total es de 3.363.451m<sup>2</sup>e, de la cual la edificabilidad residencial es de 2.247.121m<sup>2</sup>.

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

- Vivienda libre, con un total de 1.123.392 m<sup>2</sup>e, lo que supone un 50% de la edificabilidad residencial;
- Vivienda de protección pública, (vivienda de precio tasado), con un total de 699.598 m<sup>2</sup>, lo que supone un 31% de la edificabilidad residencial.
- Vivienda de protección oficial, con un total de 424.131m<sup>2</sup>, lo que supone un 19% de la edificabilidad residencial.





Resulta por tanto la mitad de la superficie edificable asignada a viviendas protegidas, e igual cantidad 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 Plan General, quedando este parámetro remitido al desarrollo del Sector y a los intereses públicos y privados que concurren. El número de viviendas es, por tanto, indicativo para el desarrollo del Sector.

Expresado en número aproximado de viviendas, las viviendas en régimen de protección ascienden a 11.237 unidades, y en régimen libre a 11.050 unidades. Es decir el 53% son VPP.

#### 4.7.4.2. Suelo

La concreción del suelo calificado para uso residencial es:

- |   |              |
|---|--------------|
| - Viviendas libres (VL).....  | 548.430 m2s  |
| - Viviendas sometidas a algún régimen de protección pública (VPP) ..... | 549.469 m2s  |
| • Viviendas de Precio Tasado (VPT).....                                 | 361.610 m2s  |
| • Viviendas de Protección Oficial (VPO).....                            | 187.859 m2s. |

Resulta por tanto, el 49,95% del suelo calificado para viviendas libres y el 50,05% para viviendas protegidas, y la diferencia respecto a la paridad en favor de las viviendas protegidas permite dar por satisfecha la exigencia del Plan General.

#### 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 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, es decir, 504.517,65 m<sup>2</sup>s; la cesión viene grafiada en los planos de zonificación con las siglas LE y la superficie total de las parcelas asciende a la cantidad de 897.685,43 m<sup>2</sup>s.

En el capítulo de redes locales la dotación destinada a espacios libres arbolados se ha formado mediante los dos corredores medioambientales, el longitudinal y el transversal, las bandas verdes que acompañan a la línea de Metro y a la autovía A-3 y el resto de los parques urbanos y zonas peatonales con dimensión y forma suficientes para cumplir la normativa del PGOUM en relación con las zonas verdes. Se han incluido en este capítulo las rotondas y otras áreas estanciales a las que se desea conceder este grado de protección, aunque no computen a los efectos reglamentarios por no dar las dimensiones requeridas.

BD



#### 4.7.5.2. Red Local de Equipamientos y Servicios Urbanos (Viario Interior)

La cesión viene grafiada en el plano OP.02. Calificación Pormenorizada con las siglas LV y la superficie total de dichas parcelas asciende a la cantidad de 985.737,52 m<sup>2</sup>s.

Se reserva espacio para plazas de aparcamiento, cumpliendo con el mínimo de 1,5 plazas/ 100 m<sup>2</sup>e requerido por la ley, se realiza en el interior de las parcelas privadas según se recoge en las Normas Urbanísticas Pormenorizadas.

La red de equipamientos y servicios urbanos se ha cubierto con la cesión de todo el conjunto formado por la red viaria local para el acceso rodado, junto con las redes peatonales y áreas estanciales no incluidas en el cómputo anterior, por las que discurren y en las que se alojan los servicios urbanos de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, alumbrado público, telefonía y gas.

La suma total de las redes locales asciende a 1.883.422,95 m<sup>2</sup>s, cifra superior a 1.009.035 m<sup>2</sup>s requeridos por la Ley 9/2001.

El conjunto de las reservas de suelo para redes públicas, incluidas supramunicipales, generales y locales, se expresa en el siguiente cuadro:

**BD**



Tabla 6. Reservas de suelo para redes públicas: supramunicipales, generales y locales

ASIGNACIONES DE CESIONES DOTACIONALES				SEGÚN		
TOTAL m2 CONSTRUIDOS = 3.363.451 m2				LSCM		
<b>REDES SUPRAMUNICIPALES</b> (13,33 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )  (20 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS	SI-1: M-45	588.650,20			
		SI-2: N-III	67.399,08			
		SI-3: AVE	115304,59 *			
		SI-4: LINEA 9 A ARGANDA	36.813,86			
		SI-5: VIAS PECUARIAS	90010 **			
		SI-6: RESERVA VIAS SERVICIO M-50	34.628,90			
	TOTAL INFRAESTRUCTURAS		727.492,04		448.460,13	
	V.I.S. (6,66 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )		228.830,00			
	TOTAL V.I.S.		228.830,00		224.230,04	
	<b>TOTAL SUPRAMUNICIPALES</b>		<b>956.322,04</b>		<b>672.690,18</b>	
<b>REDES GENERALES</b> (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )  (70 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	INFRAESTRUCTURAS	GI-1: GRAN VÍA	147.916,00			
		GI-2: EJE VALDEB.	187.075,07			
		GI-3: COLECTORAS	394.459,30			
		GI-4: VIAS SERV. M-45 Y N-III	119.109,70			
		GI-5: ACCIONES DE VIARIO	35.498,00			
		GI-6: ACCIONES DE INFRAESTRUCTURAS	101.828,00			
		TOTAL INFRAESTRUCTURAS		985.886,07		672.690,20
	ZONAS VERDES (20 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GV-1: PARQUE FORESTAL ***	891.896,07			
		GV-2: ACCIONES DE ZONAS VERDES	358.415,00			
		TOTAL ZONAS VERDES		1.250.311,07		672.690,20
EQUIPAM. Y SERVICIOS (30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	GE-1: EQUIP. DOTACIONAL	855.321,00				
	GE-2: SERVICIOS URBANOS	46.115,80				
	GE-3: TANQUES DE TORMENTA	107.598,50				
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		1.009.035,30		1.009.035,30	
	<b>TOTAL GENERALES</b>		<b>3.245.232,44</b>		<b>2.354.415,70</b>	
<b>REDES LOCALES</b> (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )  (30 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> )	ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	LE-1: PARQUES CIRCULARES	22.720,64			
		LE-2: CORREDOR VERDE N-III	221.417,20			
		LE-3: BANDA FFCC	14.866,87			
		LE-4: PARQUE LINEAL TRANSVERSAL	90.204,24			
		LE-5: ROTONDAS				
		RESTO DE VERDES COMPUTABLES ***	371.493,58			
		LE-6: PARQUE LINEAL LONGITUDINAL	176.982,90			
		TOTAL ESP. LIBRES PÚBLICOS ARBOLADOS		897.685,43		504.517,65
	EQUIP. Y SERVICIOS PÚBLICOS (15 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> )	RED DE SERVICIOS URBANOS (agua, saneamiento, electric., alumbr. público, telef. y gas)	568.071,90			
		ACCESO RODADO	417.665,62			
	TOTAL EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS		985.737,52		504.517,65	
	<b>TOTAL LOCALES</b>		<b>1.883.422,95</b>		<b>1.009.035,30</b>	
<b>TOTALES</b>				<b>6.084.977,43</b>	<b>4.036.141,18</b>	

\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA DEL AVE NO COMPUTA COMO CESION POR SER OBJETO DE EXPROPIACION

\*\* EL SUELO CORRESPONDIENTE A LAS VIAS PECUARIAS NO COMPUTA COMO CESION POR DESAFECTACION DE LA EXISTENTE

\*\*\* SE HA RETRAIDO EL SUELO CORRESPONDIENTE A LA LINEA 9 A ARGANDA

BD



Las zonas verdes por las que discurre 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.

#### 4.7.6. Calificación pormenorizada de los usos del suelo del Sector

Se define en la documentación gráfica de la presente carpeta específica, plano OP.02 Calificación Pormenorizada, y se resume en el siguiente cuadro:

ZONAS		SUPERFICIE DE SUELO (m2s)		PORCENTAJE SOBRE EL TOTAL(%)
Redes de nivel supramunicipal	Infraestructuras de comunicaciones	727.492,04	956.322,04	11,51
	Viviendas públicas o de integración social	228.830,00		
Redes de nivel general	Red viaria y complemento de infraestructuras	985.886,07	3.245.232,44	39,07
	Zonas verdes y espacios libres	1.250.311,07		
	Equipamientos sociales	1.009.035,30		
Redes de nivel local	Equipamientos y Servicios Urbanos	985.737,52	1.883.422,95	22,68
	Zonas verdes y espacios arbolados	897.685,43		
Uso Lucrativo Residencial	Vivienda Libre	548.430,00	1.097.899	13,22
	Vivienda de Precio Tasado	361.610,00		
	Vivienda De Protección Oficial	187.859,00		
Uso Lucrativo Terciario	Terciario Oficinas y Resto Terciario	222.107		2,68
Uso Lucrativo Industrial	Parque industrial e Industrial Tradicional	647.104		7,79
Uso lucrativo dotacional privado	Dotacional privado	48.416		0,58
TOTAL		8.100.503,42		
*AVE		115.304,59		
*VIA PECUARIA		90.010,00		2,47
TOTAL		8.305.818		100,00

\* El AVE no computa como cesión por expropiación.

\* La vía pecuaria no computa como cesión por desafectación de la existente

Tabla 7. Calificación pormenorizada de los usos del suelo del Sector

BD



#### 4.7.7. Infraestructuras de servicios urbanos. Eficacia y funcionalidad. Justificación de la conexión del sector con las áreas colindantes

Las redes indicativas de comunicación y servicios urbanos se definen gráficamente en los Planos que forman de la presente carpeta específica. A continuación se definen sus características básicas.

##### 4.7.7.1. Viario y comunicaciones

Los criterios generales aplicados para el diseño de la organización de la red de circulaciones se basan en la creación de una malla, tanto viaria como peatonal, fuertemente jerarquizada que se apoya y articula en la macroestructura de rango superior. Este sistema se completa con la potenciación de la línea 9 de Metro y la ubicación de una nueva Estación, con un intercambiador de transporte público y privado.

Se ha seguido el criterio de evitar, en lo posible, los tráficós de vehículos industriales a través de las áreas residenciales; para lo cual se han previsto vías específicas para la alimentación y servicio de las zonas industriales.

El tejido residencial ha quedado organizado en dos piezas principales, que se articulan mediante sus respectivos ejes en el sentido radial. Su red viaria se ha diseñado formando sendos circuitos, también en el sentido radial. Estos circuitos responden a los criterios generales de jerarquización, por lo que sirven tanto para albergar el viario interior que agrupa las células residenciales, como para establecer los enlaces distritales y de rango superior. En cuanto al transporte público, se han previsto carriles bus tanto en la Gran Vía del Este (donde se ha dejado asimismo una reserva para un posible sistema de plataforma reservada y ámbito subregional) como en las calles de ámbito distrital. Se distinguen cuatro niveles: red metropolitana, red viaria urbana, red viaria distrital y red interior y peatonal.

- Red Viaria Metropolitana: El ámbito de actuación se encuentra cruzado por la M-45 y bordeado por la A-3 y la M-50. La accesibilidad al ámbito se realizará a partir de dos de estas grandes infraestructuras: la M-45 y la A-3. A partir de esta hipótesis se ha definido y proyectado un sistema de soluciones de acceso al sector, la cual es conforme por parte de los departamentos técnicos del Ministerio de Fomento y la Comunidad de Madrid.

Dicha solución contempla la ejecución de las vías colectoras, así como también de las vías de servicio perimetrales del ámbito. Estas vías de servicio se diseñan unidireccionales, con pocos contactos con las calles de penetración al sector y posibles accesos a algunas de las futuras parcelas que dan fachada a las mismas.

- Red viaria urbana: Gran Vía Urbana del Sureste. Sección viaria de 100 m de anchura que conecta todos los ámbitos de los Desarrollos del Este y constituye una alternativa urbana a los tráficós de la M-45 y M-50, dado que transcurre sensiblemente paralela a los trazados de estas infraestructuras y aproximadamente en el medio de ambas.

- Red viaria distrital: Eje Este – Oeste Estructura de Vicálvaro, Eje Norte - Sur Estructura de Vicálvaro, Vías Perimetrales de Servicio de la M-45 y la A-3 y la Remodelación de la M-203 al Sur del cerro Almodóvar.

-Viario Interior y Peatonal.

BD



Por otra parte, en el documento del ISA se han analizado las implicaciones en materia de contaminación acústica para el sector y su compatibilidad con la ordenación, tal y como se recoge en el siguiente plano:

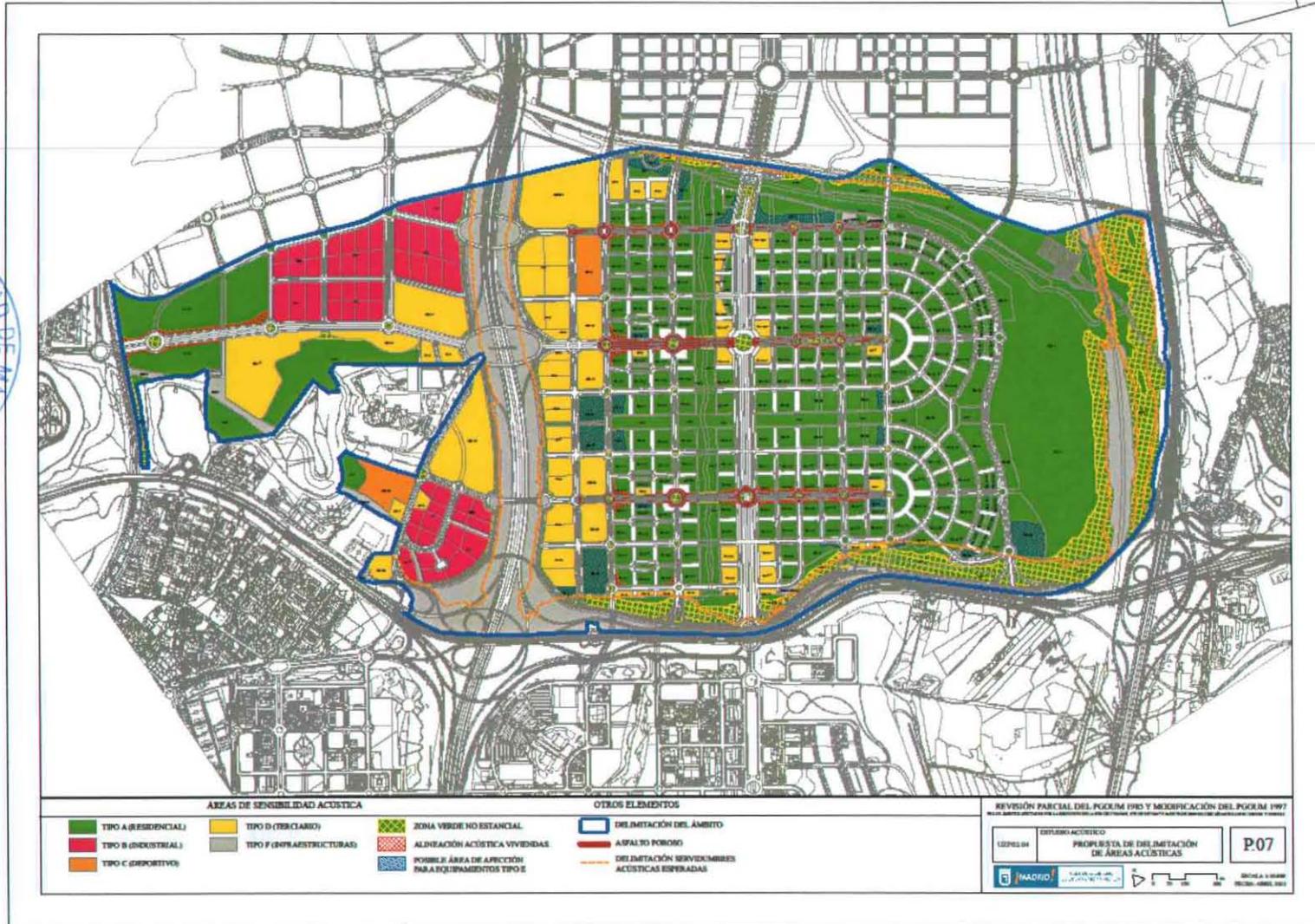
**BD**

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM 1985 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM 1997 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS  
 POR LA STSJ DE 27/02/2003, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07

DOCUMENTO PARA  
 APROBACIÓN PROVISIONAL



BD





#### 4.7.7.2. Saneamiento. Depuración de aguas residuales

La infraestructura que puede dar servicio a la actuación es el colector Vicálvaro I, complementada con el Vicálvaro B. La capacidad de ambos colectores permite que todas las aguas pluviales del Sector puedan ser recogidas por la red de Saneamiento conforme se vayan produciendo. Las aguas negras serán vertidas finalmente al Vicálvaro I.

Los vertidos de aguas residuales generados por el ámbito deberán tratarse en la ampliación de la capacidad de depuración del Sistema Madrid (ampliación EDAR Sur-Oriental), tal y como se señala en el PEISEM. Hasta la puesta en servicio de dicha ampliación, podría estudiarse la incorporación de los vertidos en las instalaciones actuales. Previamente a la aprobación del Proyecto de urbanización, el ámbito deberá consultar a CYII Gestión si las instalaciones en ese momento existentes tienen capacidad suficiente para depurar los vertidos generados por el ámbito.

La red de saneamiento interior deberá ser unitaria.

“El Anexo a la Adenda del Acuerdo Marco del Modelo de Desarrollo Territorial suscrito el 29 de julio de 2011 indica las siguientes infraestructuras de saneamiento y depuración necesarias para el ámbito:

- Ampliación Depuradora Sur Oriental (Acción N19 IS 01).
- Tramo B2 del sistema Colectores Vicálvaro:A1+A2+A3+B2 (acción N19 IS 02), dando continuidad y completando la red principal de saneamiento de la cuenca Sur-Oriental.

Este tramo de infraestructura proviene de la acción A.5.1 del PSIM II que fue asumida en el PEISEM con el código N19IS02 de iniciativa municipal. Varios tramos de esta acción han sido anticipados en su ejecución por coordinación de actuaciones (iniciativa privada), como son el colector C2 y el colector B1.

Así mismo dentro de esta coordinación también se ha anticipado la ejecución del colector C8 que proviene de la acción A.5.2 del PSIM II que fue asumida en el PEISEM con el código N19IS03 de iniciativa municipal

- Tanque de tormentas del Arroyo Los Migueles (acción N19IC02). El tanque está constituido por cuatro compartimentos, el primero de ellos, ejecutado por el Ayuntamiento de Madrid, se encuentra en servicio. El segundo se encuentra en la actualidad en ejecución.

#### 4.7.7.3. Red de riego con agua reciclada

La red de Riego con Agua Reciclada se prevé desde la E.R.A.R. de La Gavia a través de la arteria principal que, procediendo del Ensanche de Vallecas, atravesará el sector y suministrará también a los ámbitos ubicados al norte de este ámbito. Asimismo, con las obras ejecutadas por el Ayuntamiento de Madrid, correspondiente a la Red de Interconexiones de Agua Regenerada de La Gavia, donde se ha realizado un depósito junto al borde Oeste del sector, el cual permite suministrar también aguas a este ámbito, se obtiene una garantía de suministro y la posibilidad de disponer de las aguas desde el primer momento en que resulten precisas. Por tanto, la red troncal del ámbito será la interconexión de este depósito con la arteria de prolongación de la red proveniente del Ensanche de Vallecas. Desde esta red



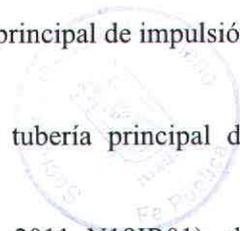
general se alimenta a dos depósitos reguladores, desde donde nacen las redes de distribución (con sus correspondientes equipos de presurización) para suministro del agua a las diferentes zonas del ámbito.

Estos depósitos son:

- Depósito 1 de suministro de agua regenerada “Los Berrocales” (acción 2011N19IR 05)
- Depósito 2 de suministro de agua regenerada “Los Berrocales” (acción 2011N19IR 06)

Otras acciones incluidas en el PEISEM respecto al agua regenerada son:

- Tubería de impulsión. Tramo I (acción N18 IR02). Tramo de la tubería principal de impulsión al sur de la A-3.
- Tubería de impulsión. Tramo II (acción N19 IR01). Tramo de la tubería principal de impulsión al norte de la A-3.
- Tubería de suministro desde el Depósito Cerro Almodovar (acción 2011 N19IR01), de diámetro 600mm.
- Tubería suministro los Cerros (acción N19 IR02)
- Tubería suministro al noreste de Madrid (acción N19 IR03)



#### 4.7.7.4. Abastecimiento de agua

La red pública principal que actualmente abastece de agua potable a todo el este y sureste de Madrid es la Arteria Principal del Este (2  $\phi$  1.600 mm), del Canal de Isabel II.

De otra parte, el PEISEM previó una nueva arteria de abastecimiento de agua potable a los nuevos desarrollos del Este, paralela al trazado de la M-45, hacia el norte de la A-3, siendo ésta arteria la tubería que constituirá el punto principal de suministro al ámbito.

El CYII ha redactado, con fecha Octubre de 2000, la Memoria Resumen para la Evaluación del Impacto Ambiental del Segundo Anillo Principal de Distribución de Agua Potable de la Comunidad de Madrid, el cual tendrá un trazado sensiblemente concéntrico con el Primer Anillo y compuesto por dos ramas alimentadas desde sus extremos por las dos grandes fuentes de suministro del Sistema General de Abastecimiento del CYII: Valmayor y Canal de El Atazar, desde los depósitos de cabecera de Valmayor y Colmenar. Este Segundo Anillo permitirá reforzar el suministro actual y aportar agua a los futuros asentamientos proyectados en toda la Comunidad de Madrid. El predimensionado inicial es una doble tubería de  $\phi$ 1600 mm que se irán conectando, en la zona de estudio, con la Arteria Cintura Sur con tuberías de  $\phi$  1000 mm. El objetivo de esta nueva aducción es destinar la arteria más interior al refuerzo y suministro de las áreas abrazadas con las infraestructuras actuales y la más exterior para suministro de los municipios de la periferia. Esta Conexión Segundo Anillo - Arteria Cintura Sur, en  $\phi$ 1000 mm, constituirá otro punto principal de suministro al ámbito.

La unión de todos los puntos de suministros principales, con la arteria  $\phi$  1.000 mm constituye la malla principal de suministro al ámbito.

BD



El PEISEM indica las siguientes nuevas infraestructuras de abastecimiento de agua potable para este ámbito:

-Depósito Cerro Almodóvar (Acción 19 I001).

-Rehabilitar el 6º Depósito, Vallecas (Acción N18 IA 04). Al haber quedado aplazada de momento la ejecución del Depósito Cerro Almodóvar, se han ejecutado mientras tanto las siguientes obras correspondientes al "Proyecto de construcción del nuevo depósito de Canal de Isabel II en Vallecas. Estación de elevación y nuevas conexiones", que contempla la ejecución de un nuevo depósito en Vallecas, con una capacidad de 157.000m<sup>3</sup>, una nueva elevadora para el abastecimiento a la zona alta del Desarrollo del Sureste, una conducción de gravedad de 1.000 mm de diámetro desde la conexión con la Arteria Principal del Este hasta la entrada a un nuevo depósito y una conducción de impulsión de 800mm de diámetro desde el nuevo depósito hasta la conexión con la Arteria Sur.

-Tramos I y II de la Arteria de Abastecimiento Agua Desarrollos del Este (Acción 19 I 007) de diámetro 1.000mm, dando continuidad al tramo III de dicha Arteria que ejecutará el Sector UZPp Los Ahijones hasta la conexión con conducción de impulsión de 800mm anterior.

-Tramos II y III del Retranqueo Arterias Rivas Vaciamadrid (acción N19IA01), trazado de las conducciones de diámetro 2x1.200mm afectado por las obras de urbanización, actualmente en ejecución.

Respecto a la red interior, las obras a ejecutar incluirán:

-Conexión de la conducción de impulsión de 800mm de diámetro desde el nuevo depósito de Vallecas, contemplada en el "Proyecto de construcción del nuevo depósito del CYII en Vallecas. Estación de elevación y nuevas conexiones", con la Arteria Abastecimiento Agua Desarrollos del Este mediante tubería de diámetro 1200mm, dando continuidad al tramo I de la misma.

-Conducción de diámetro 600mm, que partirá del tramo de la Arteria Abastecimiento Agua Desarrollos del Este anterior, hasta interior del Sector.

-Conducción de diámetro 600mm, que partirá de la Arteria de Rivas-Arganda, hasta la conexión con la tubería de diámetro 600mm prevista en el Sector Los Ahijones.

-Anillo de distribución interior de 400mm de diámetro conectado a conducciones de 600mm anteriores

-Conducciones de diámetro 400mm para mallado interior del ámbito y conexión a redes existentes y/o previstas en las proximidades del ámbito.

#### 4.7.7.5. Red de energía eléctrica

El suministro de energía eléctrica al sector está previsto darlo desde una de las líneas de alta tensión que lo atraviesan, que accedería a una parcela reservada y calificada como servicios infraestructurales.

Las líneas existentes afectadas por el ámbito son:

-Retranqueo Aéreo línea L-11 Morata-Vicálvaro, 220kv SC



BD



- Retranqueo Aéreo línea L-14 Villaverde-San Sebastián de los Reyes, 220kv SC
- Subterranización Línea L-6 Loeches-Puente de laPrincesa, 132kv DC
- Subterranización línea L-8 Loeches-Vallecas, 220kv DC
- Subterranización línea L-9 Villaverde-Coslada, 220kv SC
- Subterranización línea L-10 Villaviciosa-Coslada, 220kv SC



Se ha previsto reubicar estas líneas aéreas en el nuevo pasillo eléctrico que se propone, en galerías subterráneas o en zanjas específicas.

En el vigente documento de Planificación de los sectores de electricidad y gas 2008-2016 estaba prevista una nueva subestación 220/15/15 kv denominada Berrocales en el horizonte de 2015 alimentada con entrada/salida desde la línea 220kv Vallecas-Loeches.

Desde la ETD que suministrará las distintas etapas de actuación saldrán, además del cable "0", los circuitos restantes necesarios para alimentar a los CTs, que se distribuyan en el interior de cada etapa. Todos ellos alcanzarán los Centros de Reflexión (CR) del que dependen, quedando así anillados entre la ETD y los CRs.

Desde los centros de transformación de compañía saldrán los circuitos que distribuyen la energía en baja tensión.

#### 4.7.7.6. Red de telecomunicaciones

Con canalizaciones subterráneas y tendidos aéreos en el interior del ámbito, únicamente Telefónica, S.A. presta servicio a los actuales usuarios. Tanto Telefónica como ONO disponen de canalizaciones en el ámbito colindante de "El Ensanche de Vallecas".

La infraestructura de distribución del servicio deberá conectarse con las proyectadas en "El Ensanche de Vallecas" y "La Dehesa" y con la prevista en "Los Ahijones".

Esta red quedará servida desde la CU existente de San Antón a través de los cableados que discurren por las galerías de servicios de los ámbitos colindantes "Ensanche de Vallecas". Desde los citados puntos de conexión propuestos y también a través de las galerías de servicios propuestas para este ámbito, o a través de las canalizaciones que saldrán de ellas, se alcanzarán los 5 Nodos Terminales de intercomunicación distribuidos por el interior de este ámbito, disponiéndolos relativamente centrados para que la distancia máxima de servicio, desde el mismo a los futuros usuarios, esté en el entorno de los 600-700 m.

Desde los Nodos Terminales parten canalizaciones principales formando mallas con las galerías de servicios, englobando grandes área y cubriendo la mayor parte del ámbito. Estas mallas serán el soporte del tendido, en bucle, de fibra óptica. Desde estas mallas saldrán canalizaciones laterales para servicio directo a los usuarios. Dichas canalizaciones laterales se pondrán de 2 o 4 conductos, en función del número de parcelas a las que sirven.

#### 4.7.7.7. Red de abastecimiento de gas



BD



Atravesando de Oeste a Este el ámbito discurre un Gasoducto en régimen de alta presión constituido por una tubería de acero  $\phi$  6". Gas Natural ha desdoblado esta infraestructura mediante otra tubería de  $\phi$  10". A partir de estas infraestructuras se prevé construir una nueva ERM dentro de este ámbito.

Se prevé una ERM que transforme la presión al régimen de explotación en MPB (de 0,4 a 4 atm), con el que se distribuye el gas para servicio a los futuros usuarios. Por tanto, desde esta ERM se proyecta derivar una antena de  $\phi$  16" hasta alcanzar la Gran Vía Urbana del Sureste continuando por la citada Gran Vía hasta conectar con "El Ensanche de Vallecas y con el también ámbito colindante de "Los Ahijones".

La red de distribución se proyecta en el régimen de M.P.B.; y en las acometidas domiciliarias se prevé la reducción a B.P. mediante los equipos de regulación a instalar en ellas.

#### 4.7.7.8. Recogida de residuos sólidos

La recogida de los residuos sólidos se realiza mediante el sistema tradicional establecido por el ayuntamiento de Madrid: los contenedores de basura que recogen diariamente los camiones.

Se han previsto la localización de espacios adecuados para la colocación de contenedores soterrados de residuos para su reciclado, en no menos de tres secciones: vidrio, papel y cartón y plásticos, en las áreas de concentración de las edificaciones.

#### 4.7.8.9. Galerías de servicios

Se proyecta una red de galerías en la Gran Vía Urbana del Sureste y en el Eje estructurante de Vicálvaro, dado que estas calles soportarán el mayor tráfico de vehículos; y donde, por tanto, las operaciones de rotura de pavimentos, para reparaciones, sustituciones, nuevas acometidas, etc. de las distintas infraestructuras, son más perturbadoras de la vida urbana.

**BD**



## 5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 48.2 DE LA LSCM 9/2001

### 5.1. Conexión del Sector con la periferia

El Sector de los Berrocales se conecta con el centro de Madrid en sentido radial mediante la A-3 y en su momento mediante la línea 9 del Metro cuya estación se prevé en la confluencia de la Gran Vía del Este y el actual trazado de la línea 9.

En sentido circular cuenta en su proximidad con la M-40 y atraviesa el Sector la M-45, además de lindar por el Sureste con la M-50.

Todas estas infraestructuras potentísimas garantizan la accesibilidad con el centro de la ciudad y con la periferia a través de las autopistas circulares. Estas infraestructuras salvo la estación de Metro se encuentran ejecutadas y en funcionamiento.

El PEISEM establecía para la A-3 un sistema de vías de servicio o vías perimetrales urbanas compartidas con el Sector de El Ensanche de Vallecas y con Valdecarros. Los tramos desde la M-45 hasta la Gran Vía del Este y el puente sobre la A-3 se encuentran ejecutados y en servicio, y el tramo desde la M-50 hasta la Gran Vía del Este está ejecutada a falta de la vía de servicio sentido Valencia, que discurre por El Ensanche de Vallecas y Valdecarros exterior a los Berrocales.

Asimismo se establecía un sistema similar de vías de servicio o perimetrales urbanas para la M-45 que además se completaba con las vías colectoras de la M-45 paralelas al tronco de la misma. Se encuentran ejecutados y en servicio, el tramo desde Los Ahijones hasta el puente de la M-203 junto a TOLSA y pendiente de concluir el tramo desde ese punto hasta la A-3, así como la vía colectora Oeste paralela a la M-45.

En cuanto al entorno inmediato, del Sector de Los Berrocales, se conecta con El Ensanche de Vallecas mediante los Puentes nº 1 y nº 2 recientemente ejecutados y mediante el puente rotonda nº 3 que es la prolongación de la Gran Vía del Este. Todos estos puentes están situados sobre la A-3.

El Puente nº 6 unirá el extremo Norte de Valdecarros con el Sureste de los Berrocales dando continuidad a un eje periférico o de borde de toda la estrategia del Este y parcialmente ejecutado.

La conexión con el eje de Valdebernardo se realiza mediante el Puente nº 13 que se encuentra ejecutado y que ha permitido el acceso desde el barrio de Valderribas (antigua fábrica de cementos Pórtland) con el Cerro Almodóvar y sus alrededores.

Respecto a la ordenación previo se elimina la reserva de suelo para la conexión viaria con el Ensanche de Vallecas –estructura E5-, dado que dicho ámbito no tiene prevista esta conexión y que el Estudio de Tráfico de los Berrocales no la contemplaba y, en consecuencia, no se desprende la necesidad de una conexión adicional. Esta opción fue confirmada en el Anexo de la Adenda del Modelo de Desarrollo Territorial de julio de 2011, considerando las conexiones de la Gran Vía del Sureste (Berrocales con Ensanche de Vallecas), de la estructura E6 (Berrocales con Valdecarros) y el nuevo viario de conexión de Valdecarros con Ensanche de Vallecas (acción 2011N18C03) como suficientes para la movilidad de este área de los tres ámbitos.





La trama industrial del Sector de los Berrocales forma continuidad con los Sectores de La Dehesa y de La Cuqueña, prolongando 4 viarios hasta el eje de Valdebernardo, garantizando así la continuidad de la trama industrial.

Por último, en el límite Noreste con el Sector de los Ahijones se prevé la construcción de los puentes nº 14, 15, 16 y 17 sobre la línea 9 del Metro y nº 18 sobre el arroyo de Los Migueles. Asimismo y en su límite con la M-50 se ha dejado una reserva de suelo para la futura ejecución de un sistema de vías de servicio que se extiende hacia Los Ahijones permitirá conectar con la M-50 y con Rivas.

En lo referente a los servicios urbanos, el abastecimiento de agua potable se realizará desde la arteria principal del Este (2 Ø 1.600 mm). En un punto, de la citada arteria, en las proximidades del Cerro Almodóvar se conecta la arteria de Ø 1.000 mm, actualmente en construcción, que distribuirá el agua a Los Berrocales, Los Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros.

El suministro de Gas está garantizado en virtud del convenio firmado con Gas Natural y que prevé el suministro al sector desde el gasoducto denominado semi-anillo de Madrid (Ø 26" y Ø 16") de ENAGAS, que discurre en paralelo a la M-50 por suelos próximos al límite sureste del ámbito. En el interior del sector se prevé la construcción de una Estación de Regulación Y Medida (ERM) en una parcela reservada a tal efecto, donde se reduce la presión a un rango que permita la distribución domiciliaria.

El suministro de energía eléctrica está garantizado en virtud del convenio firmado con Unión Fenosa y que prevé la acometida al sector desde las líneas aéreas de alta tensión que lo atraviesan actualmente. En el interior del ámbito se ha reservado una parcela para la instalación de una Estación de Transformación y Distribución (ETD), así como otra para un Centro de Reflexión (CR) en situación opuesta a la anterior. A partir de estas parcelas se proyecta una red de media tensión que distribuya la energía a todas las parcelas.

La conexión con el exterior de la red telefónica está prevista que se realice con las redes existentes de los ámbitos colindantes ya consolidados, como son El Ensanche de Vallecas por el suroeste (a través de las galerías de servicios que los unen bajo la A-3) y Valderribas, La Dehesa y La Cuqueña por el norte.

El suministro de agua regenerada está garantizado por la red municipal existente, a partir del depósito de regulación recién construido en el extremo norte del ámbito, junto a las vías del ferrocarril. A esta infraestructura le llegan las aguas procedentes de la ERAR de La China y de la ERAR de La Gavia. En un futuro el suministro principal se realizará a través de las galerías de servicio que unen el sector con El Ensanche de Vallecas. Por estas galerías se instalarán unas conducciones que distribuirán el agua regenerada desde la ERAR de La Gavia, atravesando los ámbitos de Valdecarros y El Ensanche de Vallecas, hasta Los Berrocales y prolongándose hacia el noreste para dar suministro a Los Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros.

Por último, la conexión con el exterior de la red de saneamiento se realiza al Estanque de Tormentas, cuyo segundo módulo se encuentra en construcción. Esta infraestructura de laminación de las aguas procedentes de la red de saneamiento está situada en el extremo Este del sector, próxima al límite con Los Ahijones y al AVE. El colector de desagüe del Estanque de Tormentas se conecta al colector existente denominado Vicálvaro I, que lleva las aguas hasta la ERAR Sur Oriental.





## 5.2. Cuantificación de las reservas conforme a las necesidades reales de la población prevista en el ámbito de forma que se garantice la autonomía local del presente documento

La integración de la población futura del Sector , que se estima en unos 60.000 habitantes , en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria , hospitalaria, deportiva, cultural y de ocio , que se requiere en el Art. 48 de la LSCM queda garantizada por las reservas de suelo para dotaciones sociales previstas en la Ordenación Pormenorizada con una superficie total de 855.321 m<sup>2</sup> .

Estas reservas se deducen de la aplicación de los estándares para cesiones de redes públicas establecidas en el Art. 36 de la LSCM, y de la aplicación de los Módulos mínimos de reserva para dotaciones del Reglamento de Planeamiento de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, dado que la LSCM carece de Reglamento de desarrollo.

En dicho Reglamento se cuantifican cesiones de 16 m<sup>2</sup> de suelo por vivienda para Centros Docentes, y 6 m<sup>2</sup> construidos por vivienda para Servicios de interés público y social.

Aplicando dichos estándares al número indicativo de 22.287 viviendas del Sector se obtiene un cómputo total de reservas para Equipamientos Sociales, en suelo residencial, de 22.287 viviendas x 22 m<sup>2</sup> /viv. = 490.314 m<sup>2</sup>

Según el citado Reglamento de Planeamiento las reservas para Equipamientos Sociales correspondientes a suelo Terciario e Industrial serían las siguientes:

- Suelo Terciario: 6% s/ 51.533 m<sup>2</sup> = 3.092 m<sup>2</sup>
- Suelo Industrial: 1% s/ 647.103 m<sup>2</sup> = 6.471 m<sup>2</sup>

En consecuencia el total de reservas para Equipamientos Sociales del Sector sería de 499.877 m<sup>2</sup>.

Deduciendo a la reserva total de Equipamiento Social de la Ordenación de 855.321 m<sup>2</sup>, la parcela de 60.000 m<sup>2</sup> destinada a Equipamiento Metropolitano, y las parcelas calificadas de Equipamiento Social Deportivo, con una superficie total 232.777 m<sup>2</sup> , el resto de Equipamiento Social alcanza un total de 562.544 m<sup>2</sup>., que supera en un 12% los requerimientos mínimos del Reglamento de Planeamiento.

En lo referente al equipamiento comercial de barrio, al servicio de la población residente, el Reglamento de Planeamiento establece una dotación de 4 m<sup>2</sup> construidos por vivienda, que para 22.287 viviendas alcanza un total de 89.148 m<sup>2</sup>.

La ordenación pormenorizada supera notablemente esta dotación con la superficie construida de comercio de barrio del Resto Terciario, Grado 2º, Resto Terciario Local Comercial y Terciario de Proximidad que alcanza un total de 117.239 m<sup>2</sup>.

El Reglamento de Planeamiento establece una dotación de 8 m<sup>2</sup>. de suelo por vivienda para Equipamiento Deportivo, que equivale a una reserva de suelo de 178.296 m<sup>2</sup> , inferior a la reserva de la Ordenación Pormenorizada que alcanza un total de 232.777 m<sup>2</sup>. para este uso.

Las parcelas de Equipamiento Social ofrecen un potencial de uso diferente según su localización relativa en la ordenación, según se sitúen en zonas de empleo o de residencia y según su posición periférica o central.



BD



En primer lugar cabe distinguir entre las situadas en relación a los barrios residenciales o a las zonas industriales, al Oeste de la M-45. Estas últimas al servicio de la población laboral.

Comenzando desde el exterior al interior de la ordenación, las parcelas periféricas se destinan prioritariamente para uso deportivo, integradas con el sistema de espacios libres, y como complemento de los equipamientos deportivos existentes exteriores al ámbito, en el entorno del Cerro de Almodóvar.

Se sitúan asimismo otros equipamientos periféricos como complemento del entorno de la Virgen de la Torre y a lo largo del espacio libre protegido del cauce del Arroyo de los Migueles.

El núcleo de los Equipamientos Sociales se localizan de forma continua, exteriores a la vivienda para evitar el tráfico de paso en las zonas residenciales y maximizar el objetivo de oportunidad de elección con ofertas alternativas, accesibles tanto por tráfico rodado como peatonal, dentro de un área de servicio en torno a 500 m.

Estos equipamientos se sitúan en bandas continuas, posibilitando su agregación en caso necesario, situados entre la zona de Parque Industrial y la residencia, y otros con frente al corredor medioambiental radial, con parcelas, de gran tamaño que oscilan entre 14.400 m<sup>2</sup>. y 21.600 m<sup>2</sup>. Estas parcelas cumplen con los módulos requeridos por la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

Por último se sitúan una serie de parcelas en el interior de la trama urbana. Una de ellas, representativa, situada en el área de centralidad de la Gran Vía para instalaciones de la Administración Pública, y una serie de parcelas de menor dimensión, entre 2.400 y 4.000 m<sup>2</sup>., inmersas en el tejido residencial, orientadas a cubrir las necesidades de barrio de la población residente, en particular al uso asistencial y guarderías.

En las parcelas calificadas de Equipamiento Social no se ha diferenciado entre los usos educativos, asistencial, sanitario, cultural y ocio, con objeto de no limitar la implantación futura dotando a las parcelas de una mayor flexibilidad para la implantación de cada uno de los usos de Equipamiento Social que se requiera en cada momento según la demanda futura.

Asimismo con objeto de dotar de una mayor flexibilidad se han concentrado los equipamientos permitiendo su agrupación para disponer de parcelas de mayor dimensión que se adecuen a posibles requerimientos y cambios normativos en el futuro.

En consecuencia la Ordenación Pormenorizada establece un marco flexible, superando con creces las reservas mínimas de suelo para Dotaciones Sociales de la legislación vigente, para que los Organismos responsables procedan a integrar en el futuro a la población residente en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural y de ocio, según las necesidades que se detecten.



BD



**5.3. Verificación Técnica, con Informe Preceptivo y Autorización escrita de cada Órgano competente sobre su capacidad, límite y compromisos o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos**

Se incluye anexo específico en VII. ANEXOS, denominado COMPROMISOS DE COMPAÑÍAS SUMISTRADORAS.

**5.4. Estudio de las infraestructuras de la red de saneamiento**

Se incluye el estudio de las infraestructuras de la red de saneamiento en el documento II. INFORME DE LA NORMATIVA REGULADORA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO: DECRETO 170/98.

**5.5. Conexión y autonomía del sistema de transporte.**

Se incluyen anexos específicos en VII. ANEXOS, denominados ESTUDIO DE TRANSPORTE PÚBLICO EN LOS ACCESOS AL UZP 2.04 LOS BERROCALES EN MADRID y ESTUDIO DE TRANSPORTE PRIVADO EN LOS ACCESOS AL UZP 2.04 LOS BERROCALES EN MADRID, respectivamente.

**5.6. Planes de Alarma, evacuación y seguridad civil**

Se incluye anexo específico en VII. ANEXOS, denominado PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL.

**5.7. Estudio de incidencia comercial**

Se incluye anexo específico en VII. ANEXOS, denominado ESTUDIO DE INCIDENCIA COMERCIAL, ya que se ha considerado de interés para el sector.



BD