



**IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**  
**UZPp.02.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"**



DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN PROVISIONAL





## 1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

El ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada, "UZPp.02.04 Desarrollo del Este- Los Berrocales" forma parte del área de reparto del segundo cuatrienio del PGOUM97 según el artículo 1.3.2 de las NNUU PG, y a efectos de su gestión urbanística se desarrolla mediante una sola unidad de ejecución.

La superficie del sector asciende a 7.810.077 m<sup>2</sup>, incluyendo los Sistemas Generales Interiores, y tiene sistemas generales exteriores adscritos, con una superficie de 495.741 m<sup>2</sup>s, lo que hace un total de 8.305.818 m<sup>2</sup>s para el área de reparto.

Se le asigna un aprovechamiento tipo de 0,36 uas/m<sup>2</sup>s.

### 2.1. Delimitación del ámbito de la unidad de ejecución

#### 2.1.1. La ejecución del planeamiento

La LSCM 9/2001 dedica su Título III a la ejecución del planeamiento. Comienza en el artículo 71 al decir en su número 1 que "La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los planes de ordenación urbanística y en especial, aquellos de urbanización y de edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos".

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

- a) La equidistribución, en su caso, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios del suelo y las Administraciones y entre los propietarios entre sí.
- b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.



BD



- c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.
- d) La ejecución material de las obras de urbanización, ajardinamiento, previstas en el planeamiento para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.
- e) La edificación de los solares conforme al planeamiento.
- f) La implantación en cada solar y edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de edificación.



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

- la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo que establezca la ordenación pormenorizada que legitime la ejecución, artículo 78.1.
- la delimitación de la unidad o unidades de ejecución y el establecimiento del sistema o sistemas de ejecución, artículos 78.2 y 99.1.



## 2.1.2. Las unidades de ejecución

### 2.1.2.1. Concepto

Lo señala el artículo 98.1 de la LSCM 9/2001: "Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada".

### 2.1.2.2. Determinaciones

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

- a) El señalamiento preciso del perímetro correspondiente.
- b) La elección del sistema de ejecución.

### 2.1.2.3. Requisitos

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

- a) Formar un espacio cerrado continuo o discontinuo.
- b) Todos los terrenos comprendidos en cada una de las unidades de ejecución han de pertenecer a un único ámbito de actuación ordenadora.
- c) En caso de existir más de una unidad de ejecución en el mismo ámbito de actuación ordenadora la diferencia entre los aprovechamientos unitarios derivados de la ordenación no puede superar el 15 por ciento.
- d) En cada unidad de ejecución ha de estar asegurada su viabilidad técnica, jurídica y económica así como su capacidad para garantizar los realojos de los ocupantes legítimos de inmuebles que tengan derecho legal al mismo.

BD



### 2.1.3. Delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución única

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

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

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

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

Tabla 1. Superficies del ámbito.

Comprobadas las superficies de los Sistemas Generales Exteriores Adscritos, en función de las acciones grafiadas en los planos del Plan General de Ordenación Urbana y de su medición resultan unas extensiones individualizadas de:

ACCIÓN	SUP/M2
17V017(20)-08	55.304,00
18C009(03)-08	13.266,00
18C009(05)-08	22.232,00
18I001(01)-08	101.827,00
18V012(07)-08	173.695,00
18V012(10)-08	7.219,00
18V012(14)-08	88.012,00
18V012(16)-08	34.186,00
<b>TOTAL</b>	<b>495.741,00</b>

Tabla 2. Acciones y superficies.



BD



Nota: Las acciones están nombradas según los códigos del PGOUM 1997.



## 2.2. Justificación de la pertinencia y viabilidad de la delimitación

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

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

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

### 2.2.2. La delimitación cumple con la normativa vigente

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

- Forma un espacio cerrado discontinuo.
- Todos los terrenos pertenecen al mismo ámbito.
- La dimensión y características de la unidad de ejecución permiten la ejecución integral de la ordenación pormenorizada en un cuádruple sentido:
  - Económico, por la relación entre el aprovechamiento urbanístico y la ejecución de la urbanización.
  - Técnico, pues la unidad de ejecución se puede desarrollar de forma independiente.
  - Material, en cuanto a la transformación física del suelo y su urbanización, y
  - Jurídica, en cuanto a la transformación de las escrituras de titularidad del suelo.
- Permite el adecuado y pleno cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y justa distribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento.



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

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

BD



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

### 3. ASIGNACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN

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

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

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

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

- b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.
- c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

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

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

De la aplicación de los parámetros determinantes de la concreción del deber de cesión de suelo para redes públicas en el ámbito de la actuación urbanística UZPp.02.04 "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.
- $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 3.363.451 \text{ m}^2\text{e} = 672.690,20 \text{ m}^2\text{s}$ , 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.  
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 3.363.451 \text{ m}^2\text{e} = 672.690,20 \text{ m}^2\text{s}$ .  
 En la ordenación pormenorizada se 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. lo 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 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.

#### Red Local

La cesión viene grafiada en el plano de 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 1.883.422,94 m<sup>2</sup>s, cifra superior a 1.009.035 m<sup>2</sup>s requeridos por la Ley 9/2001.

#### 5. OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN



**BD**



### 5.1. Obras exteriores

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

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

Por tanto, la estimación económica no resulta vinculante, más aún cuando han sido realizados con el IVA vigente en el momento de su firma, por lo que deberá actualizarse al que proceda en el momento de su efectiva ejecución; pero la definición de la acción, la etapa de ejecución y el reparto porcentual de la inversión entre los distintos agentes constituye en sí mismo la matriz del Modelo de Desarrollo Territorial, por lo que son obligaciones entre las juntas de Compensación, Comisión Gestora y el Ayuntamiento de Madrid, ratificadas con la firma de la Adenda al Acuerdo Marco que para ser modificadas, salvo el reparto porcentual, requerirán cuando proceda, una nueva Adenda entre la Junta/s de Compensación y Comisión Gestora de que se trate, con el Ayuntamiento de Madrid.



BD

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



**UZPp 02.04 LOS BERROCALES OBRAS EXTERIORES**

**ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA**

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 C 05	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA N-III ENTRE LA M-45 Y LA M-50 (VÍA DE SERVICIO DE LA A-3 SENTIDO VALENCIA)	1, 3 y 4 Y RESTO DE ETAPAS	15163	8647
<b>TOTAL</b>				<b>8647</b>

**ACCIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE**

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
19I007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO II	1	1090	363
<b>TOTAL</b>				<b>363</b>

**ACCIONES DE AGUA REGENERADA**

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N18 IR 02	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO I.	6	6487	1051
N19 IR 02	TUBERÍA SUMINISTRO "LOS CERROS".	1	336	53
N19 IR 03	TUBERÍA SUMINISTRO AL NOROESTE DE MADRID.	2	685	114
<b>TOTAL</b>				<b>1218</b>

**ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19I501	AMPLIACIÓN DEPUERADORA SURORIENTAL	1	35000	11176
<b>TOTAL</b>				<b>11176</b>

TOTAL BERROCALES OBRAS EXTERIORES

**21.403.500**

Tabla 9. Acciones exteriores

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 18.138.559,32€

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



**BD**



deberán formalizarse dentro del plazo que, de forma razonada, se establezca en dicho requerimiento.

## 5.2. Obras interiores

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

Redes generales interiores:

<b>UZPp 02.04 LOS BERROCALES REDES INTERIORES</b>				
<b>ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA</b>				
CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
2011-N19 C 01	CONEXIÓN VIARIA BERROCALES-AHJONES	1	3287	3287
2011-N19 C 03	ESTRUCTURA SOBRE ACCIÓN 2011-N19 C01 DE CONEXIÓN ENTRE BERROCALES Y AHJONES.	1	8016	8016
N19 C 06 Y N19 C01 (TRAMO B)	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO Y COLECTORAS DE LA M-45 EN EL ÁMBITO DEL U.Z.P. 2.04 "LOS BERROCALES".	2 Y RESTO DE ETAPAS	8313	8313
<b>TOTAL</b>				<b>19616</b>
<b>ACCIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE</b>				
CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
19I007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO I	1	5027	5027
N19IA01	RETRANQUEO ARTERIAS RIVAS VACIAMADRID	2	2660	2660
<b>TOTAL</b>				<b>7687</b>
<b>ACCIONES DE AGUA REGENERADA</b>				
CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IR 01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	1 y RESTO DE ETAPAS	2181	357
2011 N19 IR 01	TUBERÍA SUMINISTRO DESDE DEPÓSITO "CERRO ALMODOVAR".	1	1545	222
2011 N19 IR 05	DEPOSITO 1 "LOS BERROCALES".	RESTO DE ETAPAS	1344	1344
2011 N19 IR 06	DEPOSITO 2 "LOS BERROCALES".	RESTO DE ETAPAS	496	496
<b>TOTAL</b>			<b>5566</b>	<b>2419</b>
<b>ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES</b>				
CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19IC02	ESTANQUE DE TORMENTAS DEL ARROYO DE LOS MIGUELES	1	12000	4051
<b>TOTAL</b>			<b>12000</b>	<b>4051</b>

Tabla 10. Redes Generales interiores

BD



## ACCIONES DE ENERGIA ELECTRICA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N18 IE 10	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 11 : 220KV MORATA-VICÁLVARO (ID)	RESTO DE ETAPAS	1989	1989
N18 IE 13	RETRANQUEO AÉREO LÍNEA 14 : 220KV VILLAVERDE-SAN SEBASTIAN (ID)	RESTO DE ETAPAS	1989	1989
N19 IE 01	ETD BERROCALES.	1	10000	10000
N19 IE 04	SUBT. LÍNEA (L-6) LOECHES - PUENTE DE LA PRINCESA, UF, 132 KV, DC	1	12957	12957
N19 IE 07	SUBTERRANIZACION LÍNEA (L-8) LOECHES - VALLECAS, UF 220 KV, DC	2	18227	18227
N19 IE 08 Y N19 IE 09	SUBT. LÍNEA (L-9) VILLAVERDE-COSLADA, UF + ID, 220 KV, SC Y SUBT. LÍNEA (L-10) VILLAVICIOSA-COSLADA, UF + ID, 220 KV, SC	RESTO DE ETAPAS	15051	15051
2011 N19 IE 03	ST PREVISTA "CALIDAD".	RESTO DE ETAPAS	10000	10000
TOTAL				70213

## ACCIONES DE ENERGIA GASISTICA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IG 01	RETRANQUEO DE LA ANTENA DE ALIMENTACIÓN, EN APA, AL PEGN DE SANTA EUGENIA.	2 y RESTO DE ETAPAS	1.525	1.525
TOTAL				1.525

## ORGANIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IP 04	GALERÍAS DE SERVICIO EN UPZ 2.04 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS BERROCALES"	1	1.685	1.685
TOTAL				1.685

TOTAL BERROCALES REDES INTERIORES

Tabla 10 (cont.). Redes Generales interiores

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 90.843.952,54€

La acción 2011N19IR01 Tubería de suministro desde Depósito Cerro Almodóvar, cuya ejecución se imputa a los ámbitos UZP 02.01 Cañaveral, UZPp 02.03 Ahijones, UZPp 02.04 Berrocales, UZPp 02.02 Los Cerros y UZPp 03.01 Valdecarros, así como al Ayuntamiento, tiene un carácter estructurante, pudiendo ser necesario adelantar su ejecución para asegurar el correcto funcionamiento del Modelo de Desarrollo Territorial del Sureste. El inicio de las obras de ejecución de esta acción deberá llevarse a cabo por las Juntas de Compensación afectadas a requerimiento del Ayuntamiento, independientemente de la etapa definida, y deberán formalizarse dentro del plazo que, de forma razonada, se establezca en dicho requerimiento. En caso de que el avance de las obras de urbanización de los ámbitos afectados no permitan el inicio de las obras de ejecución de esta acción, de forma provisional se podría iniciar, en coordinación con Canal de Isabel II Gestión, otro recurso hídrico que permitiera el riego de las zonas verdes públicas.



BD



## 6. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

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

## 7. PLAN DE ETAPAS

El Sector UZPp.02.04 Desarrollo del Este – Los Berrocales establece 6 etapas para su desarrollo. Para la definición de estas etapas se ha tenido en cuenta la funcionalidad de cada una de ellas, de forma que cada etapa incorpora todas las obras que resultan necesarias para su funcionamiento, incluidas las que estén situadas fuera de su límite territorial.

De conformidad con lo previsto en el Compromiso Octavo del Acuerdo Marco para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada estrategia de “Desarrollo del Este” del Plan General de Madrid de 1997, suscrito el 1 de abril de 2011, la Junta de Compensación del ámbito negociará y suscribirá con el Ayuntamiento de Madrid el Convenio de Gestión que establecerá las obligaciones que se asumen respecto de la ejecución del ámbito referido a cada una de las Etapas de urbanización previstas.

### 7.1. Plan de Etapas de la urbanización

Se incluye a continuación una breve descripción de la etapa así como de las acciones incluidas.

#### ETAPA 1.

Está situada al Norte de la carretera nacional A-3, frente al casco urbano del El Ensanche de Vallecas, y al Este de la M-45.

El acceso desde el exterior se realiza directamente desde la M-45 y desde la A-3, a través de la Gran Vía, que se urbaniza en esta etapa en su primer tramo, y a través de la Vía de Servicio de la A-3.

Tiene una superficie aproximada de 84,9 Ha.

Obras redes generales:

Infraestructura viaria:

-N19C05 Vías Perimetrales de servicio de la N-III entre la M-45 y la M-50 (vía de servicio de la A-3 sentido Valencia)(Estructura E-2)

-2011-N19C01 Conexión viaria Berrocales y Ahijones

-2011-N19C03 Estructura sobre acción 2011-N19C01 de conexión entre Berrocales y Ahijones.

Abastecimiento de agua:

-19I007 Arteria abastecimiento agua desarrollos del Este Tramo I

-19I007 Arteria abastecimiento agua desarrollos del Este Tramo II



BD



Agua regenerada:

- N19 IR 01 Tubería principal de impulsión Tramo II
- 2011 N19 IR 01 Tubería suministro desde depósito "Cerro Almodovar"
- N19IR02 Tubería suministro los Cerros
- 2011 N19IR05 depósito 1 Los Berrocales

Saneamiento y depuración de aguas residuales:

- N19IS01 Ampliación depuradora Suroriental
- N19IC02 Estanque de tormentas del arroyo Los Migueles.

Energía Eléctrica:

- N19IE01 ETD Berrocales
- N19IE04 Subterranización línea L-6 Loeches-Puente de la Princesa, UF,132kv, DC

Organización de infraestructuras:

- N19IP 04 Galerías de Servicio



## ETAPA 2.

Constituye la continuidad natural de la Etapa 1 hacia el Norte, al Este de la M-45 con la que limita, cerrando por el Norte con Los Ahijones (UZP 2.03) y al Este con la Gran Vía. El acceso desde el exterior se realiza directamente desde la M-45 y desde la Gran Vía con el tramo de la Etapa 1 que conecta con la A-3.

Tiene una superficie aproximada de 125,5 Ha.

Acciones redes generales:

Infraestructura viaria:

- N19C06 y N19C01 (Tramo B): Vías Perimetrales de servicio y colectoras de la M-45 en el ámbito del U.Z.P. 2.04 "Los Berrocales"

Abastecimiento de agua:

- N19IA01 Retranqueo Arterias Rivas Vaciamadrid.

Agua regenerada:

- N19IR03 Tubería suministro al Noroeste de Madrid

Energía eléctrica:

- N19IE07 Subterranización Línea L-8 Loeches-Vallecas,UF 220KV,DC

Energía Gasística:

- N19IG01 Retranqueo de la antena de alimentación, en APA, al PEGN del Santa Eugenia.



## ETAPA 3.

Está situada al Norte de la carretera nacional A-3, frente al casco urbano del El Ensanche de Vallecas y del ámbito de Valdecarros, y al Este de la Etapa 1. Limita al Oeste con la Gran Vía del Este y la Etapa 1, al Norte con el pasillo verde transversal que divide a Los Berrocales y la Etapa 6.

El acceso desde el exterior se realiza a través de la GranVía, la Vía de Servicio de la A-3 y desde las infraestructuras de la A-3 ejecutadas por Convenio con los sectores UZP 1.03 Ensache de Vallecas y UZPp.3.01. Valdecarros.

Tiene una superficie aproximada de 100,4 Ha.

Acciones redes generales para etapa 3 y resto de etapas:

**BD**



Infraestructura viaria:

-N19C05 Vías Perimetrales de servicio de la N-III entre la M-45 y la M-50 (vía de servicio de la A-3 sentido Valencia): Etapas 3,4 y resto de etapas

-2011-N19C05 Estructura sobre Gran Vía del Sureste de conexión entre Berrocales y Ahijones E-16: Resto de etapas

-N19C06 y N19C01 (Tramo B): Vías Perimetrales de servicio y colectoras de la M-45 en el ámbito del U.Z.P. 2.04 "Los Berrocales": Resto de etapas

Agua regenerada:

-N19 IR 01 Tubería principal de impulsión Tramo II: resto de etapas

Energía Eléctrica:

-N18IE10 Retranqueo aéreo Línea 11:220kv Morata-Vicálvaro: Resto de etapas

-N18IE13 Retranqueo aéreo Línea 14:220kv Villaverde-San Sebastián (ID) :Resto de etapas

-2011 N19IE 03 ST prevista "calidad": Resto de etapas.

Energía Gasística:

-N19IG01 Retranqueo de la antena de alimentación, en APA, al PEGN del Santa Eugenia: Resto de etapas.

ETAPA 4.

Está situada al Oeste de la M-45, junto a esta vía. Constituye el remate del casco urbano de los Distritos de Vicálvaro y de Villa de Vallecas, al limitar con la Cuqueña, La Dehesa, Valdebernardo y Santa Eugenia.

El acceso desde el exterior se realiza desde el Eje de Valdebernardo, la M-45 y el Polígono Industrial de Vicálvaro.

Tiene una superficie aproximada de 111,0 Ha.

Acciones redes generales para etapa 4:

-2011 N19IR06 depósito 2 Los Berrocales: resto de etapas

-N19IE08 y N19IE09: subterranización línea L-9 Villaverde-Coslada, UF+IB, 220kv, SC y subterranización línea L-10 Villaviciosa-Coslada, UF+ID, 220kv,SC: Resto de etapas

ETAPA 5

Está situada al Oeste de la M-45, junto a esta vía. Constituye el remate del casco urbano de los Distritos de Vicálvaro y de Villa de Vallecas.

El acceso desde el exterior se realiza a través de los enlaces con la M-45. Constituye una unidad autónoma dentro del Sector.

Tiene una superficie aproximada de 41,0 Ha.

ETAPA 6.



BD



Es la de mayor dimensión y se corresponde con el área más alejada de los cascos urbanos de Vallecas y Vicálvaro. Limita, al Norte con Los Ahijones, al Este con la M-50, al Sur con la con la Etapa 3 y al Oeste con la Etapa 2.

El acceso se realiza desde la Gran Vía del Este y desde la vía borde Este del Sector.

Tiene una superficie aproximada de 232,5 Ha.

-N18IR02 Tubería principal de impulsión tramo I: Etapa 6



## 7.2. Plan de etapas de la edificación

Se incluye a continuación una breve descripción de la etapa así como de las obras incluidas, respecto a la edificación.

### ETAPA 1.

Tiene una superficie aproximada de 84,9 Ha. Su uso dominante es el Residencial Colectivo. Además cuenta con suelo para los usos de Parque Industrial, Dotacional Privado, Terciario Oficinas, Resto Terciario y Equipamiento Social.

En consecuencia comprende todos los usos de la ordenación pormenorizada, a excepción de la Vivienda Unifamiliar y a la Industria Tradicional. Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

**BD**



USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial Colectivo	181.152	450.505	403.254,50
Parque Industrial	92.811	85.682	68.545,60
Dotacional Privado	11.644	10.031	6.734,80
Terciario de Oficinas	15.428	46.000	46.000,00
Resto Terciario	2.647	2.500	2.750,00
Terciario de proximidad	----	9.600	6.720,00
Terciario de proximidad variable	----	7.274	5.092,00
Resto Terciario Local Comercial	----	8.000	8.800,00
Equipamiento Social	93.076	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>396.757</b>	<b>619.592</b>	<b>547.896,90</b>

Tabla 11. Plan de etapas de la edificación: Etapa 1.

El Uso Residencial Colectivo supone el 72,70% de la totalidad de la edificabilidad de los usos lucrativos de la Etapa con un total estimado de 4.505 viviendas, que representa el 20,21% del total de las 22.285 viviendas del Sector. Se distribuyen de la siguiente forma:

	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	2.337	51,88
VPT	464	10,30
VPO	1.704	37,82
<b>TOTAL</b>	<b>4.505</b>	<b>100,00</b>

Tabla 12. Uso residencial colectivo: Etapa 1.

La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 51,88% y 48,12% respectivamente. En esta Etapa se concentra el menor porcentaje de vivienda de VPP del Sector, que alcanza el 40,18% del total.

Los usos complementarios del Uso Residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio Local : 6,08 m2 construidos /vivienda.
- Equipamiento social: 20,66 m2 de suelo / vivienda.

## ETAPA 2.



BD



En esta etapa se concentran los usos de más centralidad del sector, constituidos por el Centro Cívico Comercial y la mayor concentración de uso Terciario de Oficinas, por su proximidad al transporte público de la línea 9 de Metro.

Tiene una superficie aproximada de 125,5 Ha. Su uso dominante es el Residencial Colectivo. Además cuenta con suelo para los usos de Parque Industrial, Dotacional Privado, Terciario de Oficinas, Resto Terciario, Centro Comercial y Equipamiento Social.

En consecuencia comprende todos los usos del de la ordenación pormenorizada, a excepción de la Vivienda Unifamiliar y la Industria Tradicional. Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial Colectivo	207.686	505.065	478663,20
Parque Industrial	123.812	227.624	182.099,20
Dotacional Privado	26.616	11.231	7.874,80
Terciario de Oficinas	28.670	93.000	93.000,00
Resto Terciario	29.371	23.588	25.946,80
Terciario de proximidad	----	18.200	12.740,00
Terciario de proximidad variable	----	8.213	5.750,00
Resto Terciario Local Comercial	----	8.000	8.800,00
Centro Cívico Comercial	104.779	73.996	81.395,60
Equipamiento Social	134.342	----	
<b>TOTAL</b>	<b>655.276</b>	<b>968.917</b>	<b>896.269,60</b>

Tabla 13. Plan de etapas de la edificación: Etapa 2.

El uso Residencial Colectivo supone el 52,09 % de la totalidad de la edificabilidad de los usos lucrativos de la Etapa, con un total estimado de 5.050 viviendas, que corresponde al 22,66% del total de las viviendas del Sector.

Las viviendas se distribuyen de la siguiente forma:

	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	2.796	55,37
VPT	1.997	39,54
VPO	257	5,09
<b>TOTAL</b>	<b>5.050</b>	<b>100,00</b>

Tabla 14. Uso residencial colectivo: Etapa 2.



BD



La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 55,37 % y 44,63 % respectivamente. Las viviendas de VPP están poco representadas.

Los usos complementarios del residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio Local: 11,48 m2 construidos /vivienda.
- Equipamiento social: 26,60 m2 de suelo /vivienda.



### ETAPA 3.

Tiene una superficie aproximada de 100,4 Ha. Su uso dominante es el Residencial, Colectivo y Unifamiliar. Además cuenta con suelo para los usos de Parque Industrial, Terciario Oficinas, Resto Terciario y Equipamiento Social.

En consecuencia comprende todos los usos del de la ordenación pormenorizada, a excepción de Dotacional Privado e Industria Tradicional. Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial :			
Colectiva	269.309	533.860	494.181,00
Unifamiliar	22.904	13.940	13.940,00
Parque Industrial	4.667	11.520	9.216,00
Terciario de Oficinas	15.193	46.000	46.000,00
Resto Terciario	3.964	2.500	2.750,00
Terciario de proximidad	----	17.200	12.041,00
Terciario de proximidad variable	----	9.621	6.734,70
Equipamiento Social	145.910	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>461.947</b>	<b>634.641</b>	<b>584.862,70</b>

Tabla 15. Plan de etapas de la edificación: Etapa 3.

El uso residencial supone el 86,31% de la edificabilidad total de los usos lucrativos, con un total estimado de 5.420 viviendas, que representa el 24,32% del total de las viviendas del Sector, distribuidas de la siguiente forma:



**BD**



	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	2.841	52,42
VPT	1.653	30,50
VPO	926	17,08
TOTAL	5.420	100,00

Tabla 16. Uso residencial colectivo: Etapa 3.

La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 52,42% y 47,58% respectivamente.

Los usos complementarios del residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio local: 5,41 m2 construido / vivienda.
- Equipamiento social: 30,32 m2 de suelo/ vivienda.



#### ETAPA 4.

Tiene una superficie aproximada de 111,0 Ha. El uso predominante es el de Industria Tradicional, como extensión del Polígono Industrial Vicálvaro. Además cuenta con suelo para los usos de Vivienda de Integración Social, Parque Industrial y Equipamiento Social.

USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial. VIS	228.830	-----	
Parque Industrial	15.211	11.520	9.216,00
Industria Tradicional	291.003	214.534	139.447,00
Equipamiento Social	183.328	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>718.372</b>	<b>226.054</b>	<b>148.663,00</b>

Tabla 17. Plan de etapas de la edificación: Etapa 4.

El uso de Industria Tradicional representa el 94,90% de la edificabilidad total de los usos lucrativos de la Etapa.

#### ETAPA 5

Tiene una superficie aproximada de 41,0 Ha. El uso predominante es el de Industria Tradicional. Además cuenta con suelo para los usos de Dotacional Privado y Equipamiento Social.

**BD**



USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Industria Tradicional	119.600	88.177	57.315,05
Dotacional Privado	10.156	600	660,00
Equipamiento Social	147.329	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>277.085</b>	<b>88.777</b>	<b>57.975,05</b>

Tabla 18. Plan de etapas de la edificación: Etapa 5.

El uso de Industria Tradicional representa el 99,32% de la edificabilidad total de los usos lucrativos.

#### ETAPA 6.

Tiene una superficie aproximada de 232,5 Ha. Su uso dominante es el Residencial Colectivo y Unifamiliar. Además cuenta con suelo para los usos de Terciario Oficinas, Resto Terciario y Equipamiento Social.

Constituye una Unidad Funcional equilibrada en cuanto a la proporción de los regímenes de vivienda, dotaciones comerciales y equipamientos.

USO	SUPERFICIE SUELO (m2)	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2)	APROVECHAMIENTO u.a.
Residencial:			
Colectiva	366.812	712.981	650.320,75
Unifamiliar	50.035	30.770	30.770,00
Terciario de Oficinas	18.030	50.442	50.442,00
Resto Terciario	4.026	2.500	2.750,00
Terciario de proximidad	----	15.400	10.780,00
Terciario de proximidad variable	----	13.376	9.364,00
Equipamiento Social	151.336	-----	-----
<b>TOTAL</b>	<b>590.240</b>	<b>825.469</b>	<b>754.426,75</b>

Tabla 19. Plan de etapas de la edificación: Etapa 6.

El uso residencial supone el 90,10 de la edificabilidad total de los usos lucrativos, con un total estimado de 7.310 viviendas, que representa el 32,80% del total del Sector.

Las viviendas se distribuyen de la siguiente forma:



BD



	VIVIENDAS	
	Nº	%
VL	3.076	42,08
VPT	2.880	39,40
VPO	1.354	18,52
<b>TOTAL</b>	<b>7.310</b>	<b>100,00</b>

Tabla 20. Uso residencial colectivo: Etapa 6.



La relación entre Vivienda Libre y Protegida es del 42,08% y 57,92% respectivamente. En esta Etapa se concentra el mayor porcentaje de vivienda protegida del Sector.

Los usos complementarios del residencial presentan las siguientes ratios:

- Comercio local: 4,28 m2 construido/ vivienda.
- Equipamiento social: 20,70 m2 de suelo /vivienda.

La distribución por etapas del Equipamiento Dotacional es la siguiente:

#### ETAPA 1.

PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	USO CUALIFICADO
ES.26	14.448		EQUIPAMIENTO
ES.27	7.716		EQUIPAMIENTO
ES.34	21.418		EQUIPAMIENTO
ES.35	21.418		EQUIPAMIENTO
ES.36	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.40	25.430		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>93.076</b>		

Tabla 3. Equipamientos dotacionales: Etapa 1.



**BD**



## ETAPA 2.

PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO
M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>		
ES.1	12.905		EQUIPAMIENTO
ES.2	9.190		EQUIPAMIENTO
ES.3	11.496		EQUIPAMIENTO
ES.6	33.209		EQUIPAMIENTO
ES.12	21.366		EQUIPAMIENTO
ES.13	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.17	21.366		EQUIPAMIENTO
ES.20	14.448		EQUIPAMIENTO
ES.21	7.716		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>134.342</b>		

Tabla 4. Equipamientos dotacionales: Etapa 2.

## ETAPA 3

PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO
	M <sup>2</sup>		
ES.28	7.716		EQUIPAMIENTO
ES.29	17.134		EQUIPAMIENTO
ES.30	17.049		EQUIPAMIENTO
ES.31	20.419		EQUIPAMIENTO
ES.32	18.475		EQUIPAMIENTO
ES.37	3.964		EQUIPAMIENTO
ES.38	38.739		EQUIPAMIENTO
ES.41	10.953		EQUIPAMIENTO
ES.42	8.180		EQUIPAMIENTO
ES.43	3.281		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>145.910</b>		

Tabla 5. Equipamientos dotacionales: Etapa 3.

## ETAPA 4.

PARCELA	SUP. SUELO	GRADO	USO CUALIFICADO
M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>		
ES.11	62.413		EQUIPAMIENTO
ES.15	97.321		EQUIPAMIENTO
ES.16	23.594		EQUIPAMIENTO



BD



<b>TOTAL ES.</b>	<b>183.528</b>		
------------------	----------------	--	--

Tabla 6. Equipamientos dotacionales: Etapa 4.

ETAPA 5.

PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	USO CUALIFICADO
ES.19	96.764		EQUIPAMIENTO
ES.33	37.670		EQUIPAMIENTO
ES.39	12.895		EQUIPAMIENTO
<b>TOTAL ES.</b>	<b>147.329</b>		

Tabla 7. Equipamientos dotacionales: Etapa 5.

ETAPA 6.

PARCELA	SUP. SUELO M <sup>2</sup>	GRADO	USO CUALIFICADO
ES.4	37.121		EQUIPAMIENTO
ES.5	3.092		EQUIPAMIENTO
ES.7	5.570		EQUIPAMIENTO
ES.8	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.9	2.647		EQUIPAMIENTO
ES.10	15.049		EQUIPAMIENTO
ES.14	4.026		EQUIPAMIENTO
ES.18	20.742		EQUIPAMIENTO
ES.22	7.716		EQUIPAMIENTO
ES.23	17.134		EQUIPAMIENTO
ES.24	17.049		EQUIPAMIENTO
ES.25	18.544		
<b>TOTAL ES.</b>	<b>151.336</b>		

Tabla 8. Equipamientos dotacionales: Etapa 6.



**BD**

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



USO	ETAPA 1		ETAPA 2		ETAPA 3		ETAPA 4	ETAPA 5	ETAPA 6	
	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	SUPERFICIE CONSTRUIDA M2	Nº VIVIENDAS
RESIDENCIAL :										
COLECTIVA. RC	450.505	4.505	505.065	5.050	533.860	5.338			712.981	7.129
UNIFAMILIAR. RU	----	----	----	----	13.940	82			30.770	181
VL	233.650	2.337	279.597	2.796	289.880	2.841			320.265	3.076
VPT	46.415	464	199.768	1.997	165.340	1.653			288.075	2.880
VPO	170.440	1.704	25.700	257	92.580	926			135.411	1.354
PARQUE INDUSTRIAL. PI	85.682		227.624		11.520		11.520			
DOTACIONAL PRIVADO DP	10.031		11.231					600		
TERCIARIO OFICINAS TO	46.000		93.000		46.000				50.442	
RESTO TERCIARIO RT	2.500		23.588		2.500				2.500	
TERCIARIO DE PROXIMIDAD	9.600		18.200		17.200				15.400	
TERCIARIO DE PROXIMIDAD VARIABLE	7.274		8.213		9.621				13.376	
RESTO TERCIARIO LOCAL COMERCIAL	8.000		8.000							
CENTRO CÍVICO COMERCIAL CCC			73.996							
INDUSTRIA TRADICIONAL IT							214.534	88.177		
<b>TOTAL</b>	<b>619.592</b>		<b>968.917</b>		<b>634.641</b>		<b>226.054</b>	<b>88.777</b>	<b>825.469</b>	

Tabla 21. Cuadro resumen de uso y edificabilidad por etapas.





## 8. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

Sin embargo, existen en la LSCM 9/2001 artículos que dan por hecha su existencia, así el 48.2.b) en su inciso final se refiere a las medidas adoptadas para satisfacer el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos “sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio” y el artículo 108.1.b), a propósito del sistema de compensación señala la obligación de prestar garantías de la concreta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

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

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

### 8.1 Estudio de inversión

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

La evaluación económica incluye las inversiones derivadas de la ejecución que indicaba el PEISEM y que son, imputables al Sector UZPp.02.04, con las modificaciones y actualizaciones posteriores.

Como consecuencia del conjunto de conceptos que integran las obras de urbanización a los que se refiere el artículo 97 de la LSCM 9/2001, las obras y cargas de urbanización se corresponden con las especificadas en el Estudio Económico-Financiero y cuyo importe total de ejecución por contrata sin IVA, incluyendo los gastos de gestión, asciende a 761.182.743,00€

Con la siguiente descomposición por capítulos:

Tabla 22. Estudio de inversión por capítulos.



BD



## RESUMEN INVERSIÓN LOS BERROCALES

PROYECTOS ESPECÍFICOS	P.E.C. (sin IVA)
MEMORIA RESUMEN	
MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS	52.045.460,20
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	124.441.627,89
SANEAMIENTO	76.320.148,43
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	17.579.035,45
RIEGO CON AGUA REICLADA	2.079.136,08
ENERGÍA ELÉCTRICA	16.666.378,65
ALUMBRADO PÚBLICO	16.252.357,69
GAS	6.612.366,21
OBRA CIVIL DE CANALIZACIONES PARA REDES DE COMUNICACIONES	8.382.775,02
GALERÍAS DE SERVICIOS	11.815.939,47
PARQUES Y JARDINES	52.055.263,82
RETRANQUEO DEL OLEODUCTO DE C.L.H. LOECHES - VILLAVERDE	866.585,04
APÉNDICES:	
GENERALES	
ESTUDIO TOPOGRÁFICO	
ESTUDIO GEOTÉCNICO	
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	11.107.635,79
ESTUDIO DE TRÁFICO	
CARACTERIZACIÓN, ESTUDIO Y CUBICACIÓN DE VERTEDEROS DE RESIDUOS	
MOVIMIENTO GENERAL DE TIERRAS	
DEMOLICIONES	3.527.127,98
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	
VÍAS COLECTORAS M-45	11.283.057,44
VÍAS DE SERVICIO M-45	12.251.845,91
VÍAS DE SERVICIO A-3 ENTRE GRAN VÍA URBANA Y M-50	16.258.404,32
ESTRUCTURA E-1 SOBRE A-3	6.792.936,22
ESTRUCTURA E-2 SOBRE A-3	7.393.413,40
ESTRUCTURA E-5 SOBRE A-3	0,00
ESTRUCTURA E-6 SOBRE A-3	3.842.949,87
ESTRUCTURAS E-7.1 Y E-7.2 SOBRE M-45	5.717.406,94
ESTRUCTURAS E-8.1 Y E-8.2 SOBRE M-45	4.250.889,11
ESTRUTURA E-9 SOBRE M-45	2.598.528,43
ESTRUCTURA E-13 SOBRE FERROCARRIL RENFE	4.101.158,88
ESTRUCTURA E-14	3.076.691,96
ESTRUCTURA E-15 SOBRE LINEA 9 DE METRO	4.012.077,38
ESTRUCTURA E-16 SOBRE LINEA 9 DE METRO (GRAN VÍA URBANA)	7.047.653,22
ESTRUCTURA E-17 SOBRE LINEA 9 DE METRO Y ARROYO DE LOS MIGUELES	2.645.449,90
ESTRUCTURA E-18 SOBRE EL ARROYO DE LOS MIGUELES	2.200.243,35
HINCAS BAJO M-45	1.543.671,24
SANEAMIENTO	
TANQUES DE TORMENTAS	3.433.220,34
AMPLIACIÓN DE PUERADORA SURORIENTAL	9.470.762,71
ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS	
RETRANQUEO ARTERIAS CYII 2Ø1.000 mm	8.608.254,50
RETRANQUEO ARTERIAS CYII Ø1.000 mm	656.814,87
ARTERIA DE SUMINISTRO CYII Ø1.000 mm	2.769.761,25
RIEGO CON AGUA REICLADA	
ACCIONES VARIAS AGUA REICLADA	3.071.185,61





ENERGÍA ELÉCTRICA	
RETRANQUEO AÉREO LÍNEA ELÉCTRICA I-220 Kv D.C. MORATA - VICALVARO	1.522.994,64
SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA IU-220 Kv D.C. VILLAVICIOSA-VILLAVERDE-COSLADA	11.523.792,13
SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA U-132 KV D.C. LOECHES-RIVAS MERCAMADRID-PTE DE LA PRINCESA	9.920.920,39
SUBTERRANIZACIÓN LÍNEA ELÉCTRICA U-220 KV D.C. LOECHES-VALLECAS	13.954.614,65
DESVIOS PROVISIONALES Y SUBTERRANIZACIÓN DE LÍNEAS ELÉCTRICAS EXISTENTES	936.057,82
ETD BERROCALES Y ST CALIDAD ( a financiar con compañías suministradoras)	16.949.152,54
GAS	
RETRANQUEO ANTENAS A.P.A. DE GAS NATURAL	2.950.951,31
DECORACIÓN Y MEJORA DEL PAISAJE URBANO.	5.720.621,22
<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA)</b>	<b>586.257.319,27</b>
GESTION	174.925.423,73
<b>TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA MAS GASTOS DE GESTION (SIN IVA)</b>	<b>761.182.743,00</b>

En el capítulo 3 saneamiento está incluida la valoración del colector y B1 definido en el PSIM II como tramos de las acciones A.5.1 y A.5.2. de iniciativa municipal, y asumidos en el PEISEM como tramos de las acciones N19IS02 y N19IS03, que ha sido anticipado en su ejecución por la Junta de Compensación por coordinación de actuaciones (iniciativa privada), lo que deberá regularizarse en el proceso de ejecución del planeamiento. El importe adelantado por la junta de compensación para la ejecución del colector B-1 asciende a la cantidad de 1.262.308,63€ (sin IVA).

## 8.2 Asignación de inversión por etapas

### 8.2.1. Cronograma

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

PERIODO	ACTUACION
ETAPA 1	2018
ETAPAS 2 Y 3	2026
ETAPA 4	2029
ETAPA 5	2031
ETAPA 6	2034

Tabla 23. Cronograma.



**BD**



En el ejercicio 2012 se iniciaron las siguientes obras correspondientes a la ejecución de la Etapa 1:

- a) Ejecución de la Arteria de Abastecimiento de Agua a los Sectores de Berrocales, Ahijones, El Cañaveral y Los Cerros.
- b) Obra Civil de Desvío de las líneas de Alta Tensión L-132kv Vicálvaro/Puente de la Princesa y L-220 kv Coslada-Villaverde.
- c) Se han concluido y están pendientes de recepción los puentes N° 1 y 2 de conexión con el PAU de Vallecas sobre la A-III.





### 8.2.2. Distribución temporal de las inversiones

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



	ETAPA 0	ETAPA 1	ETAPA 2	ETAPA 3	ETAPA 4	ETAPA 5	ETAPA 6	SUMA 6 Etapas	TOTAL (Sin IVA)
Urbanización Interior	76.585.443	38.288.532	55.292.597	45.571.767	25.823.581	6.099.094	47.233.513	218.309.085	294.894.528
Conexiones con el exterior incluidas en el Acuerdo Marco	31.893.928	47.492.592	25.068.547	5.164.407	17.497.954	761.017	11.000.520	106.985.038	138.878.965
Otras Acciones	20.846.403	23.491.641	21.415.763	14.732.983	6.137.588	5.898.870	59.960.578	131.637.422	152.483.826
Gestión	24.925.424	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	25.000.000	150.000.000	174.925.424
<b>TOTAL</b>	<b>154.251.198</b>	<b>134.272.765</b>	<b>126.776.907</b>	<b>90.469.157</b>	<b>74.459.123</b>	<b>37.758.981</b>	<b>143.194.611</b>	<b>606.931.545</b>	<b>761.182.743</b>

Tabla 24. Presupuesto de Contrata por etapas y total.

La Etapa cero comprende las obras ya ejecutadas.

La junta de compensación ha adelantado 5.000.000,00€ (sin IVA) por la acción del estanque de tormentas de los Migueles.



**BD**



### 8.2.3. Valor de repercusión

Las unidades de aprovechamiento por etapas son:

Etapa-1	547.896,90
Etapa-2	896.269,60
Etapa-3	584.862,70
Etapa-4	148.663,00
Etapa-5	57.975,05
Etapa-6	754.426,75

Si descontamos el 10% de cesión municipal para el cálculo del aprovechamiento resulta:

Etapa-1	493.107,21
Etapa-2	806.642,64
Etapa-3	526.376,43
Etapa-4	133.796,70
Etapa-5	52.177,55
Etapa-6	678.984,08



El valor de repercusión del coste de urbanización sobre el aprovechamiento total de las seis etapas más la etapa cero, una vez descontado el 10% de cesión municipal es de : 282,85 €/ u.a.

El valor de repercusión de la Etapa cero aplicada sobre la totalidad del aprovechamiento del Sector es de 57,32 €/u.a.,.

La repercusión sobre cada unidad de aprovechamiento neto de los costes de urbanización es la siguiente:

- Etapa 1.	329,62 €/ u.a.
- Etapa 2.	214,49 €/u.a.
- Etapa 3.	229,19 €/u.a
- Etapa 4.	613,83 €/u.a.
- Etapa 5.	780,98 €/ u.a.
- Etapa 6.	268,21 €/ u.a.

### 8.3 Financiación de las obligaciones

Finalmente, y por lo que se refiere a la financiación de las inversiones previstas, cabe observar que la actuación comienza a generar recursos, procedentes de la comercialización de inmuebles, no más tarde del tercer año, en 2016, cuando se prevé el inicio de las obras de edificación. Evidentemente será posible poner en el mercado suelo urbanizado o en fase de urbanización antes de esa fecha. Puede admitirse, por consiguiente, que la actuación se autofinancia a partir del quinto año, por lo que será necesario arbitrar procedimientos de financiación de las inversiones comprometidas antes de dicha fecha.



Por otro lado, las obras ya realizadas en la etapa 0 (sin incluir gastos de gestión), y por lo tanto la inversión ya hecha efectiva, ascienden a la cantidad de 129.325.774€ (P.E.C. sin IVA).

Según los cálculos expuestos, en los cinco primeros años de la actuación se habrán contraído obligaciones por valor de unos 288 millones de euros, lo que supone una inversión media anual aproximada, a financiar, del orden de 58 millones de euros. Para atender este gasto, la Junta de Compensación podrá recurrir a la cesión de los derechos de desarrollo del Centro Cívico y Comercial a un operador especializado; o adjudicar a operadores, al menos parcialmente, la gestión del suelo industrial. Es evidente que con esta estrategia se obtendrán recursos financieros para atender a los gastos de las fases iniciales.

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

## 9. GARANTÍAS

Sujetándose al contenido de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 108.1 b)), en la que se establece la obligatoriedad de la constitución de un aval cifrado en el 10% sobre la base del coste de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de las Redes Principales y Secundarias, con carácter previo al comienzo de las obras, para el UZPp.02.04. Desarrollo del Este – Los Berrocales, el importe del mismo es:

Coste Total de Urbanización según se ha expuesto: 586.257.319,27 Euros.

Por tanto el 10% correspondiente, a cuya cuantía deben establecerse avales es de un total de:

$586.257.319,27 \times 10\% = 58.625.732 \text{ €}$  (más el IVA en vigor correspondiente).

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

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

La Junta de Compensación tiene depositados 7 avales para el cumplimiento del artículo 108.1b por un importe total de 67.022.798,20 €, fruto de la actividad en el sector previa a las Ss.

**BD**