

PLAN PARCIAL DE LA SOLANA DE VALDEBEBAS (MADRID)



- Taller de trabajo es una metodología de trabajo en la que se integran la teoría y la práctica.
- Se caracteriza por la investigación, el aprendizaje por descubrimiento y el trabajo en equipo que, en su aspecto externo, se distingue por el acopio (en forma sistematizada) de material especializado acorde con el tema tratado teniendo como fin la elaboración de un producto tangible.
- Un taller es también una sesión de entrenamiento. Se enfatiza en la solución de problemas, capacitación, y requiere la participación de los asistentes.

25 de enero de 2019

[Plan parcial](#) y [urbanismo de Madrid](#)

Se aprueba inicialmente el plan parcial de la Solana de Valdebebas

Se trata de un desarrollo que limita con el campo de golf de La Moraleja, de algo más de un millón de metros cuadrados de superficie y que acogerá 1.393 viviendas, entre unifamiliares y colectivas, de las que casi la mitad serán protegidas. El ámbito aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Madrid se encuentra pegado al campo de golf de La Moraleja. A pesar de que se trata de un suelo aún no finalista, puesto que falta faltan la aprobación definitiva del Plan Parcial, los proyectos de reparcelación y urbanización, entre otros trámites, ya ha empezado a despertar el apetito de algunos promotores.

- Amenbar Promociones es, por el momento, la única promotora que ya ha tomado posiciones en el ámbito, si bien la gestión urbanística podría no estar lista hasta 2023.

Una vez que el suelo sea finalista, los precios del suelo podrían alcanzar los 3.000 euros/m².



DATOS

La Junta de Gobierno del ayuntamiento de Madrid ha aprobado inicialmente este jueves el plan parcial para el desarrollo de Solana de Valdebebas, donde se podrán construir 1.393 viviendas entre unifamiliares y colectivas, de las que casi la mitad (637) serán protegidas y de éstas unas 350 serán de cesión al Consistorio para desarrollar su política de vivienda pública.

El documento permitirá el desarrollo de 1.096.164 metros cuadrados de superficie de suelo situados al norte de la ciudad, entre la Radial 2 y el municipio de Alcobendas, al oeste del Encinar de los Reyes. El plan parcial establece la preservación del Arroyo de Valdebebas y sus vaguadas, además de ampliar el Parque de Valdebebas mediante la cesión de zonas verdes.

Así, el plan parcial establece una reserva de suelo destinada a este uso de 293.080 metros cuadrados, de los cuales 120.053 son calificados como zona verde singular y 173.027 metros cuadrados como zona verde básica. Se completa con el nuevo trazado para la Vereda de los Toros, que se amplía superficialmente desde 18.290 a 26.248 metros cuadrados mejorando su localización al acompañar al cauce del Arroyo de Valdebebas.

Este conjunto de espacios se complementan con las reservas de suelo para redes de equipamiento público y con el trazado viario que posibilitan el desarrollo de un conjunto de usos residenciales, terciario comercial y dotacionales privados que se integran en este entorno territorialmente particular que completa el cuadrante noreste de Madrid, al sur del municipio de Alcobendas, junto al paraje conocido como 'La Carrascosa'.

El ámbito permitirá el desarrollo de 1.393 viviendas, entre unifamiliares (230) y colectivas (1.163), de las que 637 viviendas serán protegidas: 489 de precio básico y 148 de precio limitado. Para la implantación del uso residencial, el plan parcial distribuye la edificabilidad por manzanas.

Al norte del ámbito, en la proximidades del municipio de Alcobendas, se levantarán manzanas de vivienda unifamiliar con un máximo de tres alturas con viarios interiores y espacios libres comunes. En el interior y al este del ámbito lo harán manzanas con bloques de vivienda colectiva de baja densidad (cuatro plantas) con espacios libres interbloques.

RESERVA DE SUELO

Dada la singularidad del ámbito que se extiende de este a oeste en paralelo al trazado de la Radial 2 y siguiendo el cauce del Arroyo de Valdebebas se proponen dos zonas de concentración de las reservas de suelo para dotaciones, una al oeste, para complementar las demandas de los vecinos del Encinar de los Reyes, y otra, al este, al servicio de los nuevos vecinos, conectada con el tejido



urbano en proceso de consolidación de Valdebebas-nueva Ciudad Aeroportuaria y colindante al límite del término municipal de Alcobendas.

La ordenación destina 46.420 metros cuadrados (16 m² de suelo por cada 100 m² edificables) a redes públicas de servicios colectivos (equipamientos, servicios públicos y deportivo), sin que en esa cifra intervengan las cesiones de suelo para viario necesarias para asegurar la movilidad en el área (141.930 m² de viario local y 44.468 m² de vía pública principal).

Estas superficies de suelo para dotaciones públicas se complementa con una reserva de 104.180 metros cuadrados de suelo y 69.737 metros cuadrados edificables con destino a usos dotacionales privados en la que se podrán desarrollar programas funcionales diversos que den servicio a los vecinos de Madrid.

Con esta aprobación inicial comienza el período de información pública y de solicitud de informes sectoriales que, una vez evaluados, darán paso a la aprobación definitiva del plan parcial. A partir de ese momento, tras la constitución de la Junta de Compensación que habrá de gestionar el desarrollo del ámbito, se deberán presentar los proyectos de reparcelación y urbanización, que permitirán comenzar con las obras de edificación residencial, comercial y los equipamientos del área.

ANTECEDENTES

El ámbito de la Solana de Valdebebas estaba inicialmente clasificado por el PGOUM 97 como Suelo Urbanizable No Programado. Desde el año 2003 y durante más de trece años, este ámbito del Plan General de Madrid de 1997, junto con otros 27, estuvo afectado por el largo y complejo proceso urbanístico-jurídico en el que estuvieron inmersos los suelos anteriormente clasificados por el PGOUM 85 como no urbanizables protegidos y reclasificados como urbanos y urbanizables por el PGOUM 97.

Finalmente en septiembre de 2016 el Tribunal Supremo dicta sentencia favorable. La propuesta de plan parcial que ahora se aprueba inicialmente se ajusta a las determinaciones fijadas en este documento que clasificó este suelo como Suelo Urbanizable Sectorizado con la denominación y numeración US 4.10 'Solana de Valdebebas', señalando directamente las condiciones de ordenación para su desarrollo por iniciativa privada mediante el sistema de compensación.

PLAN PARCIAL DEL ÁMBITO SOLANA DE VALDEBEBAS

Este plan parcial permitirá el desarrollo de 1.096.164 m² de superficie de suelo, situados al norte de la ciudad, entre la Radial 2 y el municipio de Alcobendas, al oeste del Encinar de los Reyes. El ámbito podrá acoger 1.393 viviendas, entre unifamiliares y colectivas, de las que casi la mitad serán protegidas.



El Plan Parcial ordena los usos y las edificaciones del ámbito, de forma que su desarrollo urbanístico respete el singular entorno natural en el que se inserta. Para ello, establece la preservación del Arroyo de Valdebebas y sus vaguadas integrando la vegetación existente y los elementos ambientales de interés, y ampliando el Parque de Valdebebas mediante cesión de zonas verdes. Así, el Plan Parcial establece una reserva de suelo destinada a este uso de 293.080 m², de los cuales, 120.053 m² son calificados como zona verde singular y 173.027 m² como zona verde básica.

El sistema ambiental descrito se completa con el nuevo trazado para la 'Vereda de los Toros' que se amplía superficialmente desde 18.290 m² a 26.248 m², mejorando su localización al acompañar al cauce del Arroyo de Valdebebas.

Este conjunto de espacios se complementan con las reservas de suelo para redes de equipamiento público y con el trazado viario que posibilitan el desarrollo de un conjunto de usos residenciales, terciario comercial y dotacionales privados que se integran en este entorno territorialmente particular que completa el cuadrante noreste de Madrid, al sur del municipio de Alcobendas junto al paraje conocido como 'La Carrascosa'.

El total de la superficie del ámbito que ocuparán las reservas de suelo para redes asciende a 542.146m², el 51% del ámbito, destinándose el resto al desarrollo de los usos lucrativos que se han referido.

El ámbito permitirá el desarrollo de 1.393 viviendas, entre unifamiliares (230) y colectivas (1.163), de las que 637 viviendas serán protegidas: 489 de precio básico y 148 de precio limitado.

Para la implantación del uso residencial, el Plan Parcial distribuye la edificabilidad por manzanas de acuerdo con las siguientes tipologías: al norte del ámbito, en la proximidades del municipio de Alcobendas, manzanas de vivienda unifamiliar con un máximo de tres alturas con viarios interiores y espacios libres comunes; y en el interior y al este del ámbito, manzanas con bloques de vivienda colectiva de baja densidad (cuatro plantas) con espacios libres interbloques. Parte de los bloques de vivienda colectiva está previsto que alojen usos complementarios comerciales en planta baja, fundamentalmente en torno al eje principal de la ordenación en el que se localiza un área de centralidad comercial acompañada por equipamiento.

DOTACIONES

Dada la singularidad del ámbito que se extiende de este a oeste en paralelo al trazado de la Radial 2 y siguiendo el cauce del Arroyo de Valdebebas se proponen dos zonas de concentración de las reservas de suelo para dotaciones, una al oeste, para complementar las demandas de los vecinos del Encinar de los Reyes, y otra, al este, al servicio de los nuevos vecinos, conectada con el tejido



urbano en proceso de consolidación de Valdebebas-nueva Ciudad Aeroportuaria, y colindante al límite del término municipal de Alcobendas.



La ordenación destina 46.420 m² (16 m² de suelo por cada 100 m² edificables) a redes públicas de servicios colectivos (equipamientos, servicios públicos y deportivo), sin que en esa cifra intervengan las cesiones de suelo para viario necesarias para asegurar la movilidad en el área (141.930 m² de viario local y 44.468 m² de vía pública principal).



Estas superficies de suelo para dotaciones públicas se complementa con una reserva de 104.180 m² de suelo y 69.737 m² edificables con destino a usos dotacionales privados en la que se podrán desarrollar programas funcionales diversos que den servicio a los vecinos de Madrid.

TRÁMITE

Con esta aprobación inicial comienza el correspondiente período de información pública y de solicitud de informes sectoriales que, una vez evaluados, darán paso a la aprobación definitiva del Plan Parcial. A partir de ese momento, tras la constitución de la Junta de Compensación que habrá de gestionar el desarrollo del ámbito, se deberán presentar los proyectos de reparcelación y urbanización, que permitirán, una vez ejecutadas la obras de urbanización, comenzar con las obras de edificación residencial, comercial y los equipamientos del área .

DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA SOLANA DE VALDEBEBAS Situación a 2/03/2009

1. Información.

Hay una página web con amplia información sobre este proyecto, con un formulario de consulta por mail y dirección, que se indican a continuación:

Página web : <http://solanavaldebebas.webempresa.eu/inicio.html>
Mail contacto: info@solanadevaldebebas.com
Dirección: Calle Nanclares de Oca, nº 1 portal G - bajo D
28022 Madrid

En dicha página web, hay un documento de presentación de este proyecto (se puede descargar), que se adjunta como anexo a esta breve nota, y en el que figura como propuesta de ordenación un plano fechado en abril de 2008 titulado < *Avance de planeamiento del plan de sectorización del sector UNP 4.10, la Solana de Valdebebas, del suelo urbanizable no programado del Plan General de Madrid* >.

En el citado plano, y en la zona conocida por todos figura una área que linda a los hoyos 3 y 4 del campo 2 del Club de Golf de la Moraleja, tipificada como viviendas públicas (área supra municipal), y con una superficie de 19.402 metros cuadrados (casi 2 hectáreas). Esta zona está destinada a la edificación de viviendas de re inserción social destinadas a colectivos marginales.

El resto de viviendas del avance de planeamiento (viviendas libres unifamiliares y en bloque, y viviendas de protección pública en bloque) se ubican todas en el campo actual existente entre el colegio Base y la R2.

2. Situación actual.

El 17/02/2009 el BOAM número 5.894 (Boletín del Ayuntamiento de Madrid), y el 5/02/2009 el BOCM número 30 (Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid), publican el acuerdo adoptado en sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Madrid celebrado el 22/12/2008, ***por el que se aprueba definitivamente la segunda modificación del Plan Parcial 16.202 correspondiente al Sector de Suelo Urbanizable No Programado 4.01 "Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas", promovido por la Junta de Compensación Parque de Valdebebas, en los Distritos de Hortaleza y Barajas***, con las correcciones introducidas en el texto tras el periodo de información pública, de conformidad con lo previsto en los artículos 61.4 y 62 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en relación con el artículo 11.1 j) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.

La aprobación se realizó con 18 votos a favor de los Concejales del Grupo Municipal del Partido Popular y 17 votos en contra de los Concejales de los Grupos Municipales Socialista (13) y de Izquierda Unida (4), la segunda modificación del Plan Parcial 16.202, correspondiente al sector de Suelo No Programado 4.01, Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas, promovido por la Junta de Compensación Parque de Valdebebas, con estimación parcial de las alegaciones presentadas durante. En dicha aprobación (no se ha tenido acceso sobre las modificaciones que incorpora), se indica que se han estimado parcialmente las alegaciones presentadas durante el trámite de información pública de acuerdo con lo que a tal respecto se señala en la propuesta resolutoria contenida en el informe técnico y jurídico, de fecha 28 de noviembre de

2008, del Departamento de Actuaciones Privadas de la Subdirección General de Planificación General y Periferia Urbana, obrante en el expediente.

Este Plan Parcial ha tenido diversas alegaciones, habiéndose encontrado en internet la formulada en fecha 23/05/2008 por D. Vicente Pérez Quintana, responsable de Urbanismo y Vivienda de la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM), con domicilio social en el número 2 de la calle Bocángel, distrito postal 28028 de Madrid, que presentó en dicha fecha una serie de alegaciones a la modificación segunda del Plan Parcial del sector de suelo urbanizable no programado UNP 4.01 Ciudad Aeroportuaria- Parque de Valdebebas, sometida a información pública (BOCM de 8 de mayo de 2008). En las citadas alegaciones y en relación a las viviendas de integración social contempladas en el Plan (78.238 m2 de superficie, 51.198 m2 construidos equivalentes a 512 viviendas de 100m2 construidos), se solicita que los 51.198 m2 de edificabilidad para viviendas de integración **no se concentren en las Cárcavas, sino que se diseminen entre el residencial con protección pública y el residencial libre.**

Diversa información recogida en Internet, certifica la marcha de este proceso que tiene ya constituida la Agrupación Gestora (en noviembre de 2008) y presentado el avance del Plan de Sectorización. Se espera que **las obras de urbanización de este desarrollo se inicien en 2011.**

3. Características del proyecto.

En el documento presentado en noviembre de 2008, como <Avance de planeamiento del plan de sectorización del sector UNP 4.10, la Solana de Valdebebas, del suelo urbanizable no programado del Plan General de Madrid>, figura claramente la ubicación futura de las viviendas de integración social, que se edificarán en un solar de 19.402 metros cuadrados (casi 2 hectáreas) junto al campo de golf, enfrente de la única urbanización de nuevos chalets en construcción y muy cerca del Colegio Highland (zona marrón marcada con 1 del esquema inferior; a la derecha de la zona de las viviendas da el Green del hoyo 3 y lago del hoyo 4). Se prevé asimismo la construcción de dos nuevos accesos al Encinar y Moraleja por encima de la R2.

En gráficos siguientes se muestra la localización (ampliada y general) del suelo destinado a viviendas de integración social.



En el cuadro siguiente se resumen las características del proyecto presentadas en el documento de avance de planeamiento del plan de sectorización presentado en noviembre de 2008.

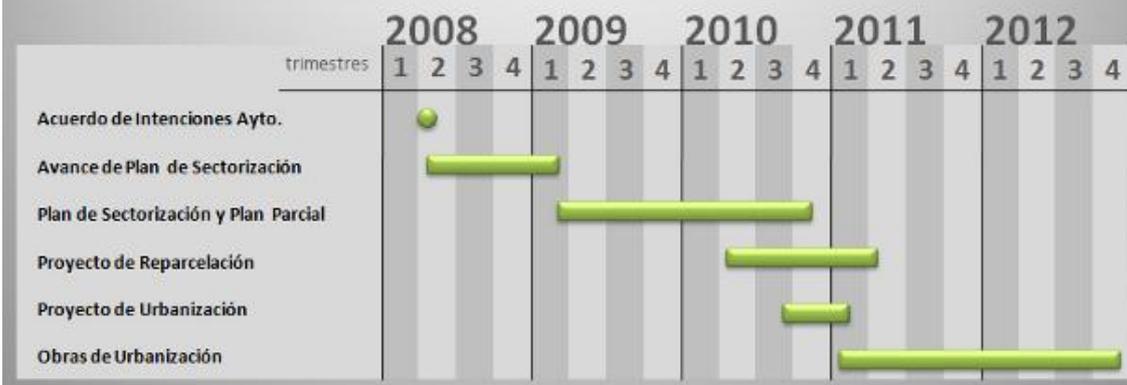
Instrumento de Ordenación:	Plan de Sectorización y, en su caso, Plan Parcial
Superficie total del ámbito:	1.096.164 m ²
Uso global:	Residencial
Uso incompatible:	Industrial
Superficie edificable total:	291.026 m ² e
Iniciativa de planeamiento:	Privada
Sistema de Actuación:	Compensación
Redes Públicas	
Usos	Superficie
<i>Supramunicipal</i>	
Vivienda de Integración Social (VIS)	19.402,00 m ² s
Equipamientos (RS - EQ)	38.803,00 m ² s
<i>General</i>	
Zonas verdes (RG - ZV)	216.142,00 m ² s
Equipamientos (RG - EQ)	87.308,00 m ² s
Infraestructuras (RG - IF)	78.072,00 m ² s
<i>Local</i>	
Zonas verdes (RL - ZV)	82.024,00 m ² s
Equipamientos (RL - EQ)	14.000,00 m ² s
Infraestructuras (RL - IF)	56.030,00 m ² s
Edificabilidad de usos lucrativos	
Usos	Superficie
<i>Viviendas Libres Unifamiliares (VLU)</i>	30.800,00 m ² e
<i>Viviendas Libres en Bloque (VLB)</i>	117.968,00 m ² e
<i>Viviendas de Protección Pública (VPP)</i>	63.758,00 m ² e
<i>Dotacional Privado (DOT)</i>	70.000,00 m ² e
<i>Actividades Terciarias (AT)</i>	8.500,00 m ² e
TOTAL	291.026 m²e

4. Previsiones tramitación Solana de Valdebebas.

Las previsiones en la ejecución del Plan Parcial contemplan el inicio de las obras de urbanización en enero de 2001, previéndose su finalización a finales de dicho ejercicio.

En los gráficos siguientes se indica el calendario de hitos planificados por la empresa responsable de este proyecto.

PLANIFICACION GENERAL DEL PROYECTO



PROCESO DE APROBACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO

AVANCE DE PLAN DE SECTORIZACIÓN (Art. 56 de la LSCM 9/2001)	RESPONSABLE	ESTADO
Presentación del Avance ante el Ayuntamiento	Agrupación gestora	●
Información pública	Ayuntamiento	●
Traslado del expediente a la Comunidad Autónoma	Ayuntamiento	●
Informe Previo de Análisis Ambiental	Comunidad de Madrid	●
Informe de Impacto Territorial	Comunidad de Madrid	●
Acuerdo de Aprobación del Avance	Ayuntamiento	
PLAN DE SECTORIZACIÓN (Art. 57, 58 y 59 de la LSCM 9/2001)	RESPONSABLE	ESTADO
Incluir en el Avance los requerimientos del Acuerdo de Aprobación	Agrupación gestora	
Presentación del Plan de Sectorización y Plan Parcial	Agrupación gestora	
Aprobación Inicial PS + PP	Ayuntamiento	
Información pública	Ayuntamiento	
Requerimiento derivado de la Información Pública	Ayuntamiento	
Adecuación de la documentación a los requerimientos	Agrupación gestora	
Remisión del Plan de Sectorización a la Consejería de Medio Ambiente	Ayuntamiento	
Informe Definitivo de Análisis Ambiental	Comunidad de Madrid	
Correcciones que pudiesen derivarse del Informe Def. de Análisis Ambiental	Agrupación gestora	
Aprobación Provisional PS + PP	Ayuntamiento	
Remisión del Plan de Sectorización a Consejería de Urbanismo	Ayuntamiento	
Aprobación Definitiva PS	Comunidad de Madrid	
Aprobación Definitiva PP	Ayuntamiento	

● Actividad completada

● Actividad en progreso

5. Información del proyecto.

- **Objetivos de carácter general.**

Establecimiento de un remate urbanístico de La Moraleja, de forma que resuelva el tratamiento de borde, presentando una transición gradual hasta el Parque de Valdebebas.

Definición de la red viaria local de modo que apoye y facilite la accesibilidad hacia la vía parque, de los nuevos crecimientos previstos en el Sector, así como de los actuales núcleos residenciales del área de La Moraleja.

Establecimiento de una protección del continuo edificado de La Moraleja, mediante la creación de un espacio libre de transición complementario entre las áreas de concentración de la nueva edificación.

Distribución y determinación del número de viviendas de protección pública en sus distintos regímenes (VPP) y libre (VL), conforme a las prescripciones del artículo 38 de la LSCM/01. Respecto al número total de viviendas libres, el diez por ciento (10%) habrá de destinarse a tipología unifamiliar.

Concreción del uso terciario-comercial preferentemente en categoría de comercio de proximidad.

Prever la localización de dotaciones públicas municipales y supramunicipales complementarias de los usos residenciales, terciarios y dotacionales privados.

Prever la dotación adecuada de aparcamiento de uso público para los vehículos que utilicen de forma esporádica o continuada el Sector.

Fomentar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible, como herramienta para la gestión responsable de los recursos y para asegurar su transmisión a las generaciones futuras.

Diversificar la oferta de tipologías residenciales dando cabida al mayor número de iniciativas, tanto en bloques de viviendas colectivas como en viviendas unifamiliares.

Fomentar y animar la acción conjunta de todos los agentes capacitados para intervenir en el desarrollo del Sector UNP 4.01, definiendo una gran zona para usos dotacionales privados, que posibilite la implantación de equipamiento del sector sanitario, educativo, universitario, etc., de nivel internacional, potenciando el carácter estratégico de la pieza.

Fomentar y producir espacios públicos significativos, de gran fuerza expresiva, que faciliten su reconocimiento, y permitan su identificación como propios de la actuación urbanística del Sector UNP 4.10.

- **Principales Proyectos**

Solana de Valdebebas ha impulsado desde sus comienzos un acuerdo con el Centro MD Anderson España para establecer dentro del ámbito urbanístico sus nuevas instalaciones. El Centro MD Anderson de Houston es el centro oncológico más prestigioso del mundo, se estableció en Madrid creando MD Anderson España, única filia que el centro tiene fuera de los Estados Unidos.

Debido a su ritmo de crecimiento, las mejoras alcanzadas en los últimos años y la necesidad de dotar al centro de una mayor capacidad de investigación es lo que lleva a los

responsables del Centro MD Anderson España a buscar un lugar donde establecer sus nuevas instalaciones. El Centro contará con una parcela de más de 70.000 metros, el proyecto contará con un complejo dividido en tres edificios, un Hospital, una fundación dedicada a la docencia e investigación que contara una Escuela de Enfermería y un hotel para familiares finalizado para el año 2013.

El proyecto plantea un edificio horizontal para su mejor integración en el entorno, con grandes espacios comunes abiertos y luminosos, equipamiento de alta tecnología, y definición de un ámbito que permita ofrecer un tratamiento humano y personal a cada paciente, todo ello proyectado con criterios de sostenibilidad y eficiencia energética (con más de 30.000 metros construidos). Con esta iniciativa se consolida un centro monográfico en Oncología, cuyo objetivo es el mejorar la calidad de vida de los pacientes con cáncer, impulsando la investigación y fomentando la formación de especialistas en Oncología.

Dado a la importancia que este Centro supone para Madrid el Ayuntamiento se ha comprometido a agilizar los trámites para desarrollar el nuevo espacio donde se ubicará el centro oncológico y a impulsar los demás documentos de planeamiento y gestión para transformarlo en suelo urbano, así como la tramitación de las correspondientes licencias.

En lo relativo al suelo dotacional privado, Solana de Valdebebas reserva una pastilla de 47.290 m² con una edificabilidad de 30.000 m²e para albergar una institución educativa, cultural o deportiva de primer nivel.

En lo relativo a suelo para actividad terciaria, Solana de Valdebebas cuenta con dos grandes parcelas destinadas a Actividades Terciarias, comerciales y recreativas que ofrecen en total una edificabilidad de 8.501 m² sobre 19.706 m² de suelo. En lo relativo a cesiones de suelo, el Avance de Sectorización contempla cesiones para equipamientos a nivel municipal y autonómico por un total de 126.11 m²s.

En el proyecto se incorpora la naturaleza en la ciudad, manteniendo y potenciando los cauces naturales de los afluentes del Arroyo de Valdebebas que se convierten en elementos estructurantes del desarrollo.

- **Objetivos de carácter ambiental y paisajístico.**

Configuración y tratamiento de la parte Norte del Arroyo de Valdebebas, de forma que se integre y complemente en el Parque Metropolitano definido en el Sector UNP. 4.01 "Ciudad Aeroportuaria y Parque de Valdebebas", creando al efecto una reserva complementaria de aportación voluntaria por la propiedad de 150.000 m² de red general de espacios libres.

Creación de un carril-bici paralelo al curso del Arroyo de Valdebebas. La ordenación, en su integridad, debe contemplar y considerar las limitaciones establecidas por las servidumbre aeronáuticas derivadas del sistema aeroportuario Madrid-Barajas.

El desarrollo del sector deberá garantizar el mantenimiento de la integridad superficial, de ancho y su trazado, de la vía pecuaria Vereda de Los Toros, así como su inserción en la trama urbana del sector, mediante las oportunas mejoras paisajísticas y de utilización.

Se definiría la red viaria del Sector, tanto de carácter estructurate como la red local, evitando mayores movimientos de tierra y su adaptación a la topografía existente. Se procurará integrar en la ordenación del Sector las masas arboladas existentes.

Ordenar las edificaciones y los usos en el Sector de forma que se respete el paisaje del entorno y se considere la nueva percepción que habrá de tener el territorio del Sector.

ANEXO.

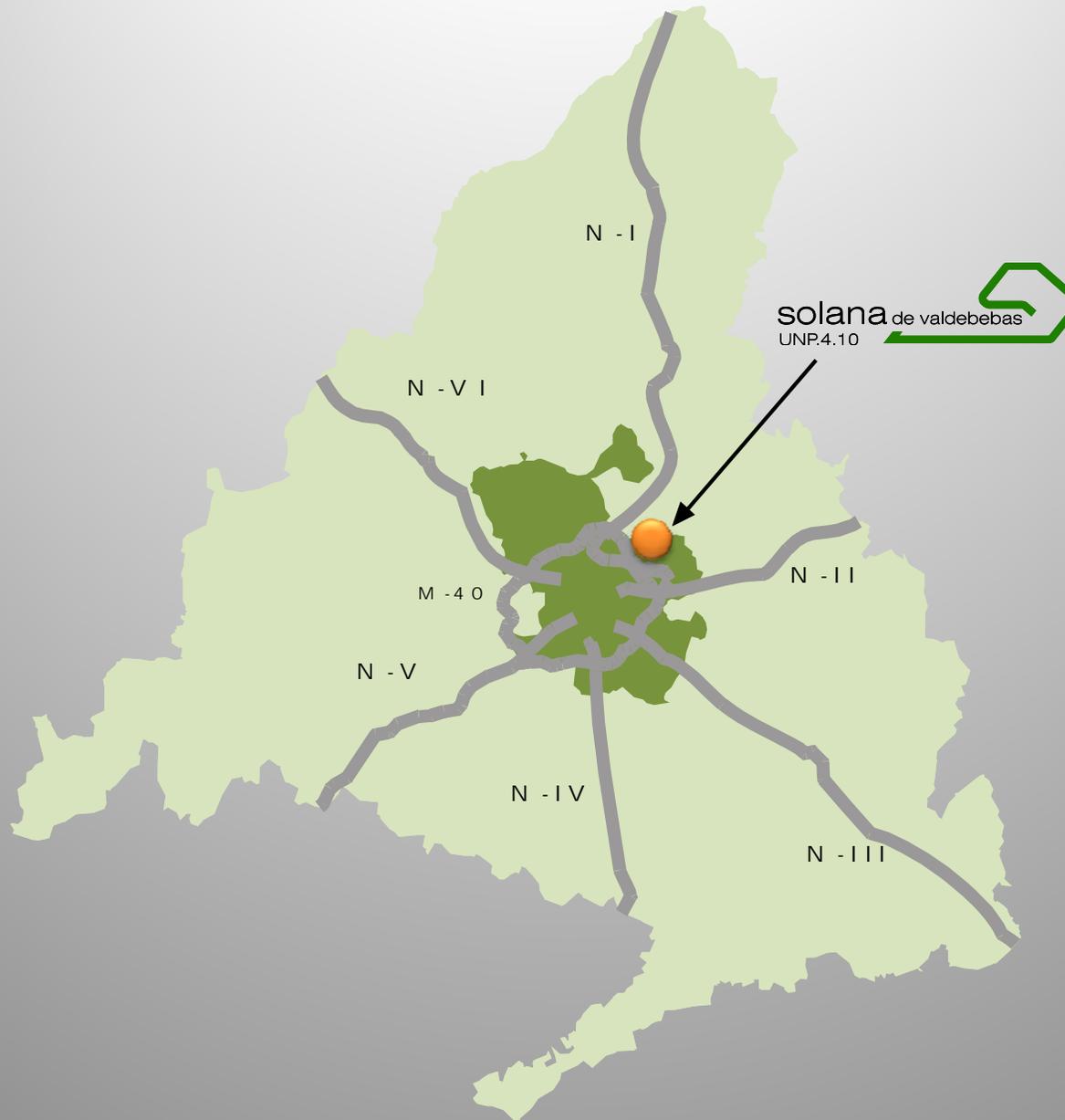
- Avance de planeamiento del plan de sectorización del sector UNP 4.10, la Solana de Valdebebas, del suelo urbanizable no programado del Plan General de Madrid, presentado en Noviembre de 2008.

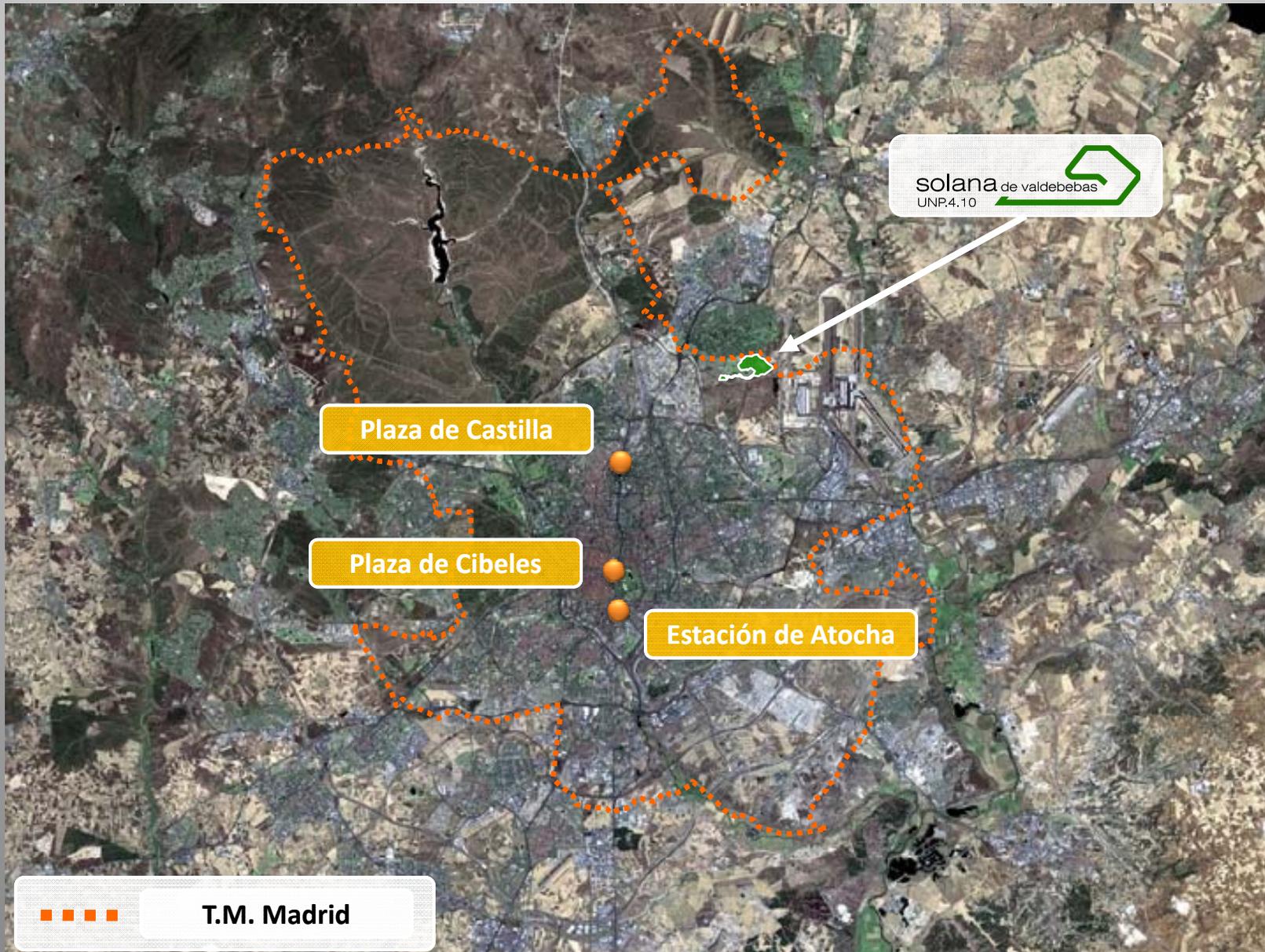
solana de valdebebas

UNP.4.10

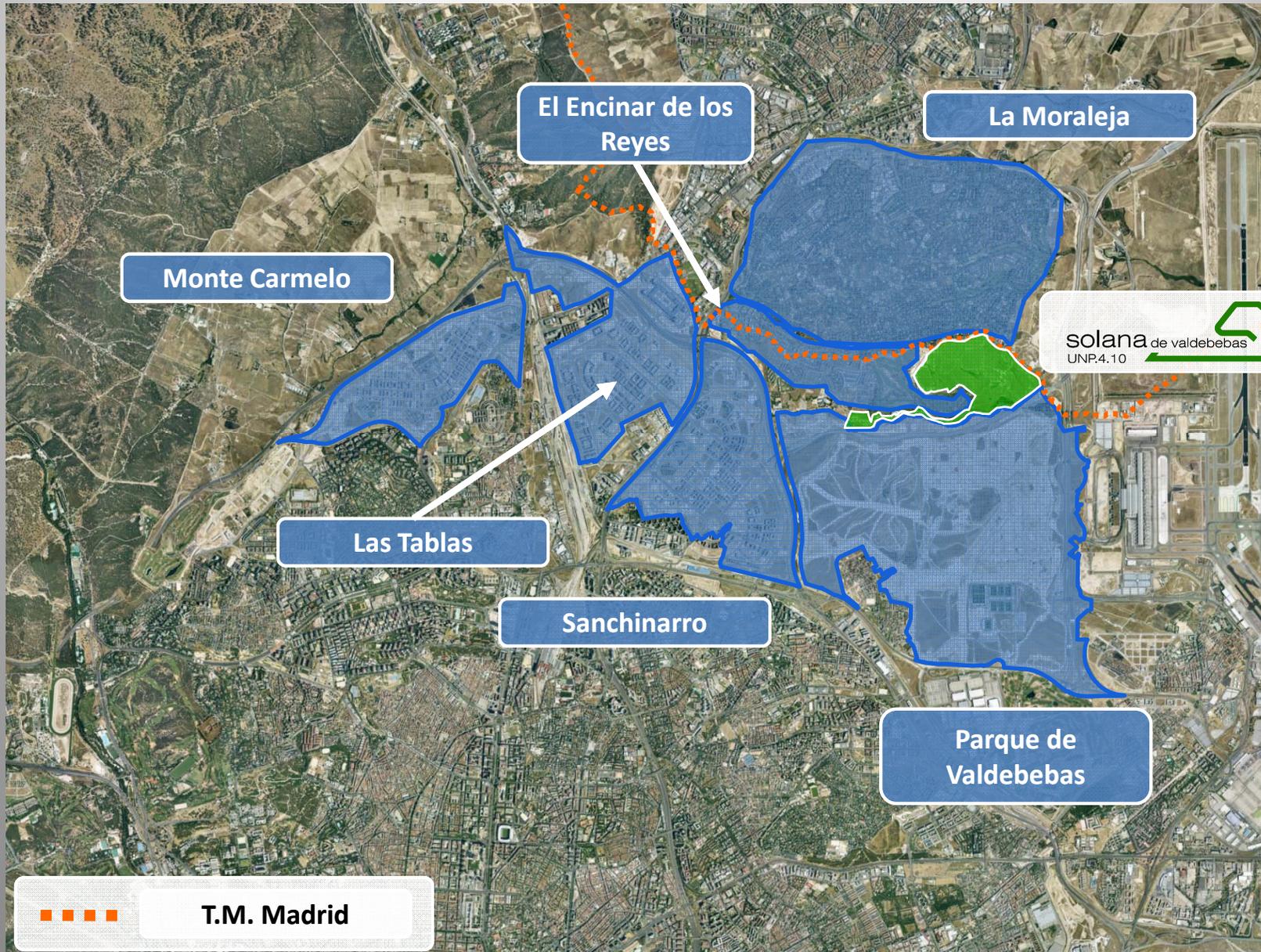


Localización





Ámbitos Cercanos







Características del Proyecto

Instrumento de ordenación	Plan de Sectorización
Superficie total del ámbito	1.096.164 m ²
Uso global	Residencial
Uso incompatible	Industrial
Superficie edificable total	291.026 m ² e
Iniciativa de planeamiento	Privada
Sistema de Actuación	Compensación

SU VIVIENDA



Los nuevos desarrollos tienen solución

El 150º aniversario del primer Ensanche de Madrid, también llamado Plan Castro, sirve para preguntarse por el futuro de los nuevos desarrollos de la ciudad. El Premio Nacional de Urbanismo José María Ezquiaga asegura a SU VIVIENDA que la urbanización de las zonas de crecimiento de Madrid que aún no se han iniciado podría tener solución si se siguen al menos varias directrices básicas para él. Por ejemplo, que la normativa permita mezcla de usos, tipologías distintas, adecuar los espacios viarios al transporte público y permitir que lo verde entre en la ciudad. **PÁGINA 3**

La fuerza de los materiales en Germán Álvarez

Esta semana, el interiorista Germán Álvarez muestra uno de sus últimos proyectos en un vídeo de EL MUNDO.es. Se trata de un apartamento que está junto a la catedral de La Almudena, en Madrid. Es un proyecto que el propio autor ha bautizado con el nombre de *Casa Circular*. Álvarez asegura que siempre se decanta por los materiales nobles, sin perder de vista que el cliente y su vivienda son siempre «un mundo». Este interiorista ha trabajado en las casas del futbolista Raúl y del director de cine Alejandro Amenábar. **PÁGINA 4**

El asesor resuelve todas sus dudas inmobiliarias

Si usted tiene dudas sobre el sector inmobiliario, puede contar con el servicio de que dispone SU VIVIENDA. Se trata de la sección *El asesor*, en la que un despacho de abogados resuelve todas sus dudas legales que afectan al mercado de la vivienda. Así, si le surgen dudas sobre su hipoteca, sobre cómo tramitar mejor un alquiler o qué hacer con los temas relativos a su comunidad de vecinos, no dude en consultarlas todos los martes de 13.00 a 14.00 en el encuentro digital de EL MUNDO.es. **PÁGINA 4**

Un barrio de última generación unirá La Moraleja con Madrid

LA SOLANA DE VALDEBEBAS, QUE TENDRÁ 1.393 VIVIENDAS -627 DE ELLAS PROTEGIDAS-, CONTARÁ CON UN NOVEDOSO DISEÑO QUE BUSCA EL CONFORT, LA SEGURIDAD Y LA CALIDAD DE VIDA DE SUS VECINOS

LUIS M. DE CIRIA

El crecimiento de la ciudad de Madrid se va a completar por el norte con La Solana de Valdebebas, un barrio situado entre La Moraleja, el Encinar de los Reyes, un campo de golf y el nuevo desarrollo de Valdebebas, que tendrá más de un millón de metros cuadrados y contará con 1.393 viviendas -627 de ellas con algún tipo de protección-.

Se trata, sin duda, de un enclave privilegiado, tanto por su ubicación física, en la que probablemente sea la zona residencial más exclusiva de la ciudad; como por la propia oro-

grafía del terreno, orientado al sur con una suave pendiente y con espectaculares vistas sobre la ciudad. Localización que exige, y así lo han entendido tanto los propietarios de los terrenos como los gestores que se van a encargar de su desarrollo, hacer algo de una calidad que esté a la altura del entorno.

Por eso, este desarrollo urbanístico no tendrá nada que ver con las últimas actuaciones que han dado forma a los nuevos barrios septentrionales de la capital tales como Montecarmelo, Las Tablas y Sancharro. Ni siquiera con el últi-

mo de todos ellos, el de Valdebebas que se adivina algo más habitable que sus predecesores.

La Solana va a ser, en palabras de sus responsables, «algo distinto y de una calidad no vista hasta ahora». Este suplemento ha hablado con el prestigioso arquitecto británico Mark Fenwick, encargado de diseñar esta actuación urbanística. Fenwick es responsable, entre otros muchos, de proyectos como la Torre Espacio, en Madrid; el nuevo estadio del Español, en Barcelona, o dos de los futuros estadios con los que contará Qatar para el Mundial

de fútbol de 2022. Aunque lo que ha hecho que los gestores de La Solana se pongan en sus manos ha sido su experiencia diseñando residenciales de lujo en países como Omán, Qatar, Marruecos o Malasia.

Este arquitecto ha compartido con SU VIVIENDA el *masterplan* -proyecto que define cómo debe quedar la actuación tanto desde el punto de vista del urbanismo como de la propia arquitectura de las viviendas- que ha diseñado para este nuevo barrio, llamado a convertirse en un referente urbanístico. **SIGUE EN PÁGINAS 2 Y 3**



Empujón definitivo para el Plan 45.000

Tras años de dificultades, parece que el ambicioso Plan 45.000, con el que el Ejecutivo regional pretende crear un gran parque estable de viviendas públicas en alquiler rotacional, entra en su fase definitiva con la apertura del concurso público para la construcción de las primeras 5.596 unidades. Según informó ayer el vicepresidente del Gobierno regional, Ignacio González, estas primeras viviendas, a las que podrán acceder, en función de sus ingresos, un 90% de los madrileños, se ubicarán en los mu-

nicipios de Madrid, Alcalá de Henares -en la imagen, parcela en el desarrollo de Espartales Norte, en la que se ubicará una de estas promociones-, Boadilla del Monte, Pinto, Arganda del Rey, Tres Cantos, Alcorcón, San Sebastián de los Reyes, Aranjuez, Móstoles y Colmenar Viejo. Las casas tendrán hasta 70 metros cuadrados, uno y dos dormitorios, garaje y trastero y podrán optar a ellas personas de cualquier edad cuya unidad familiar no ingrese más de 65.000 euros anuales.

VALDEBEBAS desde

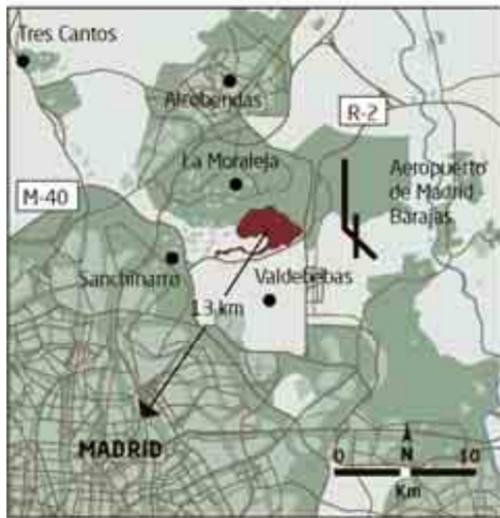
100.000€

VIVIENDAS LIBRES en 1ª Línea de Parque

☎ 91 547 93 89
www.elretirodevaldebebas.com

EN PORTADA

■ La Solana de Valdebebas



■ SUPERFICIE TOTAL: 1.096.164 m²

Total de viviendas: 1.393

- Unifamiliares: 238
- Libres en bloque: 528
- Protegidas en bloque: 627



Viviendas unifamiliares
Número de viviendas: 198
Superficie: 260 m²
Parcelas: 1.000 m²

Zona mixta de viviendas en bloque y unifamiliares adosados
Número de viviendas: 214
Viviendas en bloque: 174
Unifamiliares adosados: 40
Superficie: 215 m²
Parcelas: 600 m²

Club Deportivo
Superficie: 3.000 m²
Parcela: 33.000 m²

Viviendas libres en bloque
Tres alturas.
Número de viviendas: 354
Superficie: 170 m²

Clínica Universitaria de Navarra
Superficie: 40.000 m²

Plaza Comercial
Superficie: 8.500 m²

Viviendas protegidas
Número de viviendas: 627
- De precio básico: 470
Superficie: 90 m²
- De precio limitado: 157
Superficie: 130 m²

Colegios

Arroyo de Valdebebas

Dotaciones públicas

FUENTE: La Solana de Valdebebas y elaboración propia.

M. Andrade / EL MUNDO

Un exclusivo barrio con un nuevo modelo de urbanismo cerrará Madrid por el norte

LOS RESPONSABLES DE LA SOLANA, EL FUTURO DESARROLLO QUE UNIRÁ LA URBANIZACIÓN DE LA MORALEJA CON VALDEBEBAS, ESPERAN PODER EMPEZAR LAS OBRAS EN 2013 Y QUE LAS PRIMERAS VIVIENDAS SE PUEDAN ENTREGAR EN 2015

VIENE DE PÁGINA 1 / Fenwick asegura haber tenido claras una serie de premisas a la hora de diseñar La Solana de Valdebebas. La primera de ellas ha sido la propia morfología del terreno, que se extiende sobre una suave ladera orientada al sur, con tres vaguadas naturales que confluyen en el arroyo de Valdebebas, que discurre por el límite sur del desarrollo en una lengua de unos tres kilómetros, al final de la cual se instalará un enorme centro deportivo privado.

La idea de Fenwick es «aprovechar» esta orografía y «potenciarla», orientando las viviendas hacia el sur y creando una red de senderos y zonas verdes que permitan recorrer todo el barrio sin apenas cruzar una sola calle. Para ello, ha diseñado el ámbito de modo que se produzca una transición natural entre La Moraleja y Valdebebas.

En la parte más alta –la que limita al norte con la exclusiva urbanización de Alcobendas– se situarán los chalés independientes y, según se vaya descendiendo hacia el sur, habrá una zona mixta de unifamiliares adosados intercalados con viviendas en bloque de bajo más dos alturas, para acabar con la zona de viviendas en bloque –todas de sólo tres alturas– y la zona de dotaciones públicas.

Otro de los objetivos de su diseño es el de crear un entorno seguro para los vecinos donde se potencie la vida familiar y se recupere

la calle para los niños. «No hablo de una seguridad policial, sino de una seguridad familiar creada por el propio entorno», matiza el arquitecto. Para ello, Fenwick ha diseñado una ordenación «en forma de racimos de uva», importada de sus residencias de lujo en el extranjero, que permite crear agrupaciones cerradas de 10 a 20 viviendas con una única vía de acceso, lo que permite un mayor control y, además, abarata los costes de seguridad.

Seguridad que se verá reforzada por el hecho de que todas las vías principales discurren por el perímetro exterior del desarrollo y que sólo pequeños viales de un carril por sentido se adentran en las zonas exclusivamente residenciales.

Otro de los criterios en los que Fenwick ha basado el diseño de este entramado urbanístico es lo que él denomina la «arquitectura azul», expresión con la que define un urbanismo que va más allá del concepto de lo verde y que no sólo se preocupa por lo sostenible para el medio ambiente, sino de la arquitectura sostenible para el ciudadano.

«Lo verde ya se ha quedado antiguo y por eso en La Solana vamos a ir a lo azul, respetando la sostenibilidad medioambiental, pero sin perder de vista a las personas», explica este arquitecto para quien «la preocupación por el medio ambiente se olvida muchas veces del confort de los seres humanos».

Para conseguir ese concepto de «lo azul», Fenwick ha diseñado «una ciudad a escala humana», con la que los habitantes «se identifiquen» y de la que «se sientan orgullosos». Para ello, el proyecto contempla calles diferenciadas por su anchura y su arbolado, plazas urbanas que fomenten el encuentro entre los vecinos, paseos peatonales, caminos de bicicletas, áreas de descanso y zonas deportivas.

En cuanto al concepto clásico de «lo verde», los responsables de esta actuación, con su presidente, Manuel Jordán a la cabeza, están dispuestos a no escatimar gastos y hacer uso de toda la tecnología disponible para fomentar la sostenibilidad del desarrollo.

Por ello ya están pensando en utilizar materiales reciclados tanto para el asfaltado como para los pavimentos y bordillos, emplear luminarias de última generación y, sobre todo, y aprovechando la inclinación del terreno, crear un sistema de recogida de aguas pluviales para el riego, que pretenden complementar con la exigencia de que los propios hogares reciclen el agua de duchas, bañeras y lavabos para ser empleada, por ejemplo, en los inodoros.

El objetivo que persiguen tanto Fenwick como los responsables del desarrollo con la elaboración de este *masterplan* tan detallado es que todo aquel que en el futuro vaya a diseñar las casas tenga que ceñirse a él para que, como explica Martínez, «nadie pueda hacer nada que devalúe el conjunto». Y es que, tras la experiencia de los recientes desarrollos urbanísticos de la capital, los responsables de este proyecto han decidido apostar por la arquitectura y el diseño desde un principio, en lugar de por el urbanismo a secas.

códigos», asegura David Martínez, gerente de la junta gestora de este desarrollo. «Hacerlo de este modo y vigilar todo el proceso posterior es la única forma de conseguir aproximarnos a nuestro concepto de arquitectura azul para que nuestro proyecto sea más vivible y humano», apostilla Mark Fenwick.

Las casas

De las 1.393 viviendas con las que contará el desarrollo, 198 serán chalés independientes de unos 260 metros cuadrados construidos, so-

Un hospital de prestigio internacional

Sin duda, uno de los principales símbolos de este nuevo desarrollo, más allá de su propia ubicación y el alto nivel de vida, será el hospital que se construirá sobre una gran parcela de siete hectáreas. Tras un acuerdo inicial con el prestigioso centro especializado en el tratamiento del cáncer M. D. Anderson para ubicar allí una sede que no fructificó por los problemas financieros de los fondos de capital riesgo que iban a llevar a cabo la inversión, será la no menos prestigiosa Clínica Universitaria de Navarra quien finalmente se instale en La Solana de Valdebebas. «Será un macrohospital de 40.000 metros cuadrados con una escuela de enfermería y un gran centro internacional de congresos», adelanta Manuel Jordán, presidente de la junta que va a llevar a cabo el desarrollo urbanístico. Para Jordán y el resto de responsables de La Solana, la clave para que varios centros sanitarios de primer orden mundial se hayan interesado por esta ubicación es la cercanía con el aeropuerto de Barajas, lo que encaja perfectamente con su vocación internacional.

«Hemos comenzado por la imagen final que queremos obtener y después contrataremos a los técnicos urbanistas y les pediremos que trasladen tal cual estos mismos

bre parcelas de 1.000 metros cuadrados; y 40 serán unifamiliares pareados de unos 215 metros cuadrados. El resto, se reparten entre 528 viviendas libres de unos 170 metros

EN PORTADA / ACTUALIDAD

cuadrados de superficie que se ubicarán en bloques de pisos bajos más dos alturas; y 627 viviendas protegidas tanto de precio básico (470), como de precio limitado (157).

David Martínez cree que las viviendas protegidas se promoverán todas en régimen de cooperativa, ya que «los números salen demasiado justos por el precio del módulo como para que interesen a promotores privados».

Sin embargo, Manuel Jordán augura que ésta será la actuación en la que, después de varios años, «volverá el promotor inmobiliario» para encargarse de la construcción de las viviendas libres, «siempre y cuando -matiza- los bancos se encuentren en disposición de financiar proyectos inmobiliarios».

Y es que los plazos que maneja la junta gestora juegan a su favor, ya que estiman que las obras de urbanización se podrán empezar en

«El diseño se basa en 'lo azul', pensar en la sostenibilidad sin olvidar lo humano»

«La seguridad la dará el propio entorno familiar más que la vigilancia policial»

2013, después de que el Ayuntamiento de Madrid y la Comunidad aprueben el plan parcial y el plan de sectorización. Para ese momento Jordán y Martínez confían en que ya se esté superando la crisis económica y más aún a finales de 2015, fecha que ambos responsables se marcan como meta para que se empiecen a entregar las primeras viviendas.

Los responsables de La Solana tienen planificado acometer el desarrollo por etapas, con idea de abordar primero las parcelas destinadas a uso dotacional privado en donde se van a instalar un enorme complejo hospitalario de la Clínica Universitaria de Navarra y dos colegios -u otro tipo de centros educativos-. «Nuestra idea es que la venta de esos suelos nos permita financiar el desarrollo del resto de la urbanización y además la consolide, ya que al ser los más próximos a La Moraleja, pueden ser los primeros en ser puestos en servicio», asegura David Martínez.

En cuanto al precio al que se podrán adquirir estas viviendas, ninguno de los responsables se atreve a hacer una predicción a tan largo plazo. «Lo que desde luego no es previsible es que en estos cinco años que quedan para que se entreguen las primeras casas, los precios puedan subir como subieron entre 2002 y 2007», asegura Manuel Jordán.

David Martínez, por su parte, cree que el precio al que saldrán las viviendas de La Solana dependerá «de los que cuesten las de La Moraleja y El Encinar de los Reyes en ese momento». «Pero estamos hablando de muy pocas viviendas libres y del suelo residencial más cotizado que puede haber fuera del centro de Madrid», advierte el gerente, «por lo que no se puede pretender que todo el mundo pueda acceder a ellas», concluye.



Detalle de la aproximación gráfica a la división en zonas sugerida por Castro en la Memoria Descriptiva del Anteproyecto de Ensanche de Madrid, superpuesta al Plano General. / AYUNTAMIENTO DE MADRID

Un ejemplo para los futuros desarrollos de la ciudad

EL 150º ANIVERSARIO DEL PRIMER ENSANCHE DE MADRID, EL PLAN CASTRO, SIRVE PARA RECORDAR QUE SE PUEDE CRECER CON EQUILIBRIO

BENITO MUÑOZ

Madrid está a tiempo. Todavía se puede replantear la manera de urbanizar los nuevos desarrollos que aún están en mantillas. Esta idea se pergeña con el hecho de recordar y reconocer la importancia del primer Ensanche de Madrid, conocido como Plan Castro, ya que fue proyectado por el ingeniero y arquitecto sevillano Carlos María de Castro y que cumple ahora 150 años.

Quien opina que, efectivamente, los nuevos desarrollos se pueden reconducir es José María Ezquiaga, arquitecto, sociólogo y Premio Nacional de Urbanismo 2005. «Lo más inteligente ahora es replantear radicalmente los PAU no iniciados y que de verdad se haga una ciudad del siglo XXI y no una ciudad de finales del siglo XX», afirma.

¿Cómo? Para empezar, lo que hay que hacer es atreverse a «adaptar los espacios viarios al transpor-

te público». Igualmente, añade que esos espacios, en los PAU ya finalizados, «son excesivos».

Recuerda que los nuevos desarrollos «han pecado en repetición de tipologías de edificación perimetral». No es el único reparo, también hay que acusarlos de que «no hay mezcla de los usos» y de que «no hay actividad económica ni equipamientos en la proporción necesaria».

Clases sociales

Insiste en que existe «una necesidad de que la normativa permita esa mezcla de usos y que las tipologías de las viviendas sean distintas».

¿Qué sucedería de ser así? Se huiría, entre otras cuestiones, de la facilidad de crear guetos. En suma, «esto se traduce en que hay clases sociales distintas», lo que se antoja esencial para una buena convivencia en la ciudad. Y pone un ejemplo: «Si se construyen torres, los jó-

venes podrían vivir en ellas; si se hacen unifamiliares, la familia tradicional las habitaría y, finalmente, todo esto se traduciría en una mayor variedad social».

Propone también otra cuestión que «gustará mucho a los promotores», como es que se tienda a una «mayor densidad de población».

Además, para este urbanista es fundamental que se piense en una «mayor integración con el verde, lo que significa conectar los espacios verdes, a través de corredores, con el interior de la ciudad», asegura.

Para el Plan Castro sólo tiene reconocimientos, puesto que los defectos de su aplicación corrieron a cargo de los gestores del momento: «Un ayuntamiento y unos promotores míopes», reprocha.

El Plan Castro supuso dar la posibilidad de que barrios como Salamanca, Chamberí, Retiro y Argüelles nacieran para darle a Madrid un

impulso moderno impensable hasta que el anteproyecto se aprobó el 19 de julio de 1860.

José María Ezquiaga habla con entusiasmo del Ensanche de Madrid. «Una de las cuestiones más importantes de lo que hizo Castro es que por primera vez en España, al igual que pasó con el Ensanche de Barcelona, se propone una visión completa de la ciudad a largo plazo, fuera de los límites tradicionales que escapan del casco antiguo».

En el anteproyecto se plasmaba la necesidad de derribar la cerca que Felipe IV ordenó construir en 1625. Cuando se inició su redacción, en 1857, en Madrid vivían 271.254 personas y se pensó para un horizonte de 100 años y con una estimación de 450.000 habitantes, aunque el desarrollo industrial hizo que la ciudad, sólo 30 años después, albergara ya a 470.000 habitantes.

«Entre 1830 y 1850 se produjo un

«Hay que mezclar usos y hacer tipologías de viviendas distintas»

«El Plan Castro propone por primera vez una planificación completa de Madrid»

debate sobre la mejor estrategia de la ciudad y eso pasaba por derribar la cerca que se levantó durante el reinado de Felipe IV», aclara Ezquiaga.

Destaca dos cuestiones determinantes que todo esto trajo consigo: «Por una parte, el nacimiento del urbanismo contemporáneo de Castro; y por otra, la visión de un crecimiento distinto, pensando en unas infraestructuras y una planificación a largo plazo».

La necesidad de derribar la cerca siempre surgió con gobiernos liberales. ¿Qué ha ocurrido después? Sencillamente, que «se ha progresado en los mecanismos de gestión, pero no en el urbanismo, de cuya idea somos todavía herederos».

Cuando Carlos María de Castro planificó su proyecto pensó en cinco objetivos esenciales. Con el primero trató de mejorar la calidad de vida, cambiando, entre otras cosas, la altura de los edificios, la configuración de las manzanas, la anchura de las calles, la ventilación y las condiciones higiénicas.

El segundo lugar, redimensionó el espacio urbano para evitar los hacinamientos del centro de la ciudad ocasionados por el movimiento migratorio. Además, integró las nuevas infraestructuras de Madrid; planificó las áreas de actividad económica y diseñó los procedimientos que permitían su desarrollo.

El mayor error fue que la Administración y el Ayuntamiento de entonces no pudieron evitar que «las ordenanzas del casco antiguo se aplicaran en el Ensanche y ese reglamento no tenía previsión de hacer patios de manzana». Ahí murieron los patios de manzana hasta que se recuperaron en la normativa de 1946, y «se elevaron las alturas» de los edificios.

El Ayuntamiento de Madrid dispone de toda la información del Plan Castro en: www.madrid.es/urbanismo.



CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL URBANISMO DE MADRID





Índice

PARTE PRIMERA.	13
El urbanismo de Madrid.	13
Introducción al urbanismo de Madrid.	13
1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.	13
2. Novedades de la futura ley del suelo de Madrid.	14
Calificación urbanística	15
Cesiones para uso común	15
Carpas para bodas en suelo protegido	15
Pozos negros en urbanizaciones	15
Plan general de ordenación urbana simplificado	16
Tipología del suelo	16
Infracciones	16
Transparencia.	17
4 años para adaptarse a la nueva ley.	17
Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid. Texto completo.	18
Capítulo 1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.	194
DEROGADA , SALVO LOS TÍTULOS II, III Y IV QUE CONTINÚAN EN VIGOR EN SU INTEGRIDAD POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	194
MODIFICADA POR:	194
- El art. 24 de la Ley 4/2012, de 04 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica.	194
- Las disposiciones finales primera y segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	194
1. Planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.	195
2. La regulación de la planificación regional.	195
3. Las Zonas de Interés Regional.	196
4. Los Proyectos de Alcance Regional.	197
TALLER DE TRABAJO	198
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	198
Modificación del artículo 46.3 de la Ley 9/1995 por la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.	198
Centros Integrados de Desarrollo (CID) como una clase de Proyectos de Alcance Regional (PARs). Una solución que preveía el fallido proyecto Eurovegas.	198
Resolución por la que se publica el acuerdo de la comisión bilateral de cooperación administración general del estado-comunidad de Madrid en relación con la ley 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas	200
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	201
Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo	201
Determinaciones	202
Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo	202
Efectos de la aprobación	204



Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución. _____	206
Ejecución _____	206
Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado 208	
Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias. _____	209
Capítulo 2. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. 211	
Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid. _____	218
MODIFICA el art. 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. _____	218
INTERPRETA la disposición transitoria de la Ley 3/2007, de 26 de julio. Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. _____	218
TALLER DE TRABAJO _____	222
Criterios interpretativos de la Ley del Suelo de Madrid remitidos por la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad. _____	222
TALLER DE TRABAJO _____	294
El deber de cesión de suelo y el problema de la monetización de las cesiones obligatorias. _____	294
PARTE SEGUNDA _____	299
Régimen urbanístico del suelo _____	299
Capítulo 3. Ley 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid. _____	299
Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo. _____	303
1. La clasificación del suelo. _____	303
a. Suelo urbano _____	303
i) Suelo urbano común _____	303
ii) Áreas de planeamiento incorporado _____	303
iii) Áreas de planeamiento específico _____	303
iv) Áreas de planeamiento remitido _____	303
b. Suelo urbanizable _____	303
i) Suelo urbanizable programado incorporado _____	304
ii) Suelo urbanizable programado _____	304
iii) Suelo urbanizable no programado _____	304
c. Suelo no urbanizable _____	304
i) Suelo no urbanizable común _____	304
ii) Suelo no urbanizable protegido: _____	304
Suelo no urbanizable de protección especial _____	304
Suelo no urbanizable de protección ecológica _____	304
Suelo no urbanizable de protección forestal _____	304
Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas _____	304
2. Terrenos dotacionales _____	304
a. Sistemas generales _____	304
b. Dotaciones locales _____	305
3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo. _____	305
a. En el suelo urbano _____	305
b. En el suelo urbanizable _____	305
c. En el suelo de sistemas generales. _____	306
4. Régimen del suelo urbano _____	306
5. Régimen del suelo urbanizable. _____	306



Suelo urbanizable programado incorporado _____	307
Suelo urbanizable programado _____	307
Suelo urbanizable no programado _____	307
6. Régimen del suelo no urbanizable. _____	307
PARTE TERCERA _____	309
Planeamiento urbanístico _____	309
Capítulo 5. Planeamiento urbanístico _____	309
1. Plan General de ordenación urbana (PGOU). _____	309
2. Planes de Sectorización. _____	311
3. Planes parciales. _____	313
4. Planes especiales _____	314
5. Estudios de detalle. _____	315
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos. _____	316
TALLER DE TRABAJO _____	317
El problema de la sobredimensión del urbanismo de la Comunidad de Madrid. _____	317
TALLER DE TRABAJO _____	342
Instrucción 2/2017 criterios aplicación de art. 36.6 ley 9/2001 del suelo de la CAM. Determinaciones sobre las redes públicas imponiendo unos estándares para dimensionar la reserva de suelo que debe efectuar el planeamiento. _____	342
PARTE CUARTA. _____	346
Licencias urbanísticas. _____	346
Capítulo 6. Licencias urbanísticas. _____	346
1. Licencia urbanística. _____	346
2. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	346
3. Actos no sujetos a licencia urbanística. _____	347
5. Vigencia de las licencias urbanísticas. _____	348
6. Prórroga de las licencias urbanísticas. _____	349
7. Transmisión de la licencia urbanística. _____	349
8. Procedimiento de solicitud de licencia. _____	350
TALLER DE TRABAJO. _____	351
Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). La Ordenanza de Madrid. _____	351
1. Solicitud de acreditación para la habilitación como entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU) _____	351
2. El Protocolo y Guía Metodológica en Materia de Urbanismo, que ha sido elaborado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid en respuesta a la implantación del nuevo modelo de tramitación de licencias urbanísticas previsto en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), en la que se da entrada a la colaboración de entidades privadas en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). _____	353
TALLER DE TRABAJO _____	410



La intervención de las entidades colaboradoras urbanísticas (ECU) en las solicitudes de licencias o declaraciones responsables en tramitación dentro del APE.16.11 ciudad aeroportuaria y parque de Valdebebas (Madrid).	410
TALLER DE TRABAJO	415
Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU)	415
PARTE QUINTA.	462
Ejecución del planeamiento.	462
Capítulo 7. Sistema de cooperación.	462
1. Modalidades de gestión.	462
2. Sociedades urbanísticas.	463
3. Consorcios urbanísticos.	463
Capítulo 8. Juntas de compensación en Madrid.	465
1. Ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el sistema de compensación.	465
2. Sistema de compensación.	466
3. Ejecución directa por los propietarios.	467
4. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema.	467
5. Desarrollo del sistema de compensación.	468
Capítulo 9. Sistema de expropiación.	470
TALLER DE TRABAJO	472
Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid.	472
PARTE SEXTA	499
Convenios urbanísticos	499
Capítulo 10. Convenios urbanísticos en Madrid.	499
1. Concepto, alcance y naturaleza de los convenios urbanísticos en Madrid.	499
2. Objeto.	499
3. Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento.	500
4. Celebración y perfeccionamiento.	500
5. Publicidad.	501
PARTE SÉPTIMA	502
Deber de conservación y ruina.	502
Capítulo 11. La ruina urbanística.	502
1. Situación legal de ruina económica y urbanística.	502
2. Situación de ruina física inminente.	503
TALLER DE TRABAJO	504
Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid.	504
Sujetos obligados.	505



Contenido del IEE _____	505
Modelo y formato del IEE _____	506
Vigencia _____	506
Facultades municipales _____	506
Registro del IEE _____	506
Calendario para la implantación del IEE. _____	507
PARTE OCTAVA _____	518
Formularios. _____	518
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	518
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	518
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	522
a. Providencia de alcaldía _____	522
b. Informe de secretaría _____	522
c. Providencia de alcaldía _____	527
d. Publicaciones. _____	528
e. Notificaciones y certificaciones. _____	529
f. Providencias. _____	530
g. Resolución. _____	531
h. Publicaciones. _____	532
i. Informes Técnicos. _____	535
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	545
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	545
a. Modelo 1. _____	545
b. Modelo 2. _____	546
c. Modelo 3. _____	547
d. Modelo 4. _____	548
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	549
3. Notificación a los interesados. _____	550
4. Anuncio. _____	551
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	552
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	553
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	553
8. Incoación a iniciativa privada: Edicto _____	554
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable _____	554
a. Modelo 1. _____	554
b. Modelo 2. _____	555
c. Modelo 3. _____	556
d. Modelo 4. _____	557
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación _____	557
a. Modelo 1. _____	558
b. Modelo 2. _____	559
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación _____	559
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación _____	560
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación _____	560
a. Modelo 1. _____	569
b. Modelo 2. _____	569
13. Proyecto de Reparcelación _____	570



Modelo 1 _____	570
Modelo 2. _____	588
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____	594
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____	604
16. Expediente de normalización de fincas _____	604
17. Apertura del trámite de información pública _____	613
a. Modelo 1 _____	613
b. Modelo 2 _____	613
18. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	614
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal _____	615
a. Modelo 1. _____	615
b. Modelo 2. _____	616
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración _____	616
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____	617
a. Modelo 1. _____	617
b. Modelo 2. _____	618
22. Anuncio de aprobación inicial. _____	619
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados _____	620
24. Certificación del resultado del trámite de información pública _____	622
25. Tramitación de las alegaciones. _____	622
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____	623
a. Modelo 1. _____	623
b. Modelo 2. _____	624
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____	627
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____	627
a. Modelo 1. _____	627
b. Modelo 2. _____	629
29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____	629
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación _____	630
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	630
a. Modelo 1 _____	630
b. Modelo 2 _____	631
c. Modelo 3 _____	632
d. Modelo 4 _____	634
32. Anuncio de la aprobación definitiva. _____	635
a. Anuncio de publicación _____	635
b. Notificación a los interesados _____	636
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación _____	637
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva _____	638
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación _____	639



36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	640
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	641
a. Formalización mediante escritura pública	641
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	641
c. Protocolización mediante acta notarial	644
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	645
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	646
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	649
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	651
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	652
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	652
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	654
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	656
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	659
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	663
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	663
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	663
b. Escrito del propietario único	665
c. Actuación municipal	665
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	667
e. Información pública y notificación a los propietarios.	668
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	668
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	669
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	671
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	671
j. Informe técnico	672
k. Informe jurídico	672
l. Aprobación inicial.	673
m. Información pública y audiencia de los propietarios	674
n. Aprobación definitiva	675
ñ. Supuestos especiales.	676
2. Proyecto de Compensación.	677
a. Formulario de Proyecto de compensación	677
I.- BASES LEGALES	677
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	678
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	679
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	682
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	682
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES	



POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	683
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	683
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	683
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	683
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	686
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	686
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	686
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	687
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	687
b. Modelo 2.	688
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	696
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	697
Parcelas resultantes	697
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	701
Cuenta de liquidación provisional	701
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	701
I.- BASES LEGALES	702
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	702
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	702
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	704
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	704
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	705
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	705
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	706
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	706
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	707
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	707
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	708
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	708
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	709
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	709
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	710
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	711
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	711
5. Estatutos de la junta de compensación.	712
a. Modelo 1.	712
b. Modelo 2.	744
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	744
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	746



Título III. De los Órganos de Gobierno	751
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	760
a. Modelo 1.	760
b. Modelo 2.	768
c. Modelo 3 (con urbanizador).	773
7. La inscripción registral de la junta.	776
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	776
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	777
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	777
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	778
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	778
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	780
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	782
A) Formulación del proyecto de compensación.	782
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	785
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	785
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	786
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	786
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	786
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	787
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	787
EXPONE	788
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	788
1. Estatutos de la Entidad de Conservación	788
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad	802
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados.	803
5. Información pública: Anuncio.	806
6. Certificación del secretario	808
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones)	809
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones)	810
9. Notificaciones a interesados.	812
10. Anuncio público.	812
11. La asamblea constituyente	813
12. Adhesión a la entidad	813
13. Acta de constitución	814
14. Escritura de constitución.	814
14. Ratificación de la constitución de la entidad	817



15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	817
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	818
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	820
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	820
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	820
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	822
3. Dictamen jurídico. _____	831
4. Aprobación inicial. _____	831
5. Anuncios. _____	832
6. Aprobación definitiva. _____	833
7. Requisitos administrativos. _____	834
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	835
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	835
2. Descripción del bien expropiado _____	835
3. Descripción de un edificio expropiado _____	836
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	836
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	837
6. Hoja de aprecio de la administración _____	837
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	839
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	840
9. Propuesta de adquisición _____	841
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	841
11. Modelo de convenio _____	842
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	844
F. CONVENIOS URBANÍSTICOS. _____	849
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración. _____	849
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU. _____	850
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU. _____	855
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU. _____	857
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria. _____	859
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización _____	861
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos. _____	863
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público. _____	865
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana. ____	869



10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU. _____	871
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación _____	874
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	879
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO. _____	881
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	883
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU _____	885
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU _____	887
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación. _____	889
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización. _____	893
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento. _____	895
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS _____	897
1. Providencia de alcaldía _____	897
2. Informe de secretaría _____	898
3. Textos preliminares y diligencias. _____	899
4. Publicidad. _____	902
5. Alegaciones. _____	903
6. Informes técnicos. _____	904
7. Textos finales de convenios. Modelo. _____	907
8. Diligencias finales. _____	909
9. Informes y dictámenes. _____	910
10. Acuerdo plenario. _____	913



PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Madrid.

Introducción al urbanismo de Madrid.

1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.