

LA MAYOR OFERTA DE SUELO PARA OFICINAS DE MADRID EN EL ÁMBITO DE VALDEBEBAS



- **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.**

7 de febrero de 2019

Urbanismo de Madrid

- La Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid ha aprobado la desestimación de todos los recursos de reposición interpuestos contra la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación Económica de Valdebebas.
- Esta decisión supone la autorización a la Junta de Compensación de Valdebebas a la venta de las parcelas para gran centro comercial de 145.794 metros cuadrados edificables y 36.448,50 metros cuadrados edificables de oficinas.

Dicha decisión supone la reanudación del otorgamiento ordinario de licencias de obra en el ámbito de Valdebebas para concluir su desarrollo. Se da luz verde así a la concesión de licencias de 48 promociones residenciales que supondrán la construcción de un total de 3.800 viviendas, lo que representa un tercio de las 11.400 viviendas planificadas en el ámbito de Valdebebas. Sólo en los primeros meses del año hay ya más de 20 promociones que irán obteniendo licencias para iniciar la construcción de 2.000 viviendas.

Tras meses de parálisis en el ámbito de Valdebebas, el Ayuntamiento de Madrid da su apoyo definitivo a este nuevo proyecto urbanístico que- con una superficie superior a los 10 millones de metros cuadrados- alberga una población de más de 18.000 personas. Además, con la firmeza del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento aporta seguridad jurídica a uno de los desarrollos urbanísticos con más potencial de crecimiento y rentabilidad de España. Un ámbito en el que ya hay entregadas más de 5.000 viviendas.



La decisión del Ayuntamiento madrileño, según asegura Marcos Sánchez Foncueva, Gerente de la Junta de Compensación de Valdebebas, "supondrá un balón de oxígeno para la oferta inmobiliaria en la comunidad madrileña y contribuirá a relajar la tensión de precios que sufre en este momento la capital española". Valdebebas, asegura Sánchez Foncueva "será en 2019 motor de las inversiones inmobiliarias en Madrid con una renovada dinamización del sector residencial, terciario y comercial.

MERCADO DE OFICINAS

La decisión del consistorio madrileño supone además el espaldarazo definitivo a la zona de terciario de Valdebebas. 1,2 millones de metros cuadrados destinados a oficinas de última generación y hoteles. Valdebebas Fintech District, ha sido uno de los proyectos más premiados de los últimos meses por su valor estratégico para la comunidad madrileña. Un área estratégica por su cercanía a uno de los aeropuertos internacionales más importantes del mundo. Valdebebas Fintech District estará, cuando finalicen en los próximos meses las obras del puente de conexión, a tan sólo 3 minutos del aeropuerto. Una localización sin paragón en ningún centro financiero y de negocios de Europa.

UN NUEVO CENTRO COMERCIAL PARA MADRID

La firmeza del proyecto de Reparcelación Económica de Valdebebas supone el lanzamiento de la pastilla comercial del ámbito. Un gran centro comercial de 145.794 metros cuadrados edificables, que estará acompañado de una parcela de oficinas de 36.448,50 metros cuadrados edificables y una parcela destinada a zonas verdes y parque con un área de 24.500 metros cuadrados.

El desarrollo de la pastilla comercial ha estado congelado hasta el día de hoy, tras las resoluciones judiciales que anularon el Plan Especial que fue aprobado por el Pleno de Cibeles el 30 de octubre de 2014.

UN PROCESO DE REPARCELACIÓN HISTÓRICO

Para desbloquear la concesión de licencias de obra por parte del Ayuntamiento de Madrid, la Junta de compensación de Valdebebas ha tenido que acometer un complejo proceso de reparcelación económica que ha supuesto un hito en el urbanismo español. El proceso de reparcelación de Valdebebas, con un coste de 6 millones de euros, ha implicado la tramitación de más de 15.000 notificaciones registrales y ha tenido sobre 10,6 millones de m², lo que la convierte en la mayor reparcelación de la historia urbanística de España.



ANTECEDENTES

En noviembre de 2017, hace ya casi un año y medio, la Junta se vio obligada a volver al proyecto de urbanización y reparcelación económica de 2013 para conseguir que el Ayuntamiento de Madrid vuelva a conceder licencias de obras, paradas por el consistorio tras aceptar el fallo del Tribunal de Justicia de Madrid en el que se declaraba nulo el proyecto de reparcelación económica.

En octubre de 2014, el Ayuntamiento de Madrid aprobaba definitivamente el proyecto de urbanización y reparcelación de Valdebebas que reducía la pastilla comercial de 114.000 a 56.000 metros cuadrados, para poder incluir la construcción de un colegio privado, cerca de 900 viviendas protegidas y 100 viviendas libres. Las parcelas residenciales y el colegio privado fueron vendidas, pero la Junta de Compensación tuvo que retrotraer dichas ventas tras la decisión del Tribunal de Justicia de Madrid. Los afectados entonces fueron el colegio Joyfe, Pryconsa, Premier y la gestora de cooperativas Valdecam. Además, se tendrán que demoler todas las obras de urbanización que afectan a la zona comercial lo que supondrá un coste para los propietarios originales del suelo de 1,5 millones de euros.

El desarrollo de la pastilla comercial ha estado congelado hasta el día de hoy, tras las resoluciones judiciales que anularon el Plan Especial que fue aprobado por el Pleno de Cibeles el 30 de octubre de 2014 y la decisión conocida hoy supone además la reanudación del otorgamiento ordinario de licencias de obra en el ámbito de Valdebebas para concluir su desarrollo.

27 de noviembre de 2017

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. © LA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA DE VALDEBEBAS (MADRID)

¿Qué aprendo?

Se analiza en la guía práctica inmoley.com de juntas de compensación y reparcelación urbanística

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > Guías prácticas

Los alumnos deberán remitir a su tutor un análisis sobre precauciones en el proceso de reparcelación urbanística.

La Junta de Compensación de Valdebebas, Madrid, aprobará este mes el proyecto de reparcelación de los suelos que implicará el procesamiento de 15,000 notificaciones de registro. Esto permitirá desbloquear el procedimiento de concesión de licencias, que está afectando a casi 4,700 viviendas, alrededor del 40% del total planificado para el área. En total, se planean 11,400 viviendas para Valdebebas. Actualmente, 4,800 unidades han recibido sus primeras licencias de ocupación y otras 2,000 se están construyendo. Además, 850 viviendas están en desarrollo y 3.800 están pendientes de desarrollo. Estas dos últimas categorías se ven afectadas por el bloqueo impuesto. Más de 16,000 personas ya viven en Valdebebas y para fin de año, habrá alrededor de 18,000.



Con inicio de este proceso de reparcelación debe producirse el levantamiento de la suspensión sobre la concesión de licencias. Con la reparcelación económica, el cargo de planificación urbana pendiente, que asciende a 30 millones de euros, se redistribuye. La reparcelación anterior, aprobada en 2015, fue anulada por el Tribunal Superior de Justicia (TSJM). También dictaminó que el plan especial para la llamada Pastilla Comercial era nulo. La Junta de Compensación de Valdebebas aprobará en asamblea, el 30 de noviembre de 2017, la reparcelación económica de todo este ámbito de desarrollo, un trámite que busca regularizar la situación jurídica y del que no existen precedentes en volumen: se tramitarán más de 15.000 notificaciones registrales.

Se hará una nueva reparcelación económica después de que la anterior, aprobada en 2015, fuese anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) que también consideró nulo el plan especial de la llamada pastilla comercial.

A pesar de que la sentencia no es firme y que será recurrida ante el Tribunal Supremo por la Junta de Compensación de Valdebebas, el Ayuntamiento de Madrid había bloqueado la concesión de licencias de obra. Una parálisis que está afectando gravemente a vecinos, autónomos, pequeñas y medianas empresas y a promotoras.

Ante el bloqueo de las licencias de obra por parte del Ayuntamiento, la Asamblea General de la Junta aprobará el 30 de noviembre un nuevo proceso de reparcelación que es exclusivamente económico.

Se presentará toda la documentación al Ayuntamiento de Madrid en el mes de abril de 2018 para que el Gobierno municipal apruebe en Junta de Gobierno la nueva parcelación, que debe someterse a un periodo de información pública y de alegaciones.

La reparcelación, un instrumento urbanístico para distribuir beneficios y cargas en un planeamiento urbanístico, no tendrá "ninguna repercusión" en los vecinos que ya residen en Valdebebas. Se trata de repetir la reparcelación de 2015 pero en lugar de con 3.000 fincas con 15.000.

SITUACIÓN LEGAL

El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (el "TSJ de Madrid") dictó sentencia nº 324/2017 con fecha 19 de abril de 2017, confirmando la sentencia de instancia y, por tanto, la nulidad del Proyecto de Reparcelación Económica del ámbito de Valdebebas.

Esa sentencia no ha adquirido firmeza, puesto que ha sido recurrida en casación ante el Tribunal Supremo el pasado día 11 de octubre por la Junta de Compensación. En consecuencia, el Proyecto de Reparcelación Económica es hoy un instrumento válido, eficaz y despliega todos sus efectos jurídicos hasta que el



Tribunal Supremo se pronuncie sobre si debe considerarse nulo, conforme a la Sentencia citada del TSJM, o si por el contrario revoca dicha nulidad.

Si bien la sentencia no es firme y, por lo tanto, el mencionado proyecto de reparcelación sigue vigente, el Ayuntamiento de Madrid ha paralizado la tramitación y aprobación de nuevas licencias en nuestro ámbito hasta el momento en que se apruebe una nueva reparcelación. Esta posición no es compartida por los asesores jurídicos de la Junta de Compensación ni por la mayoría de los partidos políticos presentes en el Ayuntamiento de Madrid, que en el Pleno del pasado día 20 de julio aprobaron con el apoyo del PSOE, Ciudadanos y PP la propuesta de continuar tramitando y concediendo licencias en Valdebebas.

El estado del Proyecto de reparcelación no afecta a las licencias firmes previamente otorgadas por el Ayuntamiento de Madrid ni afecta a la tramitación y concesión de las Licencias de Primera Ocupación, que se están otorgando con normalidad en este momento.

Con objeto de minimizar los perjuicios a los Junta compensantes derivados de esta paralización de licencias de obra, en el mes de septiembre el Consejo Rector de la Junta de Compensación aprobó el inicio de tareas relacionadas con la elaboración de un nuevo Proyecto de Reparcelación Económica, conforme a las instrucciones recibidas por el Excmo. Ayuntamiento de Madrid, al objeto de que el ayuntamiento desbloquee la tramitación y concesión de licencias de obra y funcionamiento.

Sin embargo, en todo caso, corresponderá a la Asamblea General de la Junta de Compensación, en sesión cuya celebración tendrá lugar antes de finalizar el presente año, la aprobación de la elaboración de un nuevo Proyecto de Reparcelación Económica.

Antes de la celebración de la próxima Asamblea General, la Junta de Compensación durante los últimos meses está requiriendo formalmente al Excmo. Ayuntamiento de Madrid su pronunciamiento sobre la necesidad de iniciar una nueva operación reparcelatoria, sin haber recibido hasta el momento contestación alguna del Ayuntamiento.

La tramitación de este nuevo proceso reparcelatorio tendrá una duración aproximada de 9 meses dependiendo de la agilidad de la tramitación administrativa de este proyecto.

15.000 NOTIFICACIONES REGISTRALES.

La Junta de Compensación de Valdebebas aprobará el 30 de noviembre de 2017 la reparcelación económica de todo este ámbito de desarrollo, un trámite que busca regularizar su situación jurídica y del que no existen precedentes en volumen: se tramitarán 15.000 notificaciones registrales.



Según indica el director gerente de la Junta de Compensación, Marcos Sánchez, Valdebebas hará una nueva reparcelación económica después de que la anterior, aprobada en 2015, fuese anulada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) que también consideró nulo el plan especial de la llamada pastilla comercial.

Este plan especial, aprobado en 2014 por el Ayuntamiento de la capital, buscaba construir más de 1.000 viviendas y un colegio privado en unas parcelas destinadas inicialmente a usos comerciales.

A raíz de esta sentencia, que no es firme porque ha sido recurrida en casación por la Junta de Compensación, el Gobierno municipal ha paralizado la concesión de nuevas licencias de obras, una decisión que no comparten los responsables del planeamiento de Valdebebas.

Ante el "bloqueo" de las licencias por parte del Ayuntamiento, la Asamblea General de la Junta aprobará el 30 de noviembre un nuevo proceso de reparcelación que es exclusivamente económico y que más allá de la pastilla comercial no cambiará la "foto" del Valdebebas en el Registro de la Propiedad que seguirá "igual".

Según Sánchez se trata de "la mayor parcelación económica de la historia del urbanismo" en España, ya que se tendrán que tramitar 15.000 certificaciones lo que va a requerir "un esfuerzo notable" de los registradores que "han doblado personal para hacerle frente".

Esta entidad urbanística confía en presentar toda la documentación al Ayuntamiento de Madrid en el mes de abril de 2017 para que el Gobierno municipal apruebe en Junta de Gobierno la nueva parcelación, que debe someterse a un periodo de información pública y de alegaciones.

La reparcelación, un instrumento urbanístico para distribuir beneficios y cargas en un planeamiento urbanístico, no tendrá "ninguna repercusión" en los vecinos que ya residen en Valdebebas "porque la situación de derechos no varía" indica la Junta de Compensación. "Es repetir el trabajo de 2015 pero en lugar de con 3.000 fincas con 15.000", subrayan.

Sí supondrá un coste para la Junta el propio trámite, pues cada certificación registral de dominio y cargas cuesta más de dos euros y es necesario inscribir de nuevo el proyecto.

Según detalla Marcos Sánchez, en Valdebebas residen ya unas 15.000 personas y antes de que termine el año vivirán en este ámbito 18.000.

Hasta la fecha, se han entregado ya 67 promociones residenciales de este desarrollo (4.800 viviendas), mientras que están en ejecución otras 33 (2.000) y están en proyecto 13 más (800).



Además, están pendientes de desarrollo y por tanto a la espera de que el Ayuntamiento madrileño levante el bloqueo en la concesión de licencias de obras un total de 48 promociones que albergarán 3.800 inmuebles, el 33,3 % del total de 11.400 viviendas planificadas en todo el ámbito de Valdebebas.



VALDEBEBAS
FINTECH DISTRICT
CONNECTING BUSINESSES & INNOVATION

MÁS DE 1.000.000 M² DISPONIBLE PARA OFICINAS Y HOTELES EN LA MEJOR ZONA DE MADRID



Conexión Valdebebas - Aeropuerto T4
Valdebebas - Airport T4 Connection

● Valdebebas Fintech District es la nueva oferta de suelo empresarial pensada como punto de encuentro entre las nuevas tecnologías y el sector financiero y de negocios. Más de un millón de metros cuadrados en la mejor zona de Madrid y con la mayor proyección de futuro.

● Un espacio donde negocios y empresas crecen y conviven en un entorno verde con el equipamiento comercial de calidad y totalmente conectado mediante transporte público. A tan solo tres minutos del aeropuerto gracias al puente de conexión con la T4, actualmente en construcción y con accesos rápidos y directos al centro de Madrid. Valdebebas Fintech District supone un hito en la arquitectura e ingeniería de la capital, un proyecto singular destinado a ser el epicentro del futuro empresarial y tecnológico del mundo.

● *Valdebebas Fintech District is a new business real estate development designed as a meeting point between new technologies and the financial and business sector. It will have a surface area of up to one million square meters in one of the best areas of Madrid with excellent future prospects.*

● *A business park in which new technologies, the financial sector and business, people and companies can grow and coexist in a green environment with high-quality commercial equipment that is fully connected by public transport. Just three minutes from the airport thanks to a bridge under construction that will connect it to Terminal 4 (itself a milestone in the architecture and engineering of the city of Madrid) and with quick and direct access to the centre of Madrid. A unique project destined to be the epicentre of the business and technological future of the world.*

LA MAYOR OFERTA DE SUELO EMPRESARIAL DE MADRID.
1.200.000 m² de suelo disponible.

THE LARGEST AREA OF COMMERCIAL REAL ESTATE IN MADRID.
1,000,000 million m² of floorspace is available.

NEGOCIOS EN UN ENTORNO VERDE.

Exclusiva combinación urbanística y medioambiental para edificios de última generación de alta eficiencia energética en un entorno verde de más de **5.000.000 m²**.

BUSINESS IN A GREEN ENVIRONMENT.
Exclusive urban and environmental combination for state-of-the-art energy efficient buildings in a green environment of more than five million square meters.

CON LOS ÚLTIMOS AVANCES TECNOLÓGICOS.

Modernas infraestructuras, únicas en Madrid, con doble canalización de redes.

THE LATEST TECHNOLOGICAL ADVANCES.
Modern infrastructure, unique in Madrid, with double channelling of networks.

CONECTADO CON EL MUNDO Y EL CENTRO DE MADRID.

Ubicación privilegiada con accesos directos al aeropuerto en **3 minutos** y conectado con las principales vías de entrada al centro de la ciudad.

CONNECTED TO THE WORLD AND THE CENTRE OF MADRID
Privileged location with direct access to the airport in just three minutes and connected to the main roads into the city centre.

Accesos y ampliación zona empresarial Accesses and business complex zoom



Aeropuerto T4
Airport T4

Tren de alta velocidad
High speed train

Tren de cercanías
Commuter train

Estación de metro
Underground

Intercambiador de transportes
Transport hub

Autovías
Motorways



Conexión Valdebebas - Aeropuerto T4
Valdebebas - Airport T4 Connection

www.valdebebasfintechdistrict.com





Junta de Compensación Parque de Valdebebas
Avenida de Las Fuerzas Armadas, 5. 28055 Madrid
www.valdebebas.es
902 200 717



Una nueva forma de hacer ciudad



Junta de Compensación Parque de Valdebebas

Avenida de Las Fuerzas Armadas, 5. 28055 Madrid

www.valdebebas.es

902 200 717

Índice

RESUMEN EJECUTIVO	4
¿DÓNDE ESTAMOS?	6
PRESENTACIÓN GENERAL DEL PROYECTO	8
¿QUÉ ES VALDEBEBAS?	8
PARCELAS Y USOS	14
RUTAS Y ACCESOS	18
DIMENSIONES Y TIPOS DE CALLES: TRÁFICO FLUIDO	20
RED DE TRANSPORTE PÚBLICO	24
RED DE TRANSPORTE ALTERNATIVO	26
SOSTENIBILIDAD Y ZONAS VERDES	28
PARQUE EMPRESARIAL DE VALDEBEBAS	34
ÁREAS RESIDENCIALES	36
GRANDES PROYECTOS: VALDEBEBAS, LUGAR ELEGIDO	38
GRAN CENTRO COMERCIAL	38
CIUDAD REAL MADRID	39
AMPLIACIÓN IFEMA	40
CAMPUS DE LA JUSTICIA	40
¿POR QUÉ VALDEBEBAS?	42

Resumen ejecutivo



Valdebebas se ubica en el noreste del municipio de Madrid, estando rodeada de importantes complejos financieros y empresariales, así como de áreas residenciales de gran calidad.

Dispone de conexiones a importantes infraestructuras de la ciudad, que facilitan los desplazamientos, bien mediante transporte público o bien mediante transporte privado.

El Parque Empresarial de Valdebebas, se integra en perfecta armonía con las Áreas Residenciales gracias a su característico diseño urbano, que recupera el espacio público para el ciudadano.

Valdebebas aplica sustanciales avances en cuanto a modelo urbano, dando continuidad al vecino Parque Empresarial del Campo de las Naciones y convirtiéndose en una atractiva ubicación para el desarrollo de la actividad empresarial.

En su entorno próximo, se hallan las sedes de varias de las principales empresas de España, así como de distintas multinacionales extranjeras, habiendo elegido este entorno por su proximidad al CBD, su modernidad, sus buenas conexiones y el beneficio que supone la cercanía entre empresas que comparten sinergias entre sí.

Valdebebas implementa un diseño interno de la urbanización que se basa en la convivencia de edificios con enormes espacios verdes ajardinados y que conecta de manera lógica estos edificios, entre sí y con el resto de Madrid.

Valdebebas dispone de una eficaz distribución de los usos urbanos: sumándose a los usos residenciales y de oficinas y hoteles, destacan los

usos comerciales y de equipamiento público, que garantizan la oferta de todos los servicios necesarios para sus habitantes.

Valdebebas ya es una realidad, y es la ubicación elegida para la ejecución de grandes proyectos de vital importancia para Madrid: la ampliación de IFEMA, la Ciudad de la Justicia, el Parque Forestal, la Ciudad Real Madrid y un gran Centro Comercial.

Por su gran extensión, llega a lindar con la Terminal 4 del Aeropuerto de Barajas, que contará con estación de AVE, y estará conectada con Valdebebas a través de un puente de singular diseño, facilitando los desplazamientos de los usuarios de este innovador parque empresarial a otros destinos fuera de la capital.

Uno de los objetivos prioritarios de Valdebebas ha sido favorecer la integración social, desarrollando medidas que garanticen siempre la accesibilidad global dentro del ámbito. Esta política se concretó en 2006 con la firma de un convenio con la Fundación ONCE, para realizar una arquitectura urbana accesible para todos, analizando todas las mejoras necesarias con el objetivo de suprimir barreras arquitectónicas y mejorar el uso de los espacios públicos urbanos.

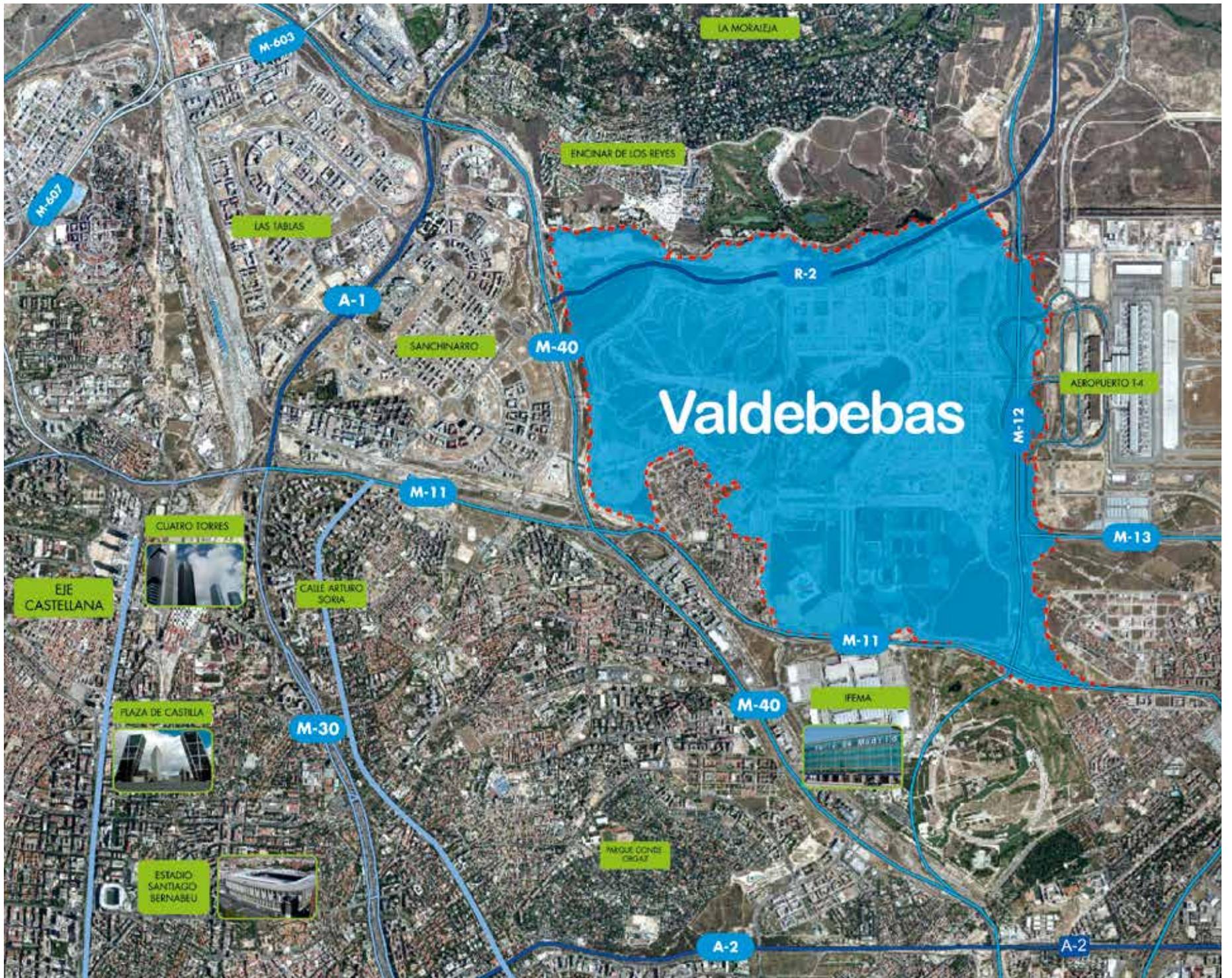
Valdebebas ha sido creado aplicando los máximos criterios de sostenibilidad urbana, refrendado por los certificados medio ambientales ISO 14001 y EMAS, ofreciendo la oportunidad a los futuros usuarios de este motor económico, de construir edificios de última generación, con tecnologías aplicadas para lograr la mayor eficiencia energética, contribuyendo así, no sólo a sostener el medio ambiente, sino al ahorro energético personal y en definitiva, nacional, de vital importancia en los tiempos actuales.





¿Dónde estamos?

Situado al noreste del municipio de Madrid, Valdebebas delimita al norte con el Encinar de los Reyes y La Moraleja, al sur con los recintos feriales de IFEMA, al este con la Terminal 4 del Aeropuerto de Barajas y al oeste con Sanchinarro.



Valdebebas

M-603

M-607

A-1

M-40

R-2

M-12

M-13

M-11

M-11

M-40

M-30

A-2

A-2

LA MORALEJA

ENCINAR DE LOS REYES

LAS TABLAS

SANCHINARRO

AEROPUERTO T4

CUATRO TORRES

EJE CASTELLANA

CALLE ARTURO SORIA

PLAZA DE CASTILLA

IFEMA

ESTADIO SANTIAGO BERNABEU

PARKUE CONDE ORGAZ

Presentación general del proyecto

¿Qué es Valdebebas?

El desarrollo urbanístico de Valdebebas, se ha llevado a cabo sobre una superficie de 10,6 millones de m² de suelo. Con la obra de urbanización prácticamente finalizada y las primeras licencias de edificación concedidas, Valdebebas se ha convertido en la mayor ampliación de la ciudad de Madrid que ha tenido lugar en los últimos años, aplicando un nuevo modelo urbano que potencia la convivencia de distintos usos, siendo los más representativos en cuanto a volumen, el uso residencial y el terciario, dedicado a oficinas y hoteles, además de usos comerciales.

La edificabilidad que corresponde a **uso residencial es de 1.244.000 m²**, que darán lugar a distintas zonas residenciales de alta calidad, integrándose en el mapa de Madrid entre zonas como La Moraleja, El Encinar de los Reyes, Arturo Soria o El Campo de las Naciones. En ellas, se edificarán aproximadamente **12.500 viviendas en altura, contando el 45% de las mismas, con algún tipo de protección pública** y aplicando todas ellas los criterios exigidos en cuanto a calidad constructiva para este tipo de edificación.

Estas zonas residenciales, convivirán con el **Parque Empresarial de Valdebebas** que, con una edificabilidad superior a **1.000.000 de m²**, queda ligado a la zona de Madrid en la que se concentra un mayor número de grandes empresas y multinacionales, que es la unión del Campo de las Naciones, Sanchinarro, Avenida de Burgos y Alcobendas. Debido a su proximidad al resto de la ciudad y a su diseño específico para este cometido, este parque empresarial está destinado a acoger a las principales empresas del país.





Presentación general del proyecto

¿Qué es Valdebebas?

Como aspecto fundamental, Valdebebas recoge en su ordenanza urbanística, la obligación de **promover locales comerciales en determinadas parcelas** de uso mayoritariamente residencial que, por su planificada ubicación, proveerán a todo este nuevo barrio de un comercio de proximidad capaz de cubrir las necesidades de todos los habitantes de la zona y al mismo tiempo, de dar vida a la ciudad.

Valdebebas está rodeada por distintas arterias que **ayudan a que el tráfico sea más fluido en el norte de la ciudad de Madrid**. Estas infraestructuras de máxima importancia son: la autopista R-2 por el norte, la autovía M-11 por el sur, la autovía M-40 por el oeste y la autopista M-12 por el este.

Desde Valdebebas, se puede acceder fácilmente a cualquiera de ellas, utilizando las **10 conexiones** de las que dispone, 3 hacia el norte, 2 hacia el oeste, 4 hacia el sur y 1 hacia el este, que conecta el barrio directamente con la Terminal 4 de Barajas y su estación de AVE.



Valdebebas garantiza la fluidez del tráfico de vehículos, otorgando mayor escala a las grandes avenidas que recorren los principales ejes del barrio, posteriormente a las avenidas de menor envergadura, que distribuyen el tráfico entre las distintas zonas del barrio y finalmente, a esas pequeñas calles de único sentido, que nos llevan directamente al aparcamiento de nuestro destino. **Estos tres tipos de vías públicas, se conectan a su vez con la circunvalación interior de Valdebebas**, de máxima importancia dada su gran capacidad de distribución del tráfico, ya que en ella es donde confluyen las diez conexiones del barrio desde los cuatro puntos cardinales, ofreciendo así distintas alternativas de cómo salir y llegar a Valdebebas.

Es de vital importancia estar conectado al resto de la ciudad por la **red de transporte público**, facilitando los desplazamientos tanto de las personas que vivan como de las que trabajen en Valdebebas, que mayoritariamente utilizarán este medio para acceder a sus centros de trabajo. Valdebebas, cuenta con una gran estación y un **intercambiador de transportes** propio, donde confluyen la red de trenes de Cercanías de Madrid, en concreto, la línea que une la Estación de Chamartín con la Terminal-4 de Barajas, recorrido que se efectúa en escasos 12 minutos y que incluye su parada en Valdebebas; **tres líneas de autobuses**, que recorrerán las principales calles del barrio, tanto de zonas resi-

Es de vital importancia estar conectado al resto de la ciudad por la red de transporte público, facilitando los desplazamientos tanto de las personas que vivan como de las que trabajen en Valdebebas





Siguiendo la tendencia de muchas capitales europeas, y como medio de transporte alternativo, se han creado 27 km de carril bici



Presentación general del proyecto

¿Qué es Valdebebas?



denciales como del propio parque empresarial; y el metro ligero, donde ya se ha realizado parte de la inversión prevista para esta infraestructura, habiéndose creado el espacio por donde fluirá esta línea de superficie, que conecta con la Estación de Mar de Cristal, de la línea 8 de Metro de Madrid, con distintas paradas previstas en puntos estratégicos dentro de Valdebebas.

Siguiendo la tendencia de muchas capitales europeas, y como medio de transporte alternativo, se han creado **27 km de carril bici**, de anchura considerable y perfectamente señalizado, que recorre muchas de las calles de Valdebebas, además de estar **conectado al Anillo Verde Ciclista de Madrid en dos puntos distintos**.



Una de las características esenciales de Valdebebas es la integración de múltiples zonas verdes en la ciudad, siendo la más destacada el enorme **Parque Forestal de Valdebebas, que en sus casi 400 hectáreas**, comprende una diversidad arbórea de más de 200.000 árboles, además de distintas zonas de paseo y de esparcimiento en contacto con la naturaleza. La transición del Parque Forestal a la ciudad, se realiza a través del Parque Central, reuniendo esta zona verde, también de considerable tamaño, las características de un parque urbano al que muchos de los edificios de Valdebebas, ofrecerán fachada beneficiándose de este paisaje abierto y cuidado. Las zonas verdes de Valdebebas, se

completan con los distintos parques de menor tamaño que se distribuyen por toda la malla urbana y que a su vez quedan unidos al Parque Central. Este diseño, garantiza que **ninguno de los edificios de este barrio esté a más de 150 m de una zona verde** cuidada y dedicada al disfrute del espacio público en los desplazamientos internos, además de agrandar la vista y contribuir al mantenimiento del medioambiente mediante su labor reductora de CO₂. Todas las zonas verdes de Valdebebas están conectadas entre sí.

Los servicios necesarios para la vida cotidiana están garantizados, no solo por el **comercio de proximidad**, que suma un mínimo de **74.000 m²** distribuidos a lo largo del barrio, sino también, por las parcelas destinadas a equipamientos públicos, estando repartidas por las zonas de mayor densidad poblacional y que están enfocadas a servicios de tipo sanitario, docente, deportivo, de protección civil, religioso, etc.

Además, entre sus grandes proyectos, Valdebebas cuenta con uno de los principales espacios comerciales y de ocio de la capital con una superficie edificable que se aproxima a los 140.000 m².

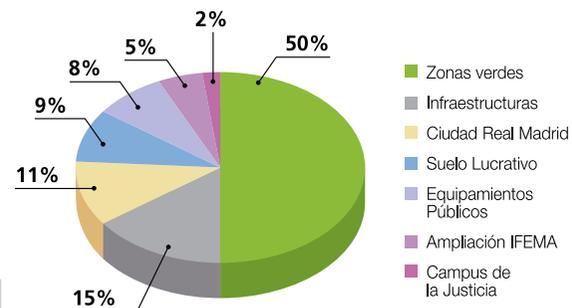
Valdebebas, sumará diariamente una población de más de 120.000 personas entre sus habitantes residentes y las personas que trabajen y visiten el barrio, por motivos laborales o de ocio.

Presentación general del proyecto

Parcelas y usos

DISTRIBUCIÓN DE SUELO

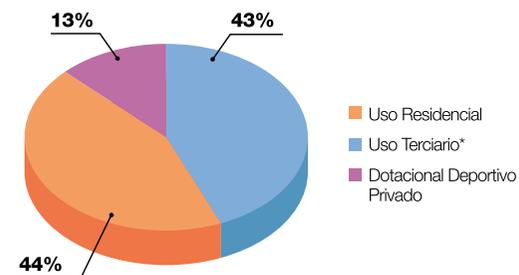
Zonas Verdes	5.316.424 m ²
Infraestructuras	1.557.365 m ²
Ciudad Real Madrid	1.200.187 m ²
Suelo Lucrativo	985.592 m ²
Equipamientos Públicos	886.870 m ²
Ampliación IFEMA	500.352 m ²
Campus de la Justicia	202.386 m ²
Total	10.649.176 m²



EDIFICABILIDAD

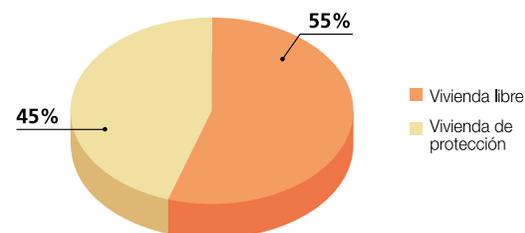
Uso Residencial	1.244.139 m ²
Uso Terciario*	1.244.139 m ²
Dotacional Deportivo Privado	360.000 m ²
Total	2.848.278 m²

* Centro comercial, oficinas, hoteles, etc.



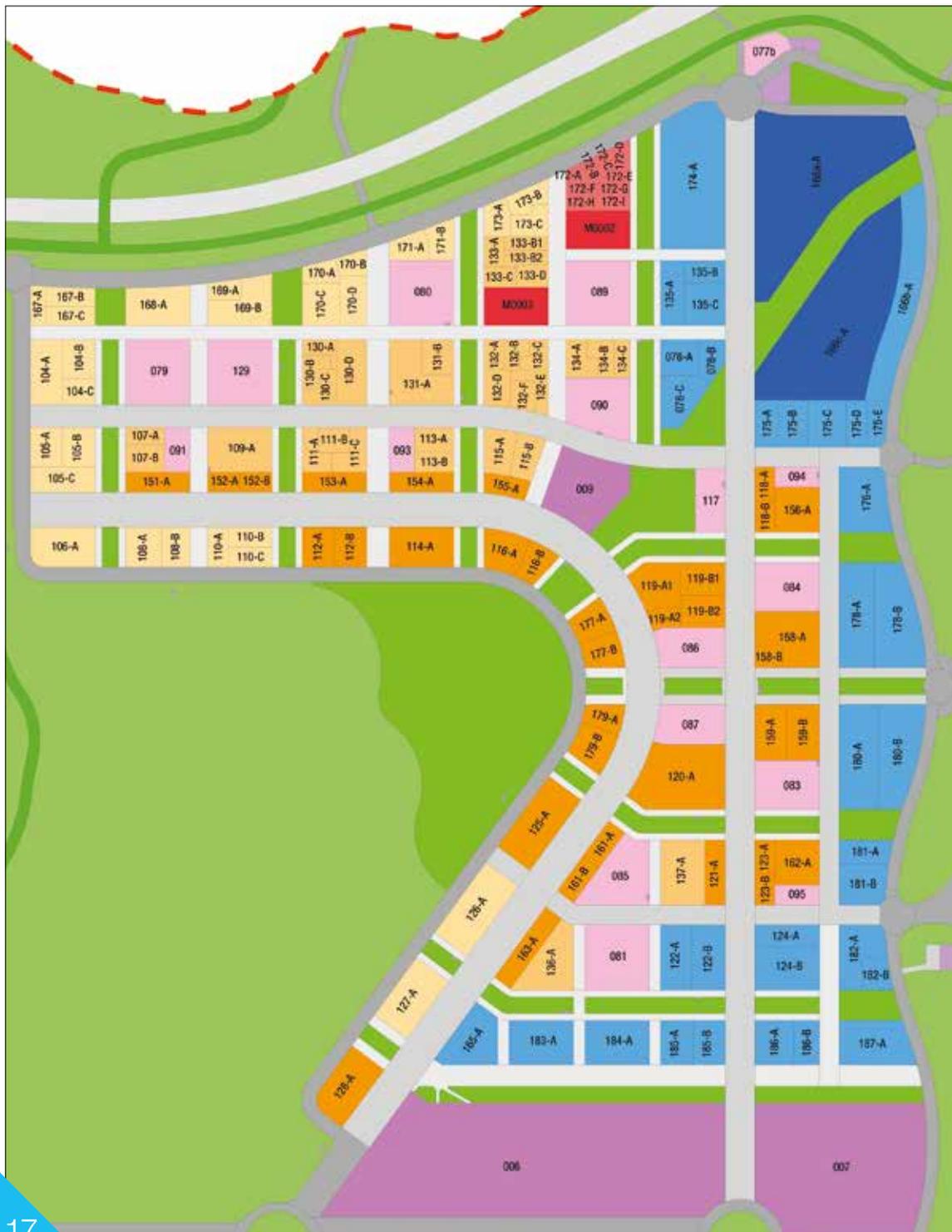
VIVIENDAS

Vivienda Libre	55%
Vivienda de Protección	45%
Total (aproximado)	12.500



Plano de Parcelas y usos





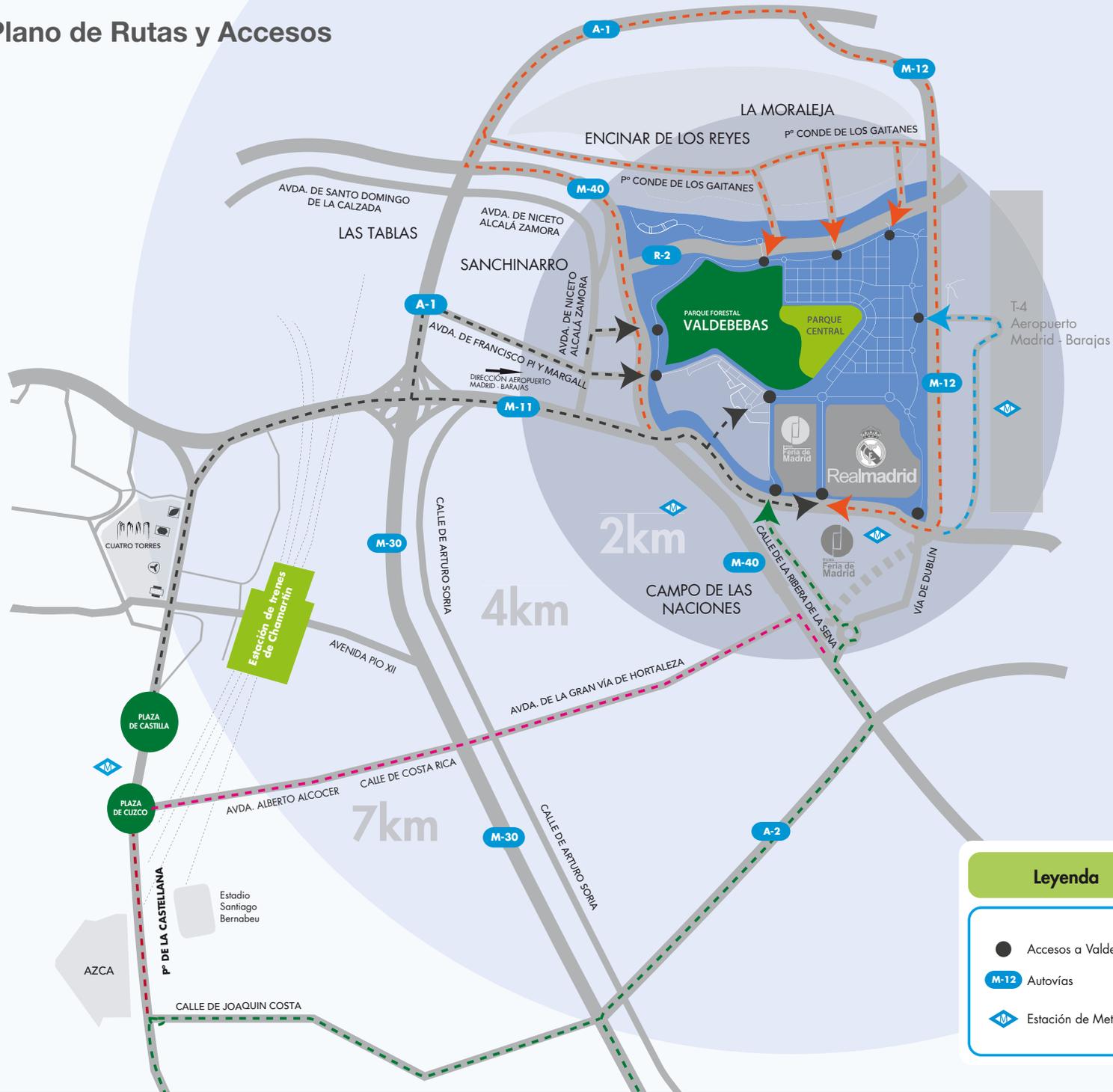
Plano A:
Núcleo urbano

Presentación general del proyecto

Rutas y accesos

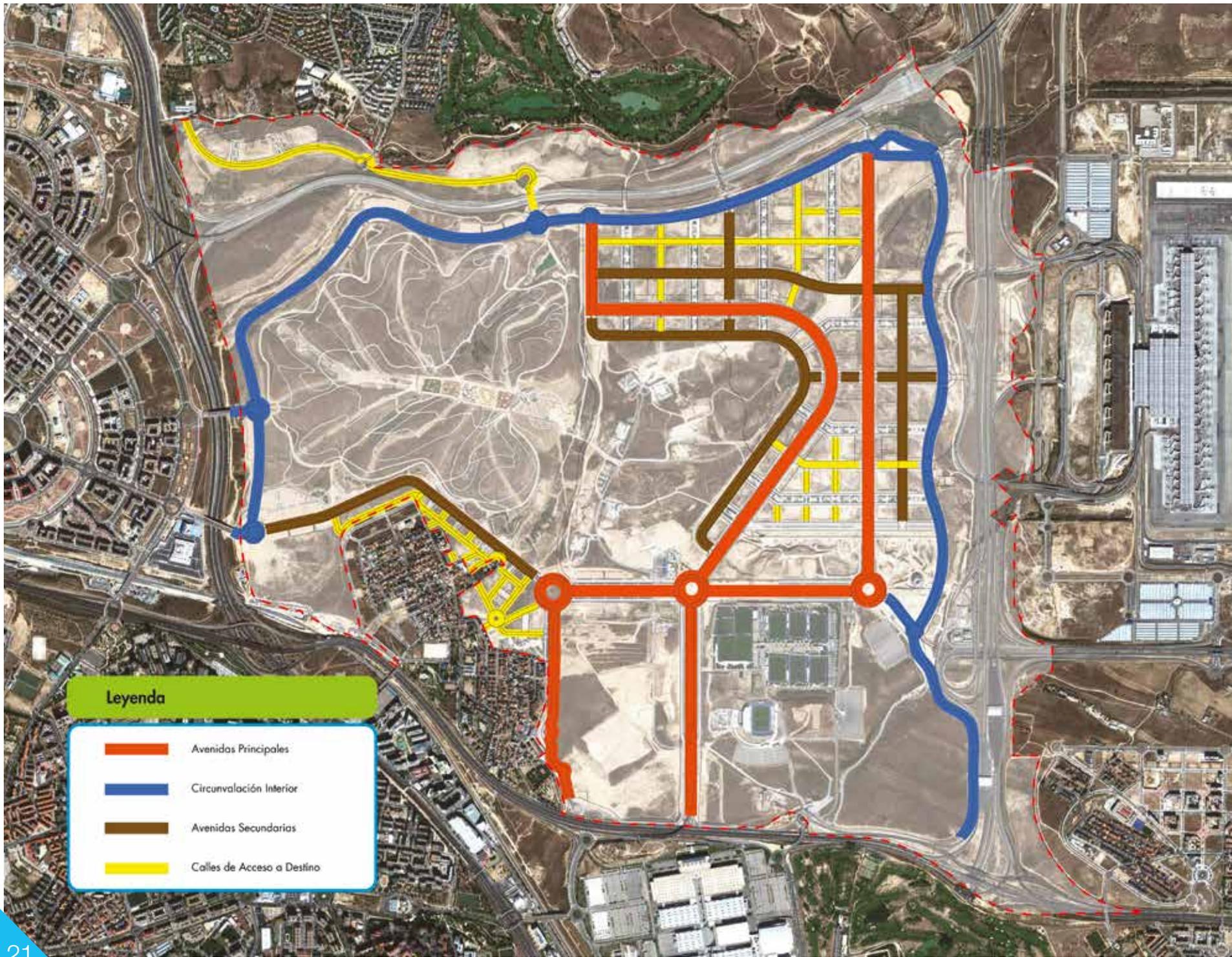


Plano de Rutas y Accesos



Leyenda

- Accesos a Valdebebas
- M-12 Autovías
- ◊ Estación de Metro



Leyenda

-  Avenidas Principales
-  Circunvalación Interior
-  Avenidas Secundarias
-  Calle de Acceso a Destino

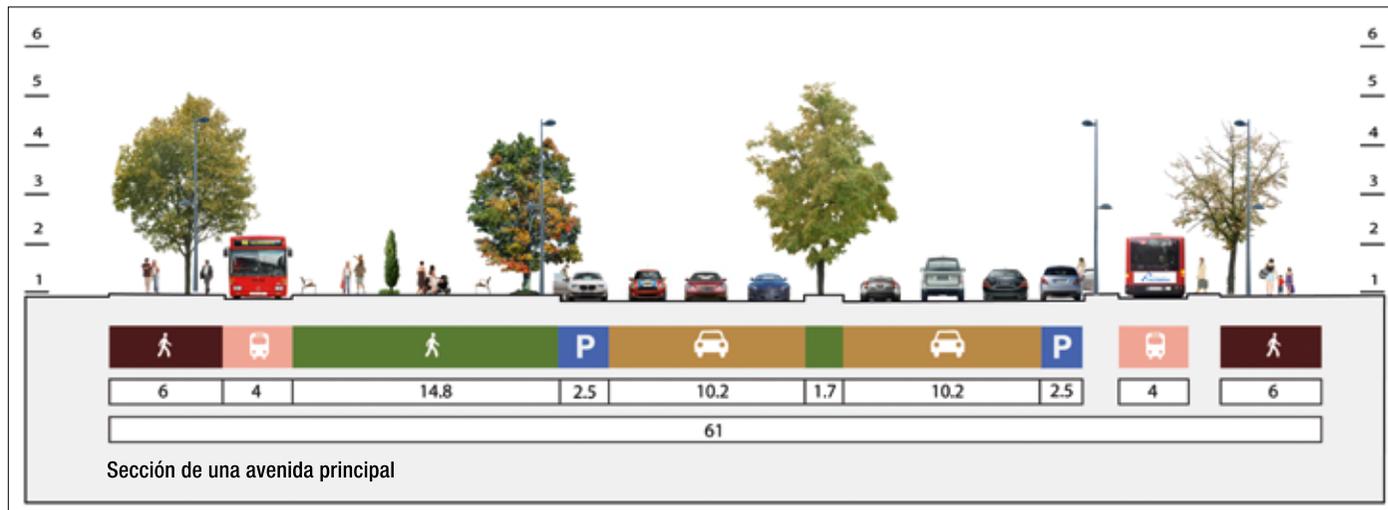
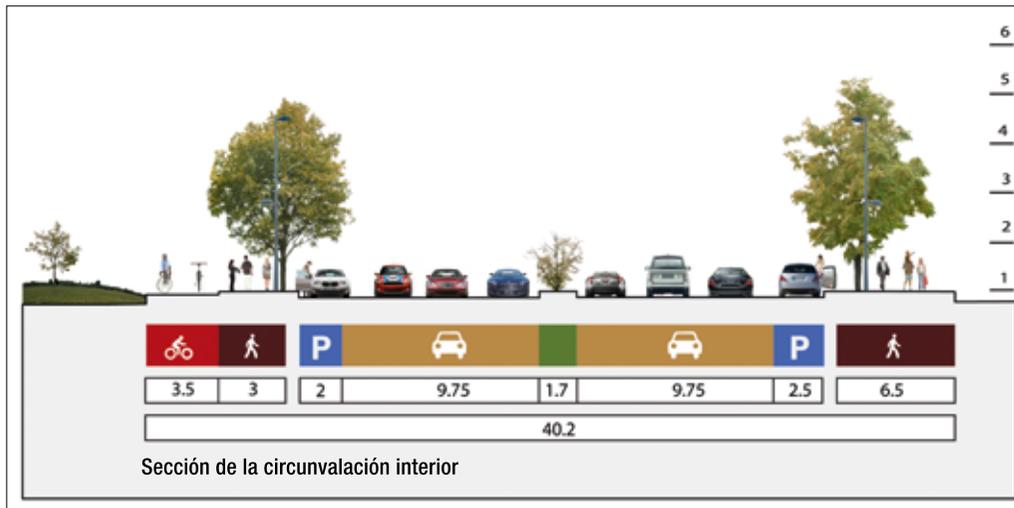
Dimensiones y tipos de calles. Tráfico fluido

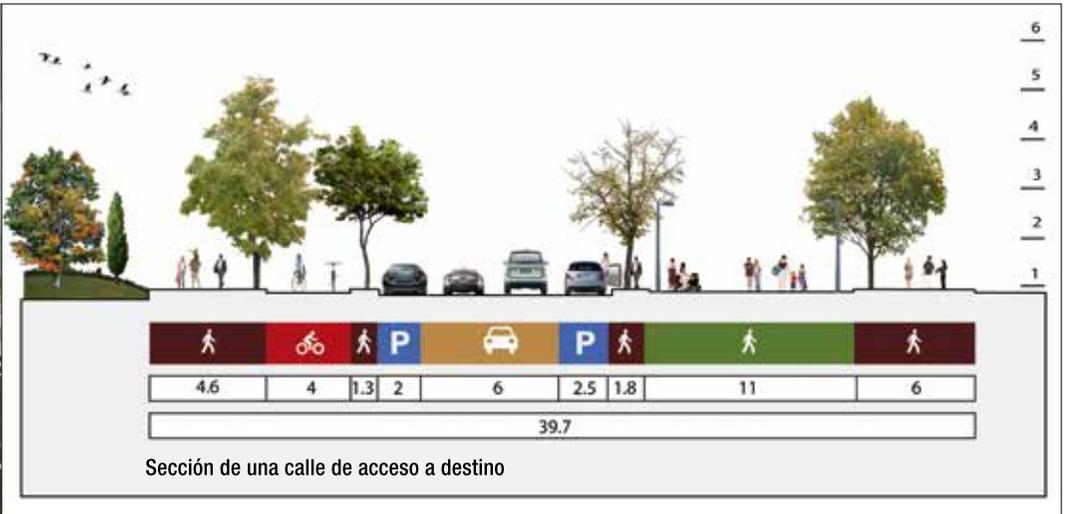
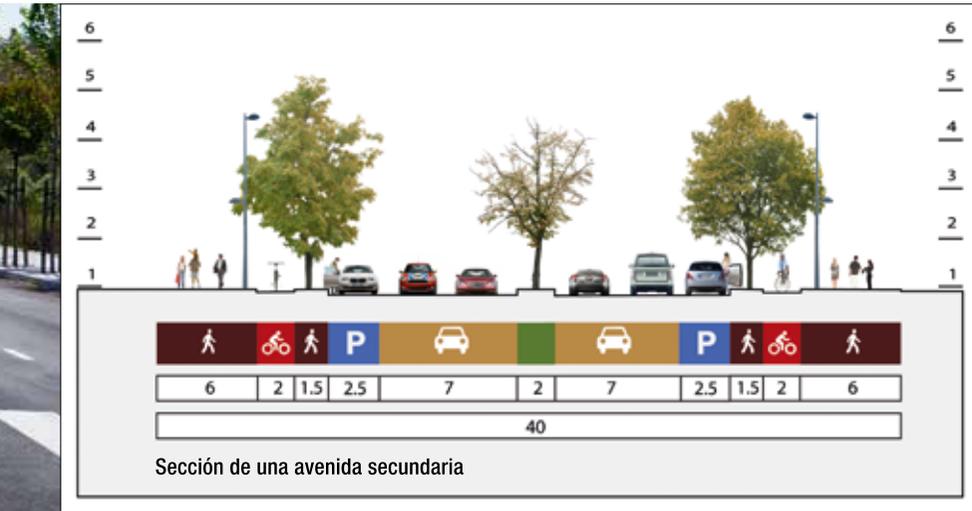
Con el fin de proporcionar una mayor fluidez al tráfico, se han establecido cuatro categorías de calles en función de las necesidades de comunicación dentro del propio ámbito y respecto a su entorno más próximo. Las Avenidas Principales, Avenidas Secundarias, Calles de Acceso a destino y la Circunvalación Interior permitirán conectar Valdebebas con los cuatro puntos cardinales.

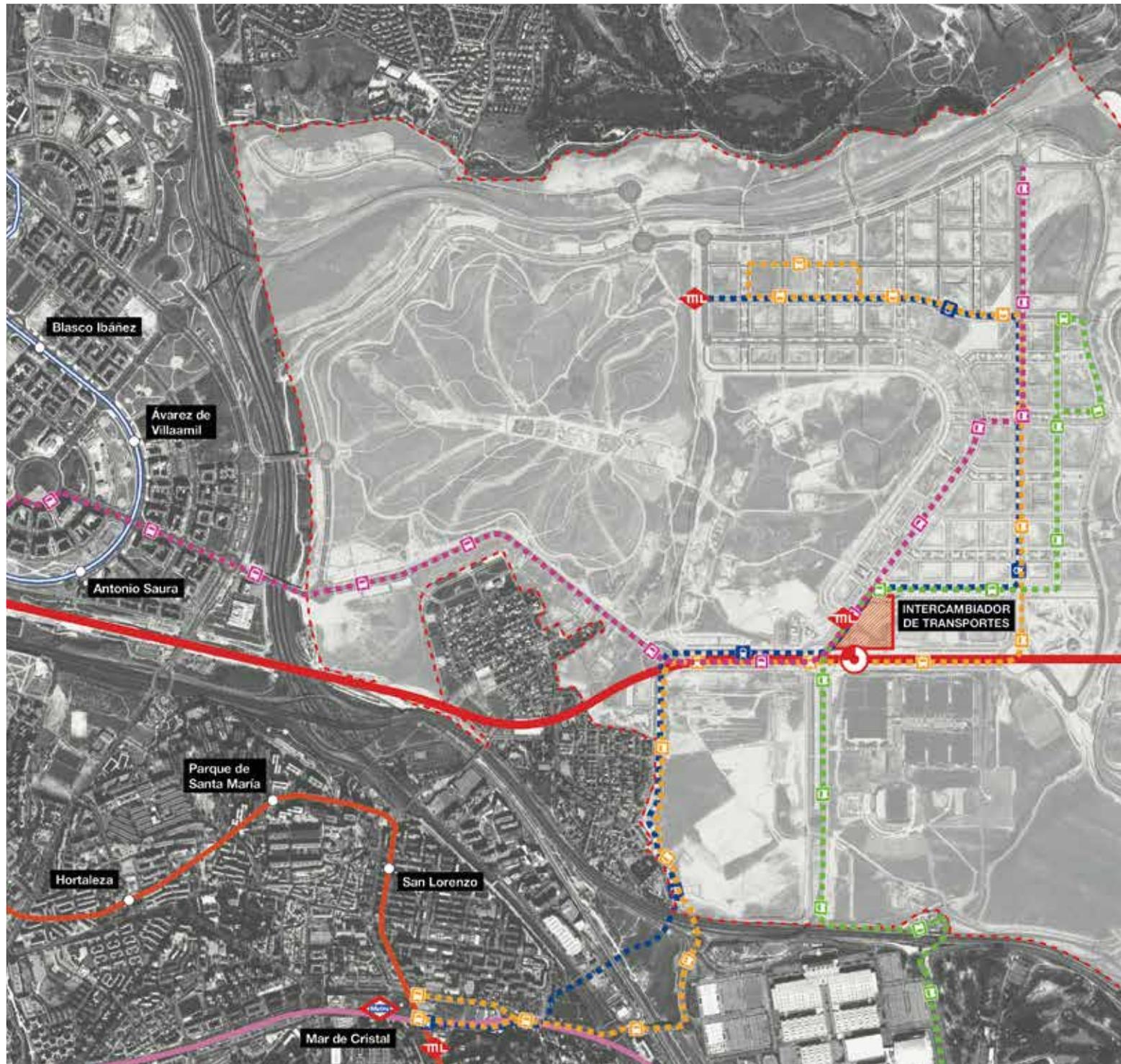


Presentación general del proyecto

Dimensiones y tipos de calles. Tráfico fluido







Presentación general del proyecto

Red de Transporte Público

Valdebebas cuenta con una completa red de transporte público conectada con la red metropolitana: un Intercambiador en el que confluirán el tren de Cercanías, que unirá Chamartín con la T-4; tres líneas de autobús que conectarán con Avenida de América, Plaza de Castilla y Hortaleza; y la línea de Metro Ligero, cuya reserva de suelo se encuentra ya ejecutada en la urbanización.



Carril bici ►

El Carril Bici de Valdebebas conecta en dos puntos con el Anillo Verde Ciclista de Madrid mediante dos puentes sobre la M-40



Red de Transporte Alternativo



Sostenibilidad y zonas verdes

Desde un principio se concibió un entorno urbano basado en un modelo de desarrollo sostenible y con los más avanzados estándares urbanísticos, medioambientales y tecnológicos. Se incorporaron criterios de sostenibilidad en todas las fases, desde el inicio del proyecto y durante su ejecución, hasta la finalización de todas las infraestructuras urbanas. Esta preocupación se ha visto refrendada con la obtención de los sellos ISO 14001:2004 y Reglamento Europeo EMAS.



Valdebebas contará con más de 5 millones de m² destinados a espacios verdes entre los que destacan: el Parque Forestal, el Parque Central, parques de proximidad y bulevares ajardinados que permitirán que cada edificio diste menos de 150 metros de una zona verde.

◀ Parque de proximidad







Presentación general del proyecto

Sostenibilidad y zonas verdes



Con casi 400 hectáreas, el Parque Forestal es uno de los mayores parques construidos en una ciudad europea, superando en extensión al Hyde Park de Londres y Central Park de Nueva York. Con la misión de crear un nuevo pulmón verde para Madrid se han plantado más de 200.000 árboles.



▲ **Recreación Parque Central**

Presentación general del proyecto

Sostenibilidad y zonas verdes



El Parque Central, con 80 hectáreas de extensión, conforma la zona verde de transición entre el gran Parque Forestal y la urbanización de Valdebebas.

Parque Empresarial de Valdebebas

La edificabilidad de uso terciario, destinado al desarrollo de oficinas y hoteles, supera el millón de m², contando con 20 manzanas destinadas a este uso, con edificabilidades comprendidas entre los 9.000 m² y los 110.000 m², que contarán con edificios de entre 5 y 14 alturas.





Estas 20 manzanas, representadas en azul claro, están distribuidas estratégicamente en 4 zonas diferenciadas de gran visibilidad y fácil acceso.

2



3



Áreas Residenciales

Para las 12.500 viviendas de Valdebebas se ha apostado por la tipología de vivienda colectiva en altura, con el objetivo de crear una ciudad compacta, densa y activa donde los equipamientos públicos son viables. Otra prioridad ha sido la presencia de usos complementarios combinados en un mismo edificio: bloques de viviendas con comercio en planta baja y oficina en planta primera. De este modo se garantiza la vida urbana durante las horas del día, en una ciudad compacta, fácil de recorrer y bien comunicada con transporte público.



El 45% de las viviendas de Valdebebas cuenta con algún tipo de protección pública, que van desde la vivienda pública acogida al plan Alquila 45.000 de la CAM hasta la vivienda protegida en dos niveles: Vivienda Protegida de Precio Básico (VPPB) y de Precio Limitado (VPPL).

El desarrollo está dividido en tres zonas claramente diferenciadas:

A. Núcleo urbano central, donde se ubica la mayoría de la vivienda, y donde se ha potenciado la vivienda en altura, la actividad comercial y la mezcla de usos, con importante presencia de bulevares y zonas verdes.

B. Zona del barrio de Las Cárcavas de San Antonio, que se adapta a las condiciones de altura del barrio ya consolidado, en el trazado de calles en prolongación y en la limitación a cuatro alturas. Así se conserva el carácter de la zona y se dota con parques y equipamientos.

C. Zona de El Encinar de los Reyes, cuyo entorno natural requiere limitar la altura a cuatro plantas, alternándose las zonas naturales existentes con los nuevos parques.

Plano Áreas Residenciales

Legenda

- Áreas residenciales próximas
- Accesos a Valdebebas
- M-12 Autovías
- Estación de Metro



Grandes proyectos: Valdebebas, lugar elegido

GRAN CENTRO COMERCIAL

El Centro Comercial de Valdebebas ofrece varios aspectos diferenciadores con respecto a otros centros comerciales del entorno. Con sus 140.000 m² de techo, ha sido concebido para atraer a visitantes desde toda la región de Madrid.

Estos aspectos, fundamentalmente, se basan en un innovador diseño arquitectónico y en una oferta comercial distinta, que introduce marcas con poca o ninguna presencia en nuestro país, además de una área destinada a tiendas de lujo. Igualmente, este centro cuenta con 6.000 plazas de aparcamiento, servicio de check-in y shuttle al aeropuerto, y una amplia oferta de restauración y ocio, dotando a esta zona de Madrid de múltiples prestaciones y servicios.



▼ ▲ Recreación Centro Comercial





CIUDAD REAL MADRID

El Real Madrid, marca española con mayor reconocimiento a nivel mundial dispone desde 2006 de la Ciudad Real Madrid, ubicada en una parcela de 1.200.000 m². La primera fase, con una extensión de 300.000 m² comprende:

- Un edificio de 9.000 m² con innovadoras instalaciones médicas para el primer equipo y el desarrollo de la cantera.
- 10 campos de fútbol de hierba natural y artificial con capacidad para más de 11.000 espectadores, de los cuales 3 están destinados al primer equipo.
- El Estadio Alfredo Di Stéfano, con capacidad para 25.000 espectadores, y dónde ya disputa el Castilla sus partidos oficiales.

Fuente: Página Web Oficial del Real Madrid

Recreación Ciudad Real Madrid ▼▶



Grandes proyectos

Valdebebas, lugar elegido

AMPLIACIÓN IFEMA

IFEMA es uno de los principales motores económicos de la Comunidad de Madrid. Su trayectoria ascendente le ha llevado a duplicar su facturación en los últimos años confirmándose como la principal superficie de exposición de España y una de las más importantes de Europa. IFEMA es, actualmente el centro de exposiciones con más capacidad para generar afluencia de España. Valdebebas cuenta con una parcela de 500.000 m² destinada a la ampliación de este importante recinto de exposiciones y congresos.

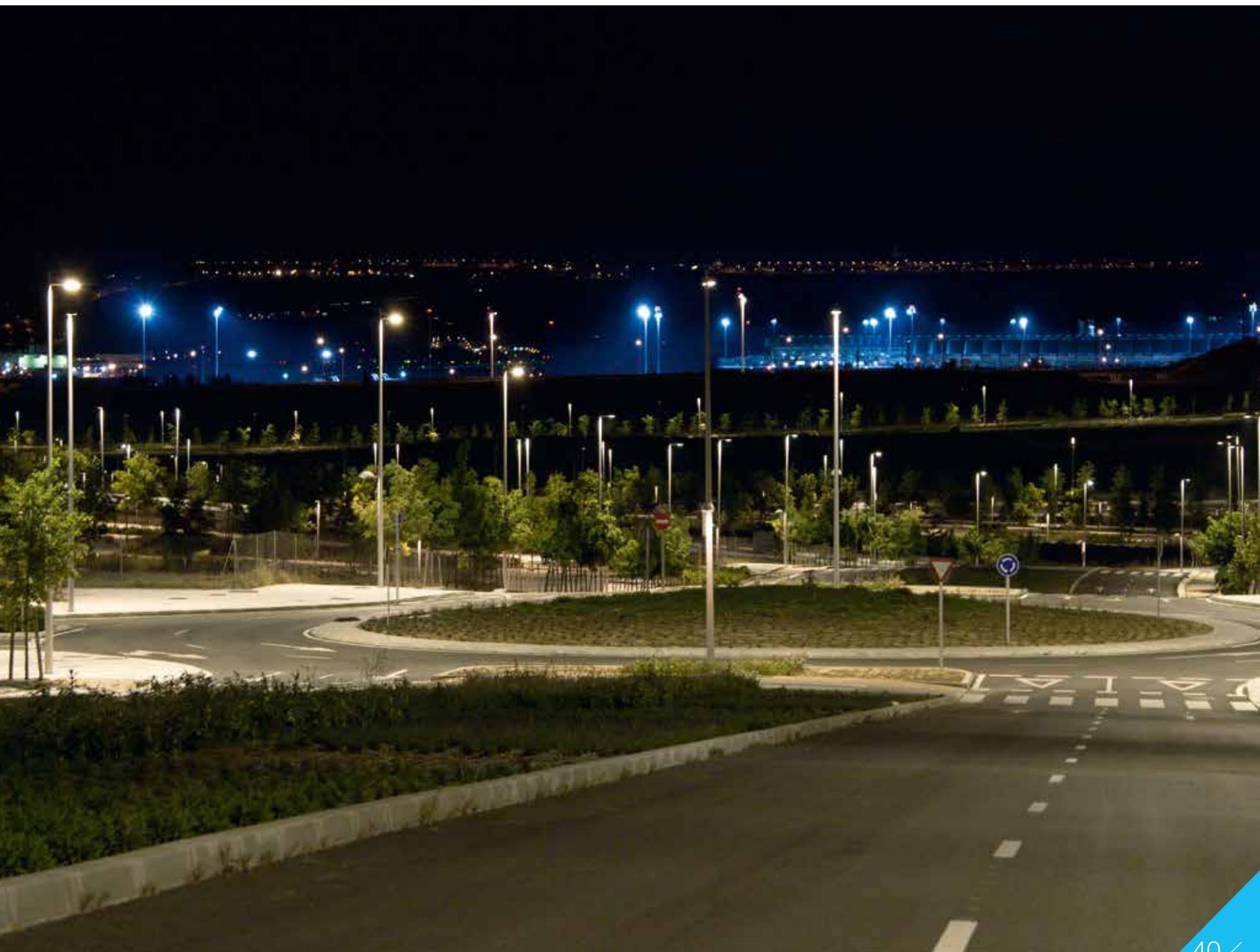
▼ Recreación Ampliación IFEMA



CAMPUS DE LA JUSTICIA

El Campus de la Justicia de la Comunidad de Madrid tiene como objetivo evitar la dispersión de las actuales sedes judiciales que generan perjuicios tanto al ciudadano como a la Administración de Justicia.

El proyecto ofrece todos los servicios necesarios para el correcto funcionamiento de la Administración de Justicia. 40.000 trabajadores directos se prevé que se desplacen diariamente al Campus de la Justicia, añadiendo además un gran número de trabajadores relacionados con la actividad judicial: abogados, procuradores, notarios, etc. y visitantes, generando así un flujo constante de personas en todo el ámbito de Valdebebas.



¿Por qué Valdebebas?

“ Situado en una **ubicación privilegiada** en Madrid, Valdebebas supone una nueva forma de hacer ciudad. Esto significa ser capaces de crear un modelo urbano en concordancia con el entorno ya presente. Se ha conseguido integrar de forma armoniosa; **calidad de vida, oferta de servicios**, con uno de los parques empresariales más importantes de nuestro país y el respeto por el **medio ambiente**. Es, en definitiva, una novedosa manera de entender el espacio urbanístico. ”

Santiago Aguirre, Presidente de Aguirre Newman



“ Por su estratégica localización, en la zona norte de Madrid, con **accesos directos al aeropuerto** y a las principales vías de entrada al centro de la ciudad, Valdebebas ya se está configurando como una de las zonas clave para el **desarrollo empresarial** de la Comunidad de Madrid. Una oportunidad única para inversores, promotores y ocupantes de primer nivel que buscan posicionarse en los mejores entornos empresariales de la escena europea. ”

Alfonso Galobart Marone,
Consejero-Director General
de CBRE



“ Cuando el responsable de una empresa se plantea la necesidad de un cambio de sede, inmediatamente debe pensar en varias cuestiones que son de la máxima importancia para el éxito de esa tarea. **Tamaño, ubicación, prestaciones, precio**, parecen en principio los puntos claves. Pero cada uno de esos conceptos conlleva un sin número de consideraciones consigo. En el **tamaño** debemos considerar no solo poder cubrir las necesidades de espacio en el momento del traslado, sino los futuros posibles crecimientos o decrecimientos, las formas de trabajo dentro de unos años, la distribución idónea del espacio en función de nuestras necesidades... En la **ubicación**, la proximidad y comunicación con el centro, así como el imprescindible excelente transporte público. En las **prestaciones**, que dispongamos de lo último que haya en el mercado para facilitar el desarrollo de nuestro trabajo, o que podamos incluirlo o no en nuestro proyecto. En el **precio**, que consigamos la mejores condiciones del mercado en esa relación calidad-precio que siempre buscamos ya sea en compra o en alquiler. Mire ahora el mapa de Madrid y dígame si ese responsable puede encontrar en Madrid un proyecto que le pueda ofrecer mejores alternativas que VALDEBEBAS en los próximos años. ”

Pedro de Churrua, Consejero-Director General Jones Lang Lasalle



Real value in a changing world



Parcela	Edificabilidad (m ² e)	Superficie (m ²)
078-A	14.640,57	4.398,91
078-B	10.019,04	3.010,19
078-C	20.862,45	6.267,13
122-A	19.518,10	6.619,57
122-B	20.157,53	6.836,57
124-A	13.720,71	4.596,85
124-B	25.954,92	8.859,15
135-A	19.393,99	4.861,62
135-B	10.337,65	3.000,00
135-C	21.401,15	5.594,38
165-A	26.620,36	8.348,06
174-A	109.677,95	28.977,34
175-A	13.921,55	3.523,20
175-B	16.857,66	4.392,92
175-C	23.125,68	5.947,35
175-D	10.350,75	2.999,51
175-E	10.925,82	3.000,02
176-A	34.635,80	10.186,92
178-A	38.544,88	11.887,50
178-B	38.000,00	14.326,50
180-A	38.272,44	13.107,09
180-B	38.272,44	13.107,08
181-A	9.746,04	3.926,20
181-B	20.000,00	6.260,71
182-A	21.851,16	7.223,00
182-B	8.000,00	3.000,00
183-A	31.285,71	9.165,00
184-A	31.285,71	9.165,00
185-A	15.642,86	4.582,50
185-B	15.642,86	4.582,50
186-A	18.891,21	5.534,69
186-B	12.394,50	3.630,31
187-A	31.284,00	10.087,95
188-A	17.776,13	6.087,79
188-B	21.556,27	7.382,37
189-A1	8.654,35	3.035,35
189-A2	50.488,58	17.708,25
189-B	12.529,34	4.394,71
189-C	9.071,00	3.181,60
189-D	61.131,45	21.440,75

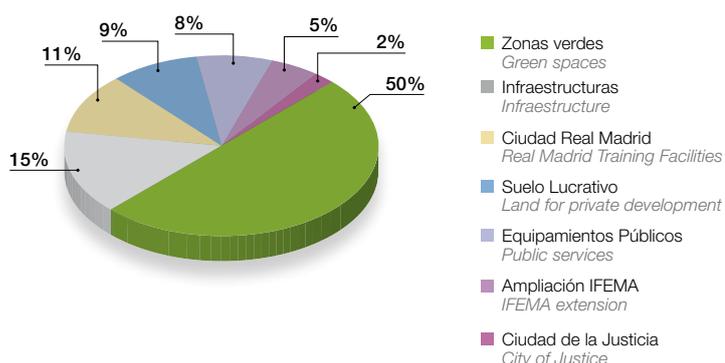


SUPERFICIES Y USOS

Project Specification

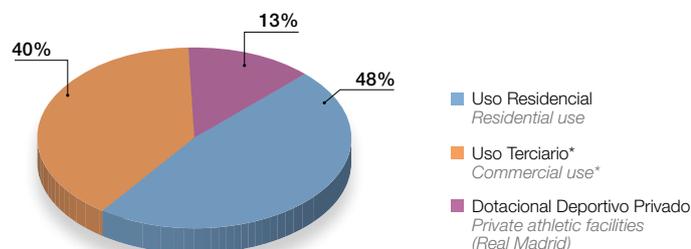
SUPERFICIE SUELO BRUTO / TOTAL LAND AREA

Zonas verdes <i>Green spaces</i>	5.327.202 m ²
Infraestructuras <i>Infrastructure</i>	1.565.108 m ²
Ciudad Real Madrid <i>Real Madrid Training Facilities</i>	1.200.187 m ²
Suelo Lucrativo <i>Land for private development</i>	960.104 m ²
Equipamientos Públicos <i>Public services</i>	893.529 m ²
Ampliación IFEMA <i>IFEMA extension</i>	500.661 m ²
Ciudad de la Justicia <i>City of Justice</i>	202.386 m ²
TOTAL	10.649.177 m²



SUPERFICIE EDIFICABLE / BUILDABLE AREA

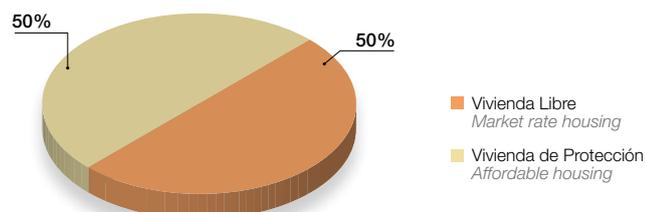
Uso Residencial <i>Residential use</i>	1.353.347 m ²
Uso Terciario* <i>Commercial use*</i>	1.118.931 m ²
Dotacional Deportivo Privado <i>Private athletic facilities (Real Madrid)</i>	360.000 m ²
TOTAL	2.832.278 m²e



* Centro comercial, oficinas, hoteles, etc.
* Shopping centre, office space, hotels, local businesses

VIVIENDAS / HOUSING

Vivienda Libre <i>Market rate housing</i>	6.816
Vivienda de Protección <i>Affordable housing</i>	6.684
TOTAL (aproximado / estimated)	13.500





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.