

ANEXO I

**DOCUMENTO IV
“ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION
DEL UZPp 2.03 DESARROLLO DEL ESTE – LOS
AHIJONES”**

**COPIA DEL OBRANTE EN LA CARPETA DE ORDENACION
ESPECIFICA DEL UZPp**



IV. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
UZPp.02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]

[Handwritten mark]

BD

25736

REVISIÓN PARCIAL DEL PGOUM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGOUM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA STSJ DE 27/02/01, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07



8

27

10

BD



1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

El ámbito de la presente Ordenación Pormenorizada, "UZPp.02.03 Desarrollo del Este- Los Ahijones" forma parte del área de reparto del segundo cuatrienio del PGOUM97 según el artículo 1.3.2 de las NNUU PG, y a efectos de su gestión urbanística se desarrolla mediante una sola unidad de ejecución.

La superficie del sector asciende a 5.507.172 m², incluyendo los Sistemas Generales Interiores, y tiene sistemas generales exteriores adscritos, con una superficie de 255.500 m²s, lo que hace un total de 5.762.672 m²s para el área de reparto.

Se le asigna un aprovechamiento tipo de 0,36 uas/m²s.

2.1. Delimitación del ámbito de la unidad de ejecución

2.1.1 La ejecución del planeamiento

La LSCM 9/01 dedica su Título III a la ejecución del planeamiento. Comienza en el artículo 71 al decir en su número 1 que "La actividad de ejecución del planeamiento urbanístico comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los planes de ordenación urbanística y en especial, aquellos de urbanización y de edificación de los terrenos, destinándolos efectivamente a los usos previstos o permitidos".

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

- a) La equidistribución, en su caso, de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los propietarios del suelo y las Administraciones y entre los propietarios entre sí.
- b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.
- c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.
- d) La ejecución material de las obras de urbanización, ajardinamiento, previstas en el planeamiento para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.

BD



- e) La edificación de los solares conforme al planeamiento.
- f) La implantación en cada solar y edificio de los usos permitidos o previstos en el planeamiento.
- g) La conservación de las obras de urbanización y de edificación.

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

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



2.1.2. Las unidades de ejecución

2.1.2.1 Concepto

Lo señala el artículo 98.1 de la LSCM 9/01 "Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada".

2.1.2.2 Determinaciones

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

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

2.1.2.3 Requisitos

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

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

2.1.3. Delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución Única

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

BD



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

La unidad de ejecución del sector UZPp.02.03 aglutina el 100% del suelo del ámbito de actuación. El perímetro de la unidad coincide con el perímetro del sector y el perímetro de cada uno de los Sistemas Generales Exteriores adscritos al sector UZPp.02.03, definidos gráficamente en el plano número OP.01, "Delimitación del Sector y de Unidades de Ejecución" de este documento, y mediante la relación de coordenadas de sus vértices incluidas en el mencionado plano.

SUPERFICIE DEL SECTOR INCLUIDOS SISTEMAS GENERALES INTERIORES	5.507.172 m ²
SUPERFICIE DE SISTEMAS GENERALES EXTERIORES ADSCRITOS	255.500 m ²
SUPERFICIE TOTAL	5.762.672 m ²

Para la delimitación del ámbito territorial de la unidad de ejecución se ha incluido todo el suelo del sector UZPp.02.03 y de los Sistemas Generales Exteriores adscritos al mismo, por lo que la superficie de suelo de la unidad de ejecución es 5.762.672 m². Si bien, ante la discrepancia existente entre la totalidad de los metros de Sistemas Generales Exteriores adscritos, determinados en la ficha del Área de Reparto UZP 2, Sector UZP 2.03 (255.500 m²) y la suma de las tres acciones 17V017-13, 17V017-16 y 21I006 del Programa de Actuación del PGOUM 1997, que comprenden dichos Sistemas Generales Exteriores (229.151 m²), se detecta una diferencia de 26.349 m². Ante esta situación se propone la adscripción como Sistema General Exterior del sector UZPp.02.03 la finca registral nº 894 del Registro de la Propiedad nº 11 de Madrid, que se corresponde con la finca catastral nº 26 del polígono 10 del Catastro, en la superficie discrepante de 26.349 m², de un total de 34.061 m², superficie según registro, recogiendo a su vez una propuesta de la Dirección de Servicios del Plan General de Madrid por la cual la superficie deficitaria de este sector podría ser obtenida de, entre otras de la finca antes mencionada, situada en la "Zona Verde de la Cabecera del Parque Fluvial del Jarama"; zona verde que resulta como consecuencia de la modificación puntual del PGOUM de 1997 en los ámbitos de planeamiento de los sistemas aeroportuarios de Barajas.

2.2. Justificación de la pertinencia y viabilidad de la delimitación

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

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

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

BD



2.2.2. La delimitación cumple con la normativa vigente

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

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



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

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

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

3. ASIGNACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN

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

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

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

BD



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

b) La adquisición por las Administraciones de los terrenos para los elementos de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios urbanos en la forma que corresponda a la modalidad de ejecución.

c) La cesión al Ayuntamiento en solares o en su equivalente económico, en los que pueda materializar el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo.

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

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

De la aplicación de los parámetros determinantes de la concreción del deber de cesión de suelo para redes públicas en el ámbito de la actuación urbanística UZPp.02.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES" resultan, atendida la edificabilidad total de 2.333.591,00 m² edificables, las siguientes magnitudes:

De la aplicación del deber de cesión de suelo para redes públicas en el Sector resulta:

Nivel supramunicipal

- Redes de infraestructuras, zonas verdes y espacios libres, equipamientos sociales y servicios urbanos, 20 m²s por cada 100 m²e, cumpliendo simultáneamente que un tercio de la cesión se destine a viviendas públicas o de integración social.
- $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 2.333.951 \text{ m}^2\text{e} = 466.718,20 \text{ m}^2\text{s}$, de los que al menos 155.573 m²s corresponderán a viviendas públicas o de integración social.
- La ordenación pormenorizada califica un total de 1.059.391 m²s para este concepto, de los que corresponden más 158.032 m²s para viviendas públicas.

Nivel general

- Red de infraestructuras, 20 m²s por cada 100 m²e.
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 2.333.951 \text{ m}^2\text{e} = 466.718,20 \text{ m}^2\text{s}$.
En la ordenación pormenorizada se prevé un total de 734.684,56 m²s.
- Red de zonas verdes y espacios libres, 20 m²s por cada 100 m²e.
 $20 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 2.333.951 \text{ m}^2\text{e} = 466.718,20 \text{ m}^2\text{s}$
En la ordenación pormenorizada se prevén 574.996,58 m²s.
- Red de equipamientos sociales y servicios urbanos, 30 m²s por cada 100 m²e.
 $30 \text{ m}^2\text{s}/100 \text{ m}^2\text{e} \times 2.333.951 \text{ m}^2\text{e} = 700.077 \text{ m}^2\text{s}$.
En la ordenación pormenorizada se prevén 718.268,26 m²s de la red de equipamientos sociales.

BD



Red local

- Red Local de Espacios Libres Públicos Arbolados

Cesión de 15 m² por cada 100 m² construidos, es decir, 350.038 m²s. La cesión viene grafiada en los planos de zonificación con las siglas de RLEL y la superficie total de las parcelas asciende a la cantidad de 369.979 m²s.

Conforman esta red el gran corredor medioambiental que atraviesa el sector siguiendo el cauce del arroyo de los Ahijones, dos parques con superficies superiores a 40.000 m²s, situados en las áreas residenciales a ambos lados de la Gran Vía del Sureste y otras parcelas intercaladas en la trama urbana residencial, con categoría de zona verde de barrio, para uso cotidiano de los residentes de la zona adyacente.

El proyecto de Urbanización desarrollará el alumbrado, riego, ajardinamiento y equipamiento de estas zonas a las que se pretende dotar de una gran calidad.

- Red Local de Equipamientos Sociales

La cesión viene grafiada en los planos de zonificación con las siglas RLE y la superficie total de dichas parcelas asciende a la cantidad de 80.327 m²s. Estas parcelas se encuentran diseminadas principalmente por la zona residencial, de manera que todas las manzanas tengan próxima alguna parcela de equipamiento.

- Red Local de Servicios Urbanos (Viario Interior)

Esta red está constituida por el viario interior rodado cuya superficie total asciende 702.938 m²s.

La suma de las redes locales asciende a 1.153.244 m²s, cifra superior a 700.077 m²s requeridos por la Ley 9/2.001.

5. OBRAS Y CARGAS DE URBANIZACIÓN

5.1. Obras exteriores

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

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

Por tanto, la estimación económica no resulta vinculante, más aún cuando han sido realizados con el IVA vigente en el momento de su firma, por lo que deberá actualizarse al que proceda en

BD



el momento de su efectiva ejecución; pero la definición de la acción, la etapa de ejecución y el reparto porcentual de la inversión entre los distintos agentes constituye en sí mismo la matriz del Modelo de Desarrollo Territorial, por lo que son obligaciones entre las juntas de Compensación, Comisión Gestora y el Ayuntamiento de Madrid, ratificadas con la firma de la Adenda al Acuerdo Marco que para ser modificadas, salvo el reparto porcentual, requerirán cuando proceda, una nueva Adenda entre la Junta/s de Compensación y Comisión Gestora de que se trate, con el Ayuntamiento de Madrid.

UZPp 02.03 LOS AHIJONES REDES EXTERIORES
ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19C07	ESTRUCTURA SOBRE R-3(CONEXIÓN- 2)	1	8600	4197
N19C07	CONEXION VIARIA AHIJONES- CAÑAVERAL (CONEXIÓN-5)	1	8649	4221
N19C07	ESTRUCTURA SOBRE R-3(CONEXIÓN- 3 Y 4)	2	706	344
N19C07	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA R-3 ENTRE LA M-45 Y LA M-50	RESTO DE ETAPAS	10202	4979
2011 N19C11	CONEXIÓN VIARIA ESTE AHIJONES CAÑAVERAL	RESTO DE ETAPAS	406	198
TOTAL				13939

ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N18 IR 02	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO I.	6	6487	733
2011 N19 IR 01	TUBERÍA SUMINISTRO DESDE DEPÓSITO "CERRO ALMODÓVAR".	1	1545	152
N19 IR 02	TUBERÍA SUMINISTRO "LOS CERROS".	1	336	38
N19 IR 03	TUBERÍA SUMINISTRO AL NOROESTE DE MADRID.	2	685	76
N19 IR 01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	RESTO DE ETAPAS	698	77
TOTAL				1076

ACCIONES DE SANEAMIENTO Y DEPURACIÓN DE AGUAS RESIDUALES

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19IS01	AMPLIACIÓN DEPURADORA SUDORIENTAL	1	35000	3215
N19IC02	ESTANQUE DE TORMENTAS DEL ARROYO DE LOS MIGUELES	1	12000	9044
TOTAL				12259

TOTAL LOS AHIJONES REDES EXTERIORES

27.273.800

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 23.113.389,83€

La acción 2011N19IR01 Tubería de suministro desde Depósito Cerro Almodóvar, cuya ejecución se imputa a los ámbitos UZP 02.01 Cañaverale, UZPp 02.03 Ahijones , UZPp 02.04

BD



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



5.2. Obras interiores

Se incluyen en este apartado, las obras de redes generales interiores al ámbito.

Redes generales interiores:

8

7

6

REVISIÓN PARCIAL DEL PGUOM85 Y MODIFICACIÓN DEL PGUOM97 EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS
POR LA STSJ DE 27/02/03, CASADA PARCIALMENTE POR LA STS DE 3/07/07



UZPp 02.03 LOS AHIJONES REDES INTERIORES
ACCIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
2011 N19C02	CONEXIÓN VIARIA AHIJONES-CAÑAVERAL (CONEXIÓN-2)	1	2018	2018
2011-N19 C 03	ESTRUCTURA SOBRE ACCIÓN 2011-N19 C01 DE CONEXIÓN ENTRE BERROCALES Y AHIJONES.	1	2841	1421
2011N19C06	CONEXIÓN VIARIA ESTE AHIJONES CAÑAVERAL	2	1367	1367
N19 C 10 Y N19 C01 (TRAMO A)	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO Y COLECTORAS DE LA M-45 EN EL ÁMBITO DEL U.Z.P. 2.03 "LOS AHIJONES".	2	13451	13451
2011-N19 C 05	ESTRUCTURA SOBRE GRAN VÍA DEL SURESTE DE CONEXIÓN ENTRE BERROCALES Y AHIJONES	RESTO DE ETAPAS	3631	1816
N19C10	VÍAS PERIMETRALES DE SERVICIO DE LA M-45 EN EL AMBITO DEL UZP 2.03 LOS AHIJONES	RESTO DE ETAPAS	7147	7147
TOTAL				27220



ACCIONES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
19IA01	RETRANQUEO ARTERIAS RIVAS VACIAMADRID	1 Y RESTO DE ETAPAS	7533	7533
19I007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO II	1	1090	363
19I007	ARTERIA ABASTECIMIENTO AGUA DESARROLLOS DEL ESTE TRAMO III	1	2789	2789
TOTAL				10685

ACCIONES DE AGUA REGENERADA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
N19 IR 01	TUBERÍA PRINCIPAL DE IMPULSIÓN TRAMO II	1	1483	165
2011 N19 IR 03	DEPOSITO 1 "LOS AHIJONES".	2	332	332
TOTAL				497

ACCIONES DE ENERGIA ELECTRICA

CODIGO	DENOMINACION	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACION AMBITO PEC CON IVA
2011 N19IE01	SUBESTACIÓN ELECTRICA PROYECTADA	1	10000	5000
N19 IE 07	SUBTERRANIZACION LÍNEA (L-8) LOECHES - VALLECAS, UF 220 KV, DC	1	6741	6741
N19 IE 02	ETD AHIJONES	2	10000	10000
N19 IE 04	SUBT. LÍNEA (L-6) LOECHES - PUENTE DE LA PRINCESA, UF, 132 KV, DC	RESTO DE ETAPAS	4518	4518
N19 IE05	SUB. DERIVACIÓN A COSLADA LÍNEA (L-6), UF, 132KV, DC	RESTO DE ETAPAS	10813	10813
TOTAL				37072

ACCIONES DE ENERGÍA OLEODUCTO

CODIGO	DENOMINACIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO PEC CON IVA
N19 JO 01	DESvío DE OLEODUCTO AL NORTE DE LA N-III	RESTO DE ETAPAS	1.761	1.761
TOTAL				1.761

TOTAL BERROCALES

ORGANIZACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS

CODIGO	DENOMINACIÓN	ETAPA DE EJECUCIÓN	PRESUPUESTO TOTAL	ASIGNACIÓN ÁMBITO PEC CON IVA
N19 IP 03	GALERÍAS DE SERVICIO EN UPZ 2.03 "DESARROLLO DEL ESTE-LOS AHIJONES"	1, 2 Y RESTO DE ETAPAS	6.683	6.683
TOTAL				6.683

TOTAL LOS AHIJONES REDES INTERIORES

83.918.000

Este importe sin IVA asciende la cantidad de 71.116.949,15€

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



6. DEBER DE CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

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

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

7. PLAN DE ETAPAS

El Sector UZPp.02.03 Desarrollo del Este – Los Ahijones establece 6 etapas para su desarrollo. Para la definición de estas etapas se ha tenido en cuenta la funcionalidad de cada una de ellas, de forma que cada etapa incorpora todas las obras que resultan necesarias para su funcionamiento, incluidas las que estén situadas fuera de su límite territorial.

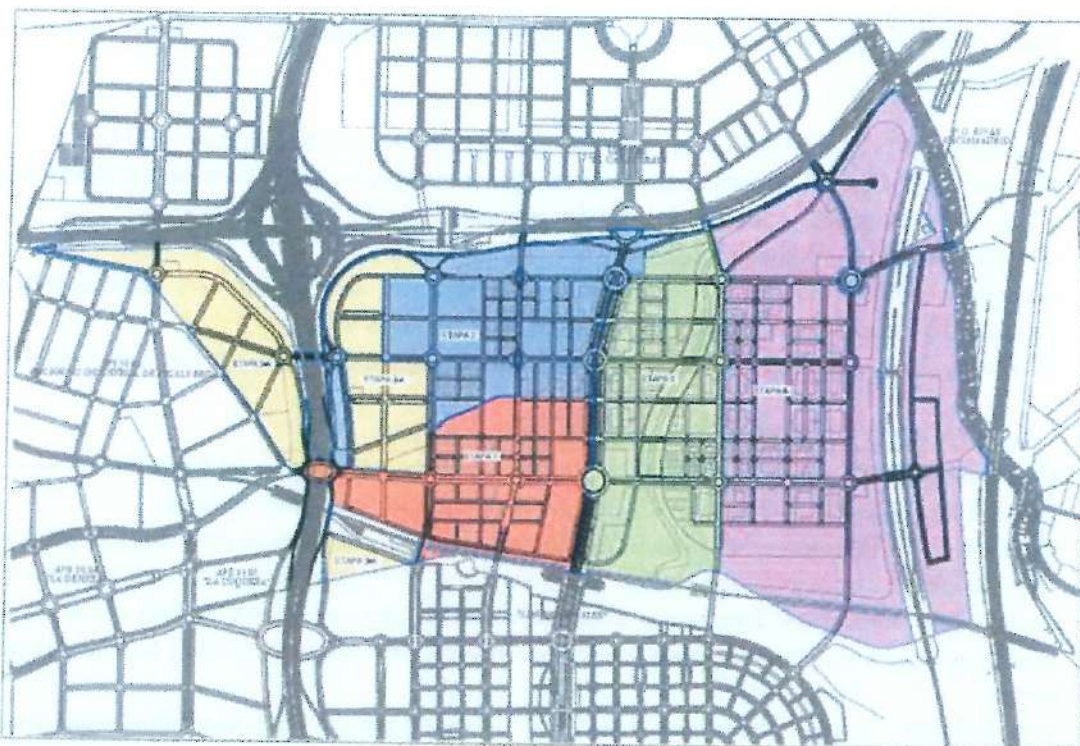
De conformidad con lo previsto en el Compromiso Octavo del Acuerdo Marco para viabilizar y agilizar la gestión de los ámbitos de suelo urbanizable programado que constituyen la denominada estrategia de "Desarrollo del Este" del Plan General de Madrid de 1997, suscrito el 1 de abril de 2011, la Junta de Compensación del ámbito negociará y suscribirá con el

Ayuntamiento de Madrid el Convenio de Gestión que establecerá las obligaciones que se asumen respecto de la ejecución del ámbito referido a cada una de las Etapas de urbanización previstas.

A continuación se definen esquemáticamente los ámbitos de cada una de las etapas en que se ha dividido el Sector, se citan superficies de ocupación de cada una de ellas y se definen ligeramente, en cada etapa, las acciones a desarrollar para la correcta viabilidad de ejecución de las mismas así como garantizar el soporte infraestructural entre las distintas etapas de los distintos Sectores.

Este análisis infraestructural atiende, tanto a las necesidades de comunicación y conexión viarias como al soporte básico de suministro de servicios por parte de las compañías que alimenten los distintos sectores.

Como podemos observar en el plano inferior, se desarrollaran conjuntamente las etapas industriales al Oeste del ámbito:



7.1. Plan de Etapas de la urbanización

Se incluye a continuación un breve extracto de las obras de urbanización incluidas en cada una de las seis etapas.

ETAPA I

Breve descripción de la etapa:



La etapa I se sitúa en la zona Suroeste del sector apoyándose al Este en la Gran Vía de Oeste, y al Sur en la línea 9 de Metro donde se ubicará una futura estación en "Los Berrocales" en la zona más próxima a ambos desarrollos.

Acciones imputadas en ETAPA I:

- Acción 2011-N19 C 02: Conexión viaria entre los ámbitos de Los Ahijones y El Cañaveral. Corresponde con los Viarios denominados T21 y T22 del Proyecto de Urbanización de Los Ahijones (Vial comúnmente conocido como 'Serrano II') a ejecutar completamente por el Sector Los Ahijones.

- Acción N19 C 07: Estructuras de Conexión sobre la Radial 3.

En esta etapa I se ejecuta únicamente la estructura denominada E2 en el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, que corresponde en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones con la estructura R1. La definición de la misma se encuentra en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y su financiación es compartida entre Ahijones y Cañaveral al 48,8% y 51,2% respectivamente.

Hasta la fecha, Ahijones ha ejecutado y financiado aproximadamente un 20% del total de la estructura.

- Acción 2011-N19 C 03: Estructura sobre acción 2011-N19 C 01, de conexión entre Los Berrocales y Ahijones. Se trata de la estructura de conexión entre los ámbitos de Los Berrocales y Los Ahijones que da continuidad al vial denominado T21 y T22 en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones (denominada L-2 en el mismo).

Su definición viene incluida en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y será ejecutada y financiada a partes iguales entre ambos sectores (Los Ahijones y Los Berrocales), salvo que se modifiquen estas condiciones por convenio suscrito entre los mismos.-

- Acción N 19 IA 01: Retranqueo arterias Rivas Vaciamadrid.

Corresponde esta acción a la ejecución del retranqueo de la doble arteria del Canal de Isabel II que atraviesa el ámbito de Los Ahijones en dirección suroeste - nordeste.

Conforme a lo indicado en el Modelo de Desarrollo Territorial, para llevar a cabo la primera etapa del sector, sería necesario realizar un nuevo tramo de retranqueo que desviara las tuberías de las áreas edificables. Este nuevo tramo sería de carácter provisional debido a que no se corresponde con el retranqueo aprobado en el Proyecto de Urbanización para la totalidad del sector.

Por el elevado coste y la provisionalidad de la solución propuesta para la primera etapa en el Modelo de Desarrollo Territorial, así como debido al importante grado de avance del retranqueo completo, en el ámbito de Los Ahijones, se procede en esta primera etapa a retranquear la totalidad de las arterias por su ubicación definitiva.

- Acción 19 I 007: Arteria de abastecimiento de agua Desarrollos del Este.

Se refiere a la arteria de abastecimiento de agua que discurre a lo largo de todos los ámbitos al Oeste de la M-45.

Debido a la importancia estratégica de esta arteria para el abastecimiento de la red de distribución de la primera etapa de Los Ahijones, así como del resto de los ámbitos, su ejecución será comenzada al inicio de las obras de urbanización de la etapa.

Cada ámbito realizará y financiará el 100 % de las obras del tramo situado en su



Sector. El tramo situado fuera de los ámbitos será financiado según convenio firmado por Los Ahijones, Los Berrocales y El Cañaveral, de fecha 29 de octubre de 2007.

- Acción N19 IR 01: Tubería principal de impulsión tramo II (Agua regenerada).

Se trata del tramo de la tubería principal de impulsión localizado al Norte de la A-3 de conexión entre los ámbitos de Los Ahijones, Los Berrocales y El Cañaveral.

El Modelo de Desarrollo Territorial fragmenta la ejecución de esta acción en dos partes, correspondiendo a la etapa 1 una de ellas denominada "Tramo de Conexión

Berrocales, Ahijones y Cañaveral". La segunda parte de la acción, denominada "Tramo Berrocales Conexión con el Ensanche de Vallecas", se ejecuta según el Modelo de Desarrollo en otras etapas.

La ejecución y financiación de ambas partes será compartida entre todos los sectores, asumiendo Los Ahijones el 11,10 % del coste total finalmente asignado.



- Acción 2011-N19 IR 01: Tubería de suministro de agua regenerada desde depósito Cerro Almodóvar.

Consiste en la ejecución de la tubería de suministro de agua regenerada a los ámbitos desde el nuevo depósito construido en el Cerro Almodóvar.

Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 9,87% de la actuación.

- Acción N19 IR 02: Tubería agua regenerada suministro Los Cerros.

Comprende el tramo de la tubería principal de impulsión en el ámbito de Los Cerros.

Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 11,10% de la actuación.

- Acción 2011-N19 IR 03: Depósito de suministro de agua regenerada "Los Ahijones". Depósito de agua regenerada que sirve de suministro a la totalidad del ámbito de Los Ahijones. La ejecución del mismo será costeada por el Sector Los Ahijones y estará dimensionado para suministrar caudal a toda la red interior de riego del ámbito. Para abastecer la etapa 1 se dotará de un ramal de riego a la red interior de la propia etapa.

- Acción N19 IS 01: Ampliación Depuradora Sur Oriental.

Se refiere a la ampliación y adecuación de la Depuradora Sur Oriental, donde los Sectores vierten sus aguas tras su paso por el Estanque de tormentas. Los costes de su ejecución serán distribuidos entre los mismos según la edificabilidad de cada sector.

- Acción N19 IC 02: Estanque de tormentas del Arroyo de Los Migueles.

El estanque lo constituyen cuatro módulos que serán ejecutados conforme a las necesidades de los Sectores y la imputación de los costes de su ejecución será idéntica a la actuación de Ampliación Depuradora Sur Oriental.

- Acción 2011-N19 IE 01: Subestación eléctrica suministro Los Ahijones y El Cañaveral.

En una parcela de Los Ahijones situada al noreste del sector, se desarrollará la subestación eléctrica que suministrará Cañaveral y Ahijones y cuya ejecución y financiación se estipulará en función de los Convenios suscritos con la compañía.

BD



- Acción N19 IE 07: Subterranización Línea (L8) Loeches - Vallecas, UF, 220 KV, DC.
 Se trata del soterramiento de dicha línea eléctrica en la zona que discurre por el interior de los ámbitos de urbanización de Los Berrocales y Los Ahijones.

Está previsto que cada ámbito realice y financie el 100 % de las obras del tramo situado en su Sector. En su caso, Los Ahijones tiene contemplado su retranqueo completo en esta etapa 1.

- Acción N19 IP 03: Galerías de servicios en el sector "Desarrollo del Este - Los Ahijones".

Se trata de las galerías de servicios que comunican las de Cañaveral con las de Berrocales, bajo la Gran Vía del Sureste. En esta etapa se ejecuta toda la galería oeste, desde Berrocales hasta Cañaveral, donde se alojan los siguientes servicios:

- o Tubería de transporte Canal de Isabel II.
- o Tubería de agua regenerada.
- o Prisma de telecomunicaciones.



ETAPA 2

Breve descripción de la etapa:

La etapa 2 es la continuación al Norte de la etapa 1, extendiéndose hasta el límite Norte del sector (Radial 3) siempre al Oeste de la Gran Vía del Sureste.

Acciones imputadas en ETAPA 2:

- Acción N19 C 07: Estructuras de Conexión sobre la Radial 3.

En esta etapa 2 se ejecutan las estructuras denominadas E3 y E5 en el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, que corresponden en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones con las estructuras R2, R3 y R5. La definición de las mismas se encuentra en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y su financiación es compartida entre Ahijones y Cañaveral al 48,8% y 51,2% respectivamente.

Hasta la fecha, Ahijones ha ejecutado y financiado aproximadamente:

- o 20% del total de la estructura R2.
- o 20% del total de la estructura R3.

- Acción 2011-N19 C 06: Conexión viaria entre las vías de servicio de la R-3 y la M-823

Se trata del vial de urbanización interior que comunicará en etapa 2 la vía perimetral denominada en Proyecto de Urbanización M-10 con la carretera actual M-823. Es decir, se trata del vial T-43 del Proyecto de Urbanización interior de Los Ahijones.

- Acción N19 C 10 y N19 C 01 (Tramo A): Vías perimetrales de servicio y vías colectoras de la M-45 en el ámbito del UZP 2.03 "Los Ahijones". Se ha previsto la ejecución de las vías colectoras en etapa 2, siguiendo el criterio del Modelo de Desarrollo Territorial. Los Ahijones realizará esta acción en su totalidad, lo cual implica la ejecución de las estructuras M1, M2, M3 y V3 del Proyecto de Urbanización de Los Ahijones.



- Acción N19 IR 03: Tubería de suministro al Noreste de Madrid.

Comprende el tramo de la tubería principal de impulsión al Noreste de Madrid en el ámbito de El Cañaveral.

Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 11,10% de la actuación.

- Acción N19 IE 02: ETD Ahijones.

Instalación para suministro de energía eléctrica a Los Ahijones.

El dimensionamiento, definición y ejecución de las subestaciones eléctricas están previstas que sean desarrolladas por la Compañía suministradora Unión Fenosa según Convenio suscrito entre la misma y la Junta de Compensación de Los Ahijones.

- Acción N19 IP 03: Galerías de servicios en el sector "Desarrollo del Este - Los

Ahijones".

Se trata de las galerías de servicios que comunican las de Cañaveral con las de Berrocales, bajo la Gran Vía del Sureste. En esta etapa se ejecuta un pequeño tramo en una de ellas en la zona norte, junto al ámbito de Cañaveral.

El tramo a ejecutar en esta etapa corresponde con una galería que no tiene previsto inicialmente alojar servicios.



ETAPA 3 - 4

Breve descripción de la etapa:

La etapa 3 - 4 continúa el desarrollo del sector urbanizando toda la zona industrial que queda entre las etapas 1 y 2 y el polígono ya consolidado de Vicálvaro. Se trata de dos franjas separadas por la M-45.

Acciones imputadas en ETAPA 3 - 4:

- Acción 2011-N19 C 11: Conexión viaria entre los ámbitos de Los Ahijones y El Cañaveral.

Se trata del viario de cruce entre la etapa 3 -4 de Ahijones (Polígono industrial) y El Cañaveral, que se corresponde con el vial interior E-15 de Los Ahijones.

La fracción de este viario correspondiente al Sector Los Ahijones, venía ya definido y presupuestado en el Proyecto de Urbanización del Sector, correspondiéndole su ejecución hasta el límite con el Sector de El Cañaveral.

Según el Modelo de Desarrollo Territorial, Ahijones financiará el 51,20% de esta acción.

ETAPA 5



Breve descripción de la etapa:

La etapa 5 se sitúa en la zona central derecha del sector y supone el salto al lado Este de la Gran Vía del Sureste, en paralelo a dicha vía desde el límite Sur del sector hasta la Radial 3.

Acciones imputadas en ETAPA 5:

- Acción N19 C 07: Estructuras de Conexión sobre la Radial 3.

En esta etapa 5 se ejecuta la estructura denominada E4 en el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, que corresponde en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones con la estructura R4. La definición de la misma se encuentra en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y su financiación es compartida entre Ahijones y Cañaveral al 48,8% y 51,2% respectivamente.

Hasta la fecha, Ahijones ha ejecutado y financiado aproximadamente un 20% de la misma.

- Acción 2011-N19 C 05: Estructura sobre Gran Vía del Sureste, de conexión entre Los Berrocales y Ahijones.

Se trata de la estructura de conexión entre los ámbitos de Los Berrocales y Los Ahijones que da continuidad a la Gran Vía del Sureste. Se denomina estructura L-3 en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones.

Su definición viene incluida en el Proyecto de Urbanización de Los Ahijones y será ejecutada y financiada a partes iguales entre ambos sectores (Los Ahijones y Los Berrocales), salvo que se modifiquen estas condiciones por convenio suscrito entre los mismos

- Acción N 19 IA 01: Retranqueo arterias Rivas Vaciamadrid.

Según el Documento de Modelo de Desarrollo Territorial, en esta etapa de Los Ahijones se ejecuta parte del retranqueo que se encuentra en el Proyecto de Urbanización.

Como ya se ha explicado en la etapa 1, esta acción se ha contemplado ejecutarse de una sola vez, en la propia etapa 1 debido a su avanzada ejecución.

- Acción N19 IE 04: Subterranización Línea (L-6), Loeches -Puente de la Princesa, UF, 132 KV, DC.

Cada Sector costeará de manera íntegra el retranqueo de dicha línea en el tramo localizado dentro de su ámbito.

Está previsto que cada ámbito realice y financie el 100 % de las obras del tramo situado en su Sector. En su caso, Los Ahijones tiene contemplado su retranqueo completo en esta etapa 5.

- Acción N19 IE 05: Subterranización derivación a Coslada Línea (L6D), UF, 132 KV, DC. Cada Sector costeará de manera íntegra el retranqueo de dicha línea en el tramo localizado dentro de su ámbito. Ahijones tiene contemplado su retranqueo completo en esta etapa 5.

- Acción N19 IO 01: Desvío de Oleoducto al Norte de la N-III. En el Sector Los Ahijones, esta acción se encuentra completamente ejecutada y finalizada.



- Acción N19 IP 03: Galerías de servicios en UZP 2.03 "Desarrollo del Este - Los Ahijones".

Se trata de las galerías de servicios que comunican las de Cañaveral con las de Berrocales, bajo la Gran Vía del Sureste. En esta etapa se finaliza la conexión de la galería este.

Esta galería completa la comenzada en etapa 2 y su previsión inicial es no alojar servicios.

ETAPA 6

Breve descripción de la etapa:



La etapa 6 es la de mayor tamaño y supone la finalización del proceso de urbanización, rematando el sector en su franja Este. Se dispone también de Norte a Sur en paralelo a la etapa 5, y su uso fundamental es el residencial.

Acciones imputadas en ETAPA 6:

- Acción N18 IR 02: Tubería principal de impulsión tramo I.

Se corresponde con el tramo de la tubería principal de impulsión al sur de la A-3 en el ámbito de Valdecarros. Conforme al Modelo de Desarrollo Territorial, el Sector Los Ahijones asumirá el 11,30% de la actuación.

7.2 Plan de etapas de la edificación

ETAPA-1

Si bien incluye todos los usos, destaca el residencial, con unas 3150 viviendas de las cuales en torno a 380 unidades pertenecen a la red supramunicipal de vivienda pública de la Comunidad de Madrid. Se estima la duración de las obras en unos 30 meses para la ejecución de la urbanización de la primera etapa.

La superficie de la etapa es de más de 570.000 m² en la que las redes de cesión suponen el 67% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 33%.

La edificabilidad en esta primera etapa alcanza los 424.417 m² construidos, que supone un 18% de la edificabilidad total del sector.

ETAPA-2

Tiene un carácter fundamentalmente residencial, con aproximadamente 4.250 viviendas de las cuales entorno a 600 pertenecen a la red supramunicipal de vivienda pública de la Comunidad de Madrid. Se incluye una franja importante de Parque Industrial junto al límite Norte con la Radial 3.

Esta etapa incluye la ejecución del viario que discurre en paralelo a la R-3 en la parte norte del sector hasta conectar con la M-823 al Este y la M-203, y la conexión Norte Sur por la Gran vía

del Sureste. Se considera un plazo de ejecución de las obras de urbanización de 24 meses una vez terminada la primera etapa.

La superficie de la etapa es de 743.100 m², y las redes de cesión suponen el 75% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 25%.

La edificabilidad en esta etapa alcanza los 410.684 m² construidos, un 18% de la edificabilidad total del sector.

ETAPA-3-4

- Franja al oeste de la M-45 con una superficie total de 339.004 m², de los que casi 90.000 m² son edificables de Parcelas de Industrial Tradicional. En esta zona ya se han realizado parte de las obras de urbanización, como son las excavaciones en desmonte de los viales, la red de saneamiento de la práctica totalidad de los mismos, etc.

- Franja al este de la M-45 con una superficie de 323.343 m² situados entre esta autovía y las etapas 1 y 2. Además de la zona industrial, incluye una parcela de Parque Industrial al Sur del sector, al lado Sur de la línea 9 de Metro y por tanto muy ligada al desarrollo de Los Berrocales. Mediante esta etapa se colmata todo el margen del sector al oeste de la Gran Vía del Sureste. Se considera un plazo de ejecución de la urbanización de esta etapa de 18 meses una vez terminada la segunda etapa.

La superficie de la etapa es de 662.347 m² en la que las redes de cesión suponen el 49% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 51%. La edificabilidad en esta etapa alcanza los 284.083 m² construidos, un 12% de la edificabilidad total del sector.

ETAPA-5

Tiene un uso fundamentalmente residencial, con más de 4.400 viviendas, aunque incluye también usos terciarios.

Se completa el hito conformado por las torres de oficinas en torno a la Gran Vía del Este con más de 80.000 m² edificables, además de otros 50.000 m² edificables de Parque industrial y 15.000 m² de equipamientos privados.

Incluye la mayor parte de la ejecución del gran parque lineal que recorre el sector en dirección Norte-Sur.

Se considera un plazo de ejecución de la urbanización de 30 meses una vez terminada la cuarta etapa.

La superficie que se obtiene en esta etapa es de 848.321 m² en la que las redes de cesión suponen el 70% de la superficie urbanizada mientras que la superficie destinada a usos lucrativos supone un 30%.

La edificabilidad en esta etapa alcanza los 600.510 m² construidos, un 26% de la edificabilidad total del sector.

ETAPA-6

La etapa 6 es la de mayor tamaño y supone la finalización del proceso de urbanización, rematando el sector en su franja Este. Se dispone también de Norte a Sur en paralelo a la etapa 5, y su uso fundamental es el residencial incluyendo más de 6.900 viviendas, de las cuales casi 800 pertenecen a la red supramunicipal de vivienda pública de la Comunidad de



Madrid.

Existen también unos 25.000 m² edificables de usos terciarios, y en torno a 16.000 m² de dotacional. Se considera un plazo de ejecución de la urbanización de 30 meses una vez terminada la quinta etapa. Con una superficie de 1.832.473 m² representa el 39% de suelo del sector.

La edificabilidad en esta etapa alcanza los 613.97 m² construidos, un 26% de la edificabilidad total del sector.



Redes públicas de cesión por etapas:

Etapa-1:

Las redes de cesión supramunicipales, generales y locales se representan en el esquema adjunto "E.1. Redes de cesión" y suponen el 67% del suelo de la Etapa 1.

La etapa incorpora la parcela RSM-VP-3 de la Red Supramunicipal de Vivienda Pública. Así mismo tiene equipamientos y espacios libres a nivel local y general.

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES
	ETAPA 1
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	0
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	31.717
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	107.271
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	2.858
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m ²)	29.447
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m ²)	48.192
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m ²)	12.671
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m ²)	147.537
TOTAL SUPERFICIE REDES	379.693

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

Etapa-2:

Las redes de cesión supramunicipales, generales y locales suponen el 75% del suelo de la Etapa 2 como ya se ha mencionado anteriormente. Se alcanza el 28% de la totalidad de las redes de cesión del sector UZPp_2.03 "Los Ahijones".

La etapa incorpora los siguientes equipamientos públicos y espacios libres:



REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2
	ETAPA 2	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	0	0
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	54.952	86.669
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	242.597	349.868
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	32.317	35.175
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	69.962	99.408
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	23.283	71.475
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	23.144	35.815
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	112.873	260.410
TOTAL SUPERFICIE REDES	559.128	938.821

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

Etapas-3-4:

Las redes de cesión supramunicipales, generales y locales suponen el 49% del suelo de la Etapa 2 como ya se ha mencionado anteriormente. Se alcanza el 37.31% de la totalidad de las redes de cesión del sector UZP_2.03 "Los Ahijones".

La etapa incorpora los siguientes equipamientos públicos y espacios libres:

REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2+3-4
	ETAPA 3-4	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	832	832
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	0	86.669
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	74.782	424.651
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	105.062	140.237
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	41.150	140.558
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	0	71.475
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	0	35.815
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	103.165	363.575
TOTAL SUPERFICIE REDES	324.991	1.263.812

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

Etapas-5:

Las redes de cesión suponen el 70% del suelo de la Etapa 5 y se alcanza ya un 55% de la totalidad de las redes de cesión del sector.

Se obtienen equipamientos públicos y espacios libres a nivel local y general. Destaca en esta etapa la obtención del gran parque lineal que atraviesa el sector.

BD



REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2+3+4+5
	ETAPA 5	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	47.602	48.434
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	0	86.669
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	141.435	566.085
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	14.476	154.713
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	22.753	163.311
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	200.145	271.620
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	30.641	66.457
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	138.470	502.046
TOTAL SUPERFICIE REDES	595.522	1.859.334

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras

Etapas-6:

Las redes de cesión suponen el 83% del suelo de la Etapa 6.

La etapa incorpora la parcela 4 de la red supramunicipal de vivienda pública. Así mismo tiene equipamientos públicos y espacios libres a nivel local y general, incluyendo el segundo de los dos grandes parques de 40.000 m² del sector.



REDES PÚBLICAS DE CESIÓN	REDES	REDES 1+2+3+4+5+6
	ETAPA 6	TOTAL
RED SUPRAMUNICIPAL (VIA PECUARIA)	0	48.434
VIVIENDAS PUBLICAS (1/3 DE RED SUPRAM-)	71.363	158.032
RED GENERAL infraestructuras (viario interior general)	168.600	734.685
RED GENERAL zonas verdes y esp. libres	420.284	574.997
RED GENERAL equipamientos sociales y servicios (m²)	554.957	718.268
RED LOCAL espacios libres públicos arbolados (m²)	98.359	389.979
RED LOCAL equipamientos sociales y servicios (m²)	13.871	80.327
RED LOCAL servicios urbanos públicos (viario interior) (m²)	200.892	702.938
TOTAL SUPERFICIE REDES	1.528.326	3.387.660

No se incluyen en las etapas las superficies de los sistemas generales adscritos ni de la red supramunicipal de infraestructuras.

8. ESTUDIO ECONÓMICO

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

Sin embargo, existen en la LSCM 9/2001 artículos que dan por hecha su existencia, así el 48.2.b) en su inciso final se refiere a las medidas adoptadas para satisfacer el abastecimiento de

la demanda de los servicios públicos "sin sobrecostes públicos inasumibles por el usuario prestador del servicio" y el artículo 108.1.b), a propósito del sistema de compensación señala la obligación de prestar garantías de la concreta ejecución a favor del Municipio por importe mínimo del 10% del importe total previsto de las obras de urbanización con carácter previo al comienzo de estas.

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

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

8.1 Estudio de inversión

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

La evaluación económica incluye las inversiones derivadas de la ejecución que indicaba el PEISEM y que son, imputables al Sector UZPp.02.03, con las modificaciones y actualizaciones posteriores.

Como consecuencia del conjunto de conceptos que integran las obras de urbanización a los que se refiere el artículo 97 de la LSCM 9/2001, las obras y cargas de urbanización se corresponden con las especificadas en el Estudio Económico-Financiero y cuyo importe total de ejecución por contrata sin IVA, asciende a 506.541.944,01 Euros.

Con la siguiente descomposición por capítulos:

DESARROLLO DEL ESTE "LOS AHIJONES"

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN POR CONTRATA

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

CAPITULOS	PEM
EXPLANACIÓN Y PAVIMENTACIÓN	170.814.717,76
SANEAMIENTO	26.427.849,12
ABASTECIMIENTO DE AGUA	12.524.269,66
GALERIA DE SERVICIOS	2.890.561,56
ENERGIA ELECTRICA	13.490.506,86
CANALIZACIÓN DE GAS	2.850.221,83



CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES	4.481.804,30
ALUMBRADO PUBLICO	11.547.324,17
PARQUES, JARDINES Y MOBILIARIO URBANO	19.534.447,55
AGUA REGENERADA (incluye acción 2011N19IR03)	3.049.037,65
RETRANQUEO DE ARTERIAS DE ABASTECIMIENTO	7.461.262,01
RETRANQUEO DE LINEAS DE ALTA TENSIÓN	13.411.833,21
RETRANQUEO DE GASEODUCTOS	763.220,94
RETRANQUEO OLEODUCTO	872.744,09
GESTION DE RESIDUOS	20.500.000,00
ESTUDIO DE SEGURIDAD Y SALUD	6.725.364,06
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	317.347.924,77



13% Gastos Generales	41.255.230,22
6% Beneficio Industrial	19.040.875,49
TOTAL PEC	377.644.030,48

1,50% Control de Calidad	5.664.660,46
1,00% Patrimonio Histórico Comunidad de Madrid	3.776.440,30
<u>PRESUPUESTO EJECUCIÓN CONTRATA PROYECTO (SIN INVA) (1)</u>	<u>387.085.131,24</u>

PEM ACCIONES MDT (NO INCLUIDAS EN PROYECTO)	
2011-N19IE01 Subestación eléctrica suministro Ahijones y Cañaveral	3.560.746,33
19I007 Arteria abastecimiento agua desarrollos del sureste	2.244.694,49
N19-IR 01 Tubería principal impulsión Tramoll	17.905,30
2011-N19IR01 Tubería desde Depósito Cerro Almodovar	108.246,69
N19-IR 02 Tub. Suministro los Cerros	26.349,52
N19-IE 02 ETD Los Ahijones	7.121.492,67
N19C10 y N19 C01 Colectoras M-45	21.131.584,77
N19IR03 Tub. Suministro al Noreste de Madrid	54.123,34
N18IR02 Tub. Principal de impulsión tramo I	245.780,60
TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL	34.510.923,71

13% Gastos Generales	4.486.420,08
6% Beneficio Industrial	2.070.655,42
TOTAL PEC	41.067.999,21

Acciones Dirigidas por Ayuntamiento de Madrid	
N19IC02 Estanque de tormentas	2.724.406,78
N19IS01 Ampliación EDAR Suroriental	7.664.406,78
<u>PEC Acciones del Modelo Desarrollo territorial (SIN IVA) (2)</u>	<u>51.456.812,77</u>

PEC TOTAL SIN IVA (1+2)	438.541.944,01
--------------------------------	-----------------------

GASTOS DE GESTIÓN	68.000.000,00
--------------------------	----------------------

TOTAL INVERSIÓN LOS AHIJONES (SIN IVA)	506.541.944,01
---	-----------------------



En el capítulo de saneamiento está incluida la valoración del colector A1, definido en el PSIM II como parte de la acción A.5.1 de iniciativa municipal, y asumido en el PEISEM dentro de la acción N19IS02. Un tramo del colector A1 ha sido anticipado en su ejecución por la Junta de Compensación El Cañaveral por coordinación de actuaciones (iniciativa privada), lo que deberá regularizarse en el proceso de ejecución del planeamiento. El importe adelantado por la junta de compensación para la ejecución de este colector es de 508.329,65€ (sin IVA).

8.2 Asignación de inversión por etapas

8.2.1. Cronograma

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

PERIODO	ACTUACION
ETAPA 1	2014-2017
ETAPA 2	2018-2020
ETAPAS 3 Y 4	2020-2022
ETAPA 5	2023-2025
ETAPA 6	2025-2028



A fecha de septiembre de 2012, se han ejecutado las siguientes obras:

1.- Sistema Viario

- Se han realizado el 75 % de las demoliciones.
- Se ha procedido a la retirada de casi la totalidad de los vertidos incontrolados existentes en la obra y a su correspondiente transporte a vertedero autorizado.
- Se ha realizado el despeje y desbroce del 70 % de los viales de la obra y en el 60 % de las parcelas.
- Se ha realizado el 25 % del movimiento de tierras de la urbanización.
- Se han ejecutado, total o parcialmente, las siguientes estructuras:
 - R1: Se encuentra ejecutada al 20 %
 - R2, R3 y R4: Se encuentran ejecutadas al 50 %
 - V4, V5 y V6: Se encuentran ejecutadas al 95 %
 - L4: Se encuentra ejecutada al 60 %

2.- Saneamiento

- Se han ejecutado numerosos tramos de los siguientes colectores:

BD

ABB, ABC, ABD, ABG, ABHD y ABHF

- Se han ejecutado las siguientes obras de drenaje:

ODL 1, ODL-2, ODL 4, ODL-5 y ODL 8

ODT 2, ODT-4, ODT 6, ODT 7, ODT 8

3.- Galerías de Servicios

- Se ha ejecutado el 10 % de las Galerías de Servicios.

4.- Retranqueo de las arterias abastecimiento Rivas-Vaciamadrid

- El retranqueo de las arterias de abastecimiento Rivas-Vaciamadrid se encuentra ejecutado en un 70%.

5.- Retranqueo Gasoducto

- El retranqueo del gasoducto a su paso por el Sector de los Ahijones se encuentra ejecutado al 10%.

6.- Retranqueo Oleoducto

- El retranqueo del oleoducto a su paso por el Sector de los Ahijones se encuentra ejecutado al 100%.

7.- Retranqueo Líneas eléctricas de Alta Tensión

- El estado del retranqueo de las líneas de Alta Tensión es el siguiente:

L-6: Se encuentra ejecutado el 40 % de la canalización.

L-8: Se encuentra ejecutado al 30 % de la canalización.

8.2.2. Distribución temporal de las inversiones

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

	PEC SIN IVA		PEC TOTAL POR ETAPAS SIN IVA
	EJECUTADA	SIN EJECUTAR	
ETAPA 1	9.431.633,77	82.307.844,62	91.739.478,39
ETAPA 2	7.970.084,43	93.950.748,17	101.920.832,60
ETAPA 3-4	4.084.186,84	32.042.966,33	36.127.153,17
ETAPA 5	13.497.629,12	100.180.708,66	113.678.337,78
ETAPA 6	11.089.902,71	83.986.239,36	95.076.142,06
TOTAL	46.073.436,86	392.468.507,15	438.541.944,01

8.2.3. Valor de repercusión

En base a los datos anteriores, se obtienen los siguientes valores de repercusión:

El valor de repercusión de la gestión se distribuye de manera proporcional en todas las etapas, y tendría un valor de:

$$68.000.000,00\text{€} / 1.867.106 \text{ m}^2\text{e VL}_{\text{neto}} = 36.42\text{€} / \text{m}^2\text{e VL}_{\text{neto}} (*)$$



Respecto al valor de repercusión de las obras, los importes son:

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 1ª etapa asciende a 94.991.342,81€, equivalente a:

- 33.000 €/viv neta (*)
- 267 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 2ª etapa asciende a 101.920.832,60€, equivalente a:

- 30.755 €/viv neta (*)
- 315 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 3-4ª etapa asciende a 36.127.153,17€, equivalente a:

- 0 €/viv neta (*) (Etapa sin viviendas)
- 182 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 5ª etapa asciende a 113.678.337,78€, equivalente a:

- 29.299 €/viv neta (*)
- 224 €/m2e VL neto (*)

El importe de ejecución por contrata sin IVA de la 6ª etapa asciende a 95.076.142,06€, equivalente a:

- 18.235 €/viv neta (*)
- 192 €/m2e VL neto (*)

Para el conjunto de todo el ámbito la repercusión es:

- 28.874 €/viv neta (*)
- 235 €/m2e VL neto (*)

(*) En los términos empleados vivienda neta (viv neta) y aprovechamiento neto (m2e VL neto) se ha descontado el porcentaje (10%) que corresponde a la cesión al Ayuntamiento.

8.3 Financiación de las obligaciones

Finalmente, y por lo que se refiere a la financiación de las inversiones previstas, cabe observar que la actuación comienza a generar recursos, procedentes de la comercialización de inmuebles, no más tarde del cuarto año, en 2017, cuando se prevé el inicio de las obras de edificación. Evidentemente será posible poner en el mercado suelo urbanizado o en fase de urbanización antes de esa fecha. Puede admitirse, por consiguiente, que la actuación se autofinancia a partir del quinto año, por lo que será necesario arbitrar procedimientos de financiación de las inversiones comprometidas antes de dicha fecha.

Por otro lado, las obras ya realizadas, y por lo tanto la inversión ya hecha efectiva, ascienden a la cantidad de 46.073.437€ (P.E.C. sin IVA).

BD



Según los cálculos expuestos, en los cinco primeros años de la actuación se habrán generado obligaciones por valor de unos 183 millones de euros, lo que supone una inversión media anual aproximada, a financiar, del orden de 37 millones de euros.

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

9. GARANTÍAS

Sujetándose al contenido de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (art. 108.1 b)), en la que se establece la obligatoriedad de la constitución de un aval cifrado en el 10% sobre la base del coste de los servicios y ejecución de las obras de urbanización de las Redes Principales y Secundarias, con carácter previo al comienzo de las obras, se estima a continuación para el UZPp.02.03. Desarrollo del Este - Los Ahijones, el importe del mismo:

Coste Total de Urbanización según se ha expuesto: 438.541.944,01 Euros. PEC sin IVA

Por tanto el 10% correspondiente, a cuya cuantía se estima que deberían establecerse avales es de un total de:

$438.541.944,01 \times 10\% = 43.854.194,40 \text{ €}$ (más el IVA en vigor correspondiente).

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

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

La Junta de Compensación tiene depositado un aval para el cumplimiento del artículo 108.1b, fruto de la actividad en el sector previa a las Ss. Constan avales por un importe total de 43.691.936,72€.

