



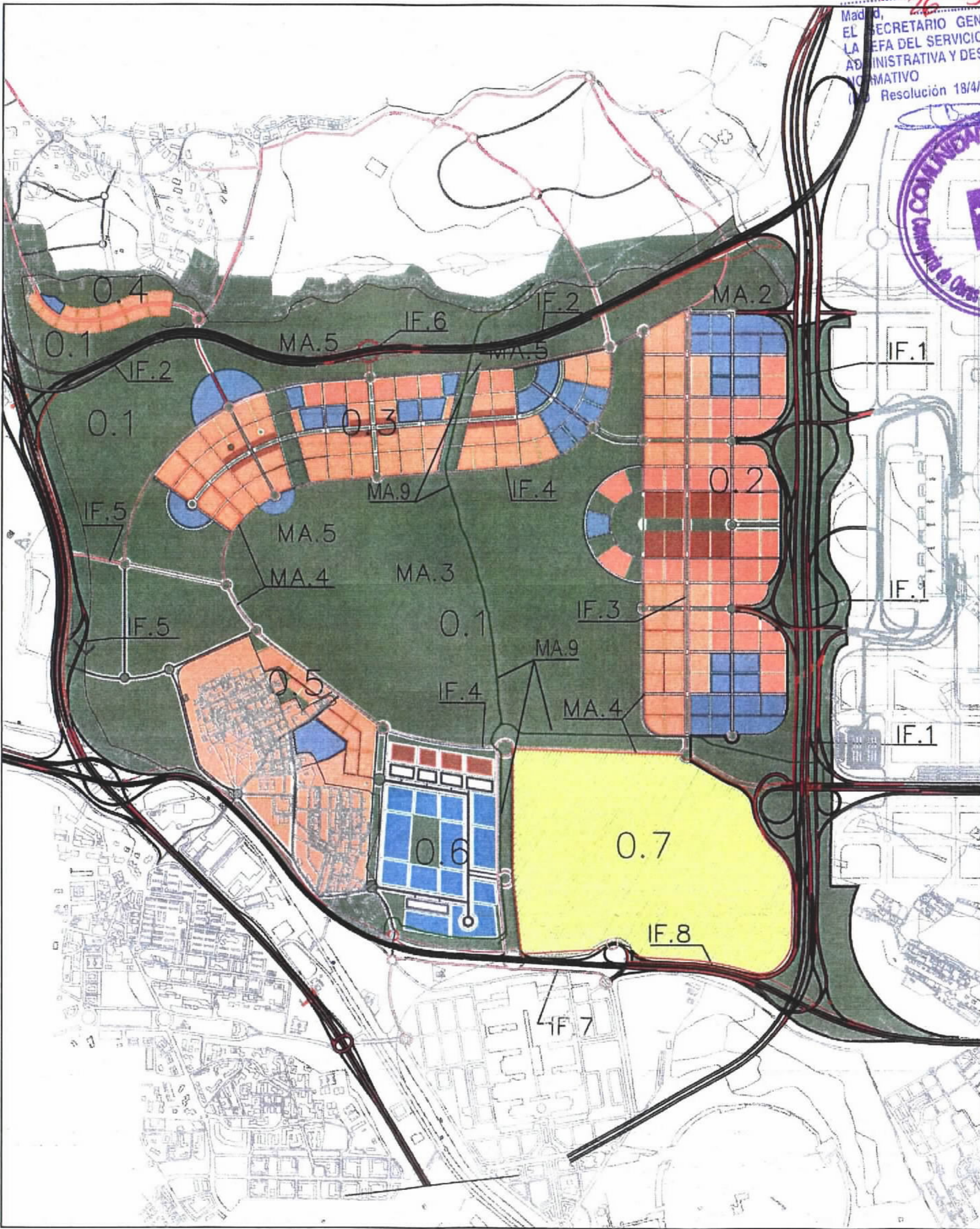
2.- PLANOS/FICHAS

- DELIMITACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA
- DELIMITACIÓN SOBRE PG97 MODIFICADO
- ORDENACIÓN GENERAL
- CONDICIONES PORMENORIZADAS. CIUDAD AEROPORTUARIA
- CONDICIONES PORMENORIZADAS. CIUDAD RESIDENCIAL VALDEBEBAS
- CONDICIONES PORMENORIZADAS. REMATE RESIDENCIAL ENCINAR DE LOS REYES
- CONDICIONES PORMENORIZADAS. REMATE RESIDENCIAL CÁRCAVAS DE SAN ANTONIO
- CONDICIONES PORMENORIZADAS. EQUIPAMIENTO GENERAL Y METROPOLITANO

ABRIL 2003

Ayuntamiento de Madrid

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y
TRANSPORTES DE FECHA
13/05/03
MADRID, 26/05/03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFE DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
INFORMATIVO
Resolución 18/4/89, BOCM 55/89



PLAN DE SECTORIZACION CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS

Instrumento de Ordenación:		PLAN PARCIAL	
Distrito:	HORTALEZA	Hoja referencia del Plan General:	O-038/046,047,054

Condiciones Particulares

Superficie total del Ámbito incluidas Redes Supramunicipales y Generales (m²):	10.600.000
Superficie mínima de redes Supramunicipales incluidas vías Pecuarias (m²):	1.265.690
Superficie mínima de redes Generales (m²):	6.216.350
Superficie total mínima de redes Supramunicipales y Generales (m²)	7.386.000
Superficie edificable total (m²):	2.862.000
Iniciativa de planeamiento:	SEGUN CONVENIO
Prioridad de planeamiento:	SEGUN CONVENIO

Gestión

Gestión:	CONVENIO-COMPENSACION
Coefficiente de edificabilidad (m²/m²) sin homogeneizar para aplicación art. 3.3.12 NNUU de PG97	0,27
Aprovechamiento Unitario (o coeficiente de edificabilidad homogeneizado (LSCM 9/2001) de referencia):	0,231
Uso global:	TERCIARIO

Objetivos

- Proceder al desarrollo del área en virtud de los Convenios urbanísticos que se suscriban a tal efecto.
- Creación de la Casa de Campo de Valdebebas, como elemento de la estructura metropolitana de grandes espacios libres y parques, en relación con el parque de Juan Carlos I, Alameda de Osuna y otros parques urbanos.
- Creación de una reserva de suelo para la ampliación de los recintos feriales del Olivar de la Hinojosa, al norte de la A-10.
- Obtención de la reserva de suelo necesaria para la realización del eje viario Norte-Sur de acceso al sistema aeroportuario.
- Obtención de la reserva de suelo necesaria para la realización del eje viario R-2.
- Configuración de la Ciudad Aeroportuaria con marcado carácter terciario en relación con la ampliación del sistema aeroportuario, incorporando equipamientos de máxima centralidad, posibilitándose la implantación de una gran superficie comercial. Se preverá el desarrollo de actuaciones residenciales complementarias, conforme a las bases acordadas, localizadas en relación con el parque.
- Configuración de la Ciudad Residencial Valdebebas en relación con la Casa de Campo de Valdebebas y los crecimientos previstos en el norte entre la R-2 y el municipio de Alcobendas.
- Posibilitar el remate residencial de las Cárcavas de San Antonio y El Encinar de los Reyes
- Reservar 120 Ha. de suelo para un equipamiento deportivo privado, estableciendo condiciones específicas para su instalación.
- Consolidación de la Red de Vías Pecuarias interiores al ámbito y garantía de su continuidad. Se garantizará el cruce del Eje Norte-Sur con el dominio público pecuario de acuerdo a la legislación sectorial.

Márgenes de Edificabilidad de usos lucrativos (%)

TERCIARIO OFICINAS RESTO TERCIARIO	50% de (Edif.Total-Edif.Dep.) (Nota1)	33.71/41.71 2/10
RESIDENCIAL VL (55% Nº Viv; Sup.VL media de cálculo=130 m²/viv) RESIDENCIAL VPT (11,25% Nº Viv; Sup VPT media de cálculo=90 m²/viv) RESIDENCIAL VPO (33,75 % Nº Viv; Sup VPO media de cálculo=80 m²/viv)	50% de (Edif.Total-Edif.Dep.) (Nota 1)	Sin margen
DEPORTIVO PRIVADO	360.000 m²	Sin margen

(Nota 1: ver cuadro anexo para aplicación de art. 3.3.12 de las NNUU del PG97)

Coefficientes de ponderación

TERCIARIO-OFCINAS	1
RESTO TERCIARIO	1,1
RESIDENCIAL VL	1
RESIDENCIAL VPT	0,9
RESIDENCIAL VPO	0,75
DEPORTIVO PRIVADO	0,04556
DOTACIONAL PRIVADO	0,65

Aprobado provisionalmente por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día
30 ABR 2003
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo. Paulino Martín Hernández

7 MAY 2003
DOCUMENTO INFORMADO

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS
TRANSPORTE
DIRECCION GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACION REGIONAL

EL TECNICO
INFORMANTE

PLAN DE SECTORIZACION
CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS

Instrumento de Ordenación:		PLAN PARCIAL	
Districto:	HORTALEZA	Hoja referencia del Plan General:	O-038/046,047,054

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (página 1 de 2)

ORDENACION

- O.1.- Red General de Zonas Verdes: Casa de Campo de Valdebebas. Superficie mínima de Parque (suma de red local (214.650m²) y red general (4.785.350 m²)) en el interior del ámbito: 500 Ha.
- O.2.- Area de concentración de la Ciudad Aeroportuaria
- O.3.- Area de concentración de la Ciudad residencial Valdebebas
- O.4.- Remate residencial del Encinar de los Reyes
- O.5.- Remate residencial de las Cárcavas de San Antonio
- O.6.- Red General de Servicios: Ampliación recintos feriales. Superficie mínima: 50 Ha.
- O.7.- Reserva dotación deportiva privada extensiva: 120 Ha.
- O.8.- Localización indicativa del espacio libre derivado de la reserva de dotación supramunicipal para VISOR comandante al parque metropolitano. El área de concentración de la edificación se fijará en el Plan Parcial correspondiente.
- O.9.- Red General de Equipamientos Sociales y Servicios: Reserva de suelo para otras dotaciones.
- O.10.- Redes locales: para el establecimiento de las dotaciones locales correspondientes a centros docentes, servicios de interés público y social- equipamientos social y deportivo relativos al área residencial y al área terciaria, se estará transitoriamente a lo dispuesto en el R.P. de 1978 y en las NNUU del PG97 (art.3.3.11), hasta tanto no se produzca el desarrollo reglamentario de la LSCM.

INFRAESTRUCTURAS

- IF.1.- Red Supramunicipal de infraestructuras: Eje viario Norte-Sur, de acceso al sistema aeroportuario a través de un sistema jerarquizado de vías colectoras y de servicio a partir del tronco central.
- IF.2.- Red Supramunicipal de infraestructuras: R-2, que enlaza la M-40 con el Eje Norte-Sur. Esta vía servirá de acceso Norte al parque, así como de relación con los crecimientos previstos en la Solana de Valdebebas y la Ciudad Residencial Valdebebas mediante el establecimiento de los necesarios puntos de conexión y/o vías de servicio.
- IF.3.- Red General de infraestructuras: Vía urbana de calidad que estructure la ordenación de la Ciudad Aeroportuaria.
- IF.4.- Red General de infraestructuras: Vía borde de la Casa de Campo de Valdebebas, que delimite la Ciudad Aeroportuaria por el oeste y sirva de borde a la reserva deportiva, a la ampliación de los recintos feriales, al remate de las Cárcavas y a la nueva ciudad residencial de Valdebebas
- IF.5.- Red General de infraestructuras: enlaces con la trama viaria del UZI 0.09 "Sanchinarro".
- IF.6.- Red General de infraestructuras: Resolución de los cambios de sentido en R-2 y enlace con nuevos crecimientos
- IF.7.- Red General de infraestructuras: Viarios de conexión con la A-10.
- IF.8.- Red Supramunicipal de infraestructuras: Establecimiento de una acción ferroviaria para el enlace desde el Corredor del Henares, vía Barajas y Estación de Hortaleza, hasta Chamartín, de forma que sea compatible con la integridad y máxima entidad del Parque de Valdebebas y la reserva deportiva.
- IF.9.- Resolución de la subestación eléctrica de Barajas en coordinación con las determinaciones del UZP 01.01 "Ensanche de Barajas".
- Condición específica para IF-4 e IF-5: La resolución del trazado definitivo de la red viaria estructurante general al oeste del ámbito, queda supeditada expresamente al cumplimiento de las condiciones medioambientales que, en el preceptivo trámite de análisis ambiental se establezcan por la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en la materia. Las determinaciones comprendidas en este informe de análisis ambiental serán vinculantes para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
- IF.10.- Red de infraestructuras: Viarios de conexión con el Encinar de los Reyes y Alcobendas
- IF.11.- Red de infraestructuras: Viario de conexión con el recinto ferial del Campo de las Naciones
- IF.12.- Red de infraestructuras: Integración en la ordenación viaria de una reserva para un sistema de transporte de capacidad intermedia mediante *plataforma reservada*, que sirva a los nuevos crecimientos.



PLAN DE SECTORIZACION
CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS

Instrumento de Ordenación:		PLAN PARCIAL	
Districto:	HORTALEZA	Hoja referencia del Plan General:	O-038/046,047,054

DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES (Página 2 de 2)

MEDIOAMBIENTE

- MA.1.- La ordenación en su integridad, deberá de contemplar y considerar las limitaciones establecidas por las servidumbres aeronáuticas, derivadas de la proximidad del sistema aeroportuario. Asimismo, las actuaciones en el Ambito se ajustarán a las prescripciones contenidas en la legislación medioambiental vigente, dándose cumplimiento a las condiciones establecidas en el Informe de Análisis Ambiental emitido por la Consejera de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid.
- MA.2.- Tratamiento y encauzamiento del arroyo de Valdebebas y otros cauces, hasta su canalización bajo las pistas del aeropuerto, de forma que se integren en el parque y sirvan de complemento al mismo. Para este tratamiento e integración del arroyo en el Parque se tendrá en cuenta el informe de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la CM, conforme al acuerdo de aprobación definitiva del PG97 de Abril de 1997
- MA.3.- Preservación mediante su integración en la ordenación del ámbito de los cauces de los arroyos y vías pecuarias, siendo los corredores ecológicos previstos en la ordenación del ámbito los lugares preferentes para el desvío de los citados elementos del medio natural.
- MA.4.- Creación de un carril bici a lo largo de la Vía Borde del parque
- MA.5.- Permeabilizar el crecimiento residencial de Valdebebas y las infraestructuras de transporte mediante pasillos medioambientales y conectores de personas y fauna, sobre o bajo, la R-2. En la zona residencial Valdebebas los pasillos medioambientales de conexión serán al menos de 100 metros de anchura.
- MA.6.- En el oeste del ámbito, la resolución del trazado definitivo de la red viaria estructurante general y la formalización de la ordenación urbanística de las áreas residenciales, quedan supeditadas expresamente al cumplimiento de las condiciones medioambientales que, en el preceptivo trámite de análisis ambiental se establezcan por la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en la materia. Las determinaciones comprendidas en este informe de análisis ambiental serán vinculantes para la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
- MA.7.- Se deberá realizar una Propuesta de alternativas de tratamiento de los vertederos presentes en el ámbito, valorando su viabilidad desde el punto de vista técnico y económico.
- MA.8.- El diseño del futuro parque deberá incorporar los criterios de calidad ambiental establecidos para las zonas verdes en el Informe de Análisis Ambiental y que hace referencia a la creación de habitats naturales, trabajos de reforestación, ahorro en el consumo de agua, medidas de protección frente a las infraestructuras, protección y valoración del paisaje, etc.
- MA.9.- La Red de Vías Pecuarias, cuya gestión será determinada por la Ley 8/98, de 15 de junio, de Vías Pecuarias, será consolidada en su trazado garantizando los cruces con las infraestructuras limítrofes del ámbito. A tal fin se elaborará una ordenanza específica de RSVP-Red Supramunicipal de Vías Pecuarias- en el planeamiento de desarrollo. Su régimen se regulará por el instituido para las mismas en las NNUU del PG97.

GESTION

- G.1.- El coeficiente de edificabilidad lucrativa del ámbito sin homogeneizar es 0,27 m²/m². El aprovechamiento unitario de referencia, 0,231 m² u/m² (o coeficiente de edificabilidad homogeneizada) se ha obtenido conforme a la legislación vigente, aplicando los coeficientes de ponderación del PG97 y los establecidos en el Convenio que se recogen en la casilla correspondiente de la Ficha de Condiciones Particulares y atendiendo a los porcentajes de cálculo del Cuadro de Características del Anexo.
- G.2.- El uso global de éste área homogénea es el terciario
- G.3.- Para el porcentaje fijo asignado al uso terciario (43.71%) se establecen las siguientes horquillas: terciario oficinas: 33,71%-41,71%; resto terciario: 2%-10%. Se admite la implantación de grandes superficies comerciales.
- G.4.- En aplicación del art. 38 de la LSCM el número de viviendas libres se fija en el 55% del total de las viviendas. El número de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública será, por tanto, como mínimo del 45% del total de las viviendas restantes.
- G.5.- La actuación pondrá a disposición de la administración terminados y en estado de funcionamiento los elementos de la urbanización interior así como las conexiones con las redes supramunicipales conforme a la LSCM y a las estipulaciones contenidas en el Convenio.

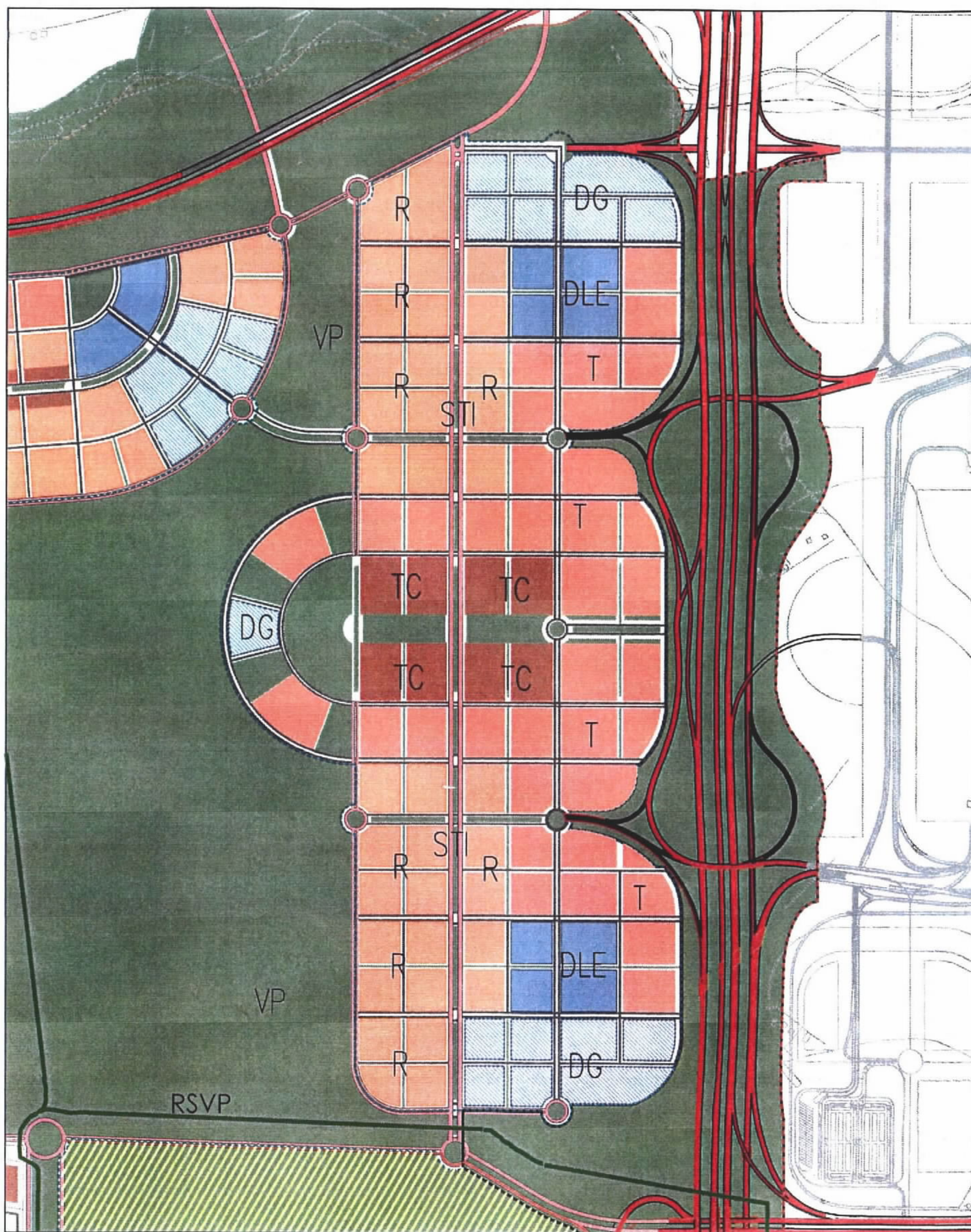
OTRAS DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES

- Las actuaciones sobre los elementos de la infraestructura viaria, de transportes (Metro, Cercanías, Autobuses, Intercambiadores) de saneamiento, hidráulicas, eléctricas, gas y comunicaciones se realizarán de acuerdo con las directrices de los organismos públicos competentes en cada caso, de conformidad con la normativa sectorial de aplicación.
- Los contactos con la Red de Carreteras del Estado se consideran como determinaciones complementarias no vinculantes, en el marco de lo establecido en el artículo 42.4.a) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, a resolver en el proceso de desarrollo posterior.
- El Planeamiento de Desarrollo resolverá la adecuación de la ordenación a las servidumbres aeronáuticas exigidas por la legislación sectorial actualmente aplicable o sus futuras modificaciones. Hasta tanto no se modifique la legislación vigente, todas las zonas afectadas por dichas servidumbres cumplirán el Decreto 584/1972 que establece que no podrán autorizarse construcciones, instalaciones o plantaciones sin la previa resolución favorable de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. Asimismo, cumplirá el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y el Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio.
- El trazado del acceso ferroviario entre la Estación de Chamartín y la Nueva Terminal de Pasajeros del Aeropuerto de Barajas recogido en el documento urbanístico, tiene el alcance y contenido determinados en el artículo 42.4.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El Planeamiento de Desarrollo del ámbito asumirá los requerimientos de calificación del suelo y funcionales que, respecto a la infraestructura ferroviaria, se establezcan por los organismos competentes. Asimismo se deberá cumplir la Ley 16/1987, de 30 de julio, sobre Ordenación de los Transportes Terrestres y sus modificaciones, y el Real Decreto 1211/90, de 28 de septiembre, por el que se aprueba su Reglamento de desarrollo.

Gerencia Municipal de Urbanismo

Dirección de Servicios del PGOUM

ABRIL 2003



PLAN DE SECTORIZACION CIUDAD AEROPORTUARIA Y PARQUE DE VALDEBEBAS

Instrumento de Ordenación:		PLAN PARCIAL	
Distrito:	HORTALEZA	Hoja referencia del Plan General:	O-038/046,047,054

DETERMINACIONES PORMENORIZADAS

CIUDAD AEROPORTUARIA.

Esquema de ordenación: Usos; Dotaciones; Infraestructuras viarias; Regulación indicativa.

Usos:

- T.- localización indicativa uso terciario
- TC.- localización indicativa uso terciario comercial
- R.- localización indicativa uso residencial
- DLZV.- localización indicativa dotación de red local espacios libres públicos arbolados
- DLE.- localización indicativa dotación de red local equipamiento
- DG.- localización indicativa dotación de red general

Viario / Vías Pecuarias:

- STI.- Localización sistema de transporte de capacidad intermedia
- VP.- Vía Parque con carril bicicletas
- RSVP.- Red Supramunicipal Vías Pecuarias

Condiciones indicativas de la edificación:

- Se estudiarán soluciones para la posición de la Edificación bien alineada a viario o bien retranqueada respecto a la alineación oficial, atendiendo a las características específicas del viario.
- Alturas indicativas de la edificación: terciario VI plantas (24 metros); residencial V+Atico
- Las alturas de la edificación serán las definidas por el correspondiente Plan Parcial, respetando las determinaciones del informe de la Dirección General de Aviación Civil.
- Índice de edificabilidad neto indicativo de éste área: terciario $2,6m^2/m^2$; residencial $2,5m^2/m^2$

COMUNIDAD DE MADRID
CONSEJO DE OBRAS PÚBLICAS
URBANISMO Y TRANSPORTE
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO Y
PLANIFICACIÓN

- 7 MAY

DOCUMENTO INFORMADO

EL TÉCNICO
INFORMANTE



Aprobado provisionalmente por el
Excmo. Ayuntamiento Pleno, el día
30 ABR 2003
EL SECRETARIO GENERAL,
Fdo.: Paulino Martín Hernández

DOCUMENTO A QUE SE REFIERE LA
ORDEN DEL CONSEJERO DE OBRAS
PÚBLICAS, URBANISMO Y
TRANSPORTES DE FECHA
23.5.03
Madrid, 26.5.03
EL SECRETARIO GENERAL TÉCNICO
LA JEFA DEL SERVICIO DE ACTUACIÓN
ADMINISTRATIVA Y DESARROLLO
NORMATIVO
(P.D. Resolución 184/89, BOCM 5/5/89)

