

D. Francisco Caño Sánchez, mayor de edad, vecino de Madrid, con DNI 1.789.116, en su calidad de PRESIDENTE de la FEDERACIÓN REGIONAL DE ASOCIACIONES DE VECINOS DE MADRID (FRAVM), con domicilio social en el número 2 de la calle Bocángel, distrito postal 28028 de Madrid,

E X P O N E: Que sometido a información pública el DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (DAI) DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MORATA DE TAJUÑA (BOCM de 25.05.2006, corrección BOCM 31.05.2006), en el plazo legal preceptivo presenta al mismo las siguientes

## A L E G A C I O N E S

### 1. PLANEAMIENTO VIGENTE Y MORATA ACTUAL

Las hipótesis de crecimiento residencial y demográfico de las Normas Subsidiarias de Planeamiento (NNSS) de Morata de Tajuña de 16 de enero de 1993 –sometidas ahora a revisión y cuyo programa de actuación cumplió sus dos cuatrienios en enero de 2001— son las del cuadro adjunto.

Hipótesis de crecimiento de las NNSS de Morata de Tajuña de 1993

Año	Población de Morata	Viviendas principales ocupadas	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Total viviendas	Capacidad máxima en el suelo residencial calificado por las NNSS	Construcción anual de viviendas
1981	4.599 hab	1.214		292			Década 70-81: 50 unidades
1986	4.672 hab	1.407					
1990		1.475	553	225	2.253		Década 80-90: 30 unidades
Año horizonte 2000	4.852 hab o 5.616 hab crecimiento máximo	1.783	670	200	2.653	3.406 viviendas	[En 1999 las licencias concedidas en Morata para nueva planta fueron 21 según el <i>A.nuario estadístico de la CM 2003</i> ]

Fuente: Memoria de las NN.SS. de Morata de Tajuña, capítulo 7

**Entre 1991 y 2001** (periodo que incluye los dos cuatrienios del programa de actuación de las NNSS) **se construyeron en Morata 296 edificios y 438 viviendas**, de ellas **345 principales** y 35 secundarias, más 58 unidades que los *Censos de población y vivienda 2001* computan como vacías.

**Edificios** destinados principalmente a viviendas construidos en el último decenio según año de construcción del edificio

	TOTAL	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>28091-Morata de Tajuña</b>	296	17	32	27	25	7	23	21	33	28	22	61

Fuente: INE. Censos población y vivienda 2001, datos definitivos

**Viviendas principales** en edificios construidos en el último decenio según año de construcción del edificio

	TOTAL	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>28091-Morata de Tajuña</b>	345	22	31	41	29	11	30	27	38	52	20	44

Fuente: INE. Censos población y vivienda 2001, datos definitivos

**Viviendas secundarias** en edificios construidos en el último decenio según año de construcción del edificio

	TOTAL	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>28091-Morata de Tajuña</b>	35	1	2	4	1	0	3	7	1	13	1	2

Fuente: INE. Censos población y vivienda 2001, datos definitivos

**Viviendas vacías** en edificios construidos en el último decenio según año de construcción del edificio

	TOTAL	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
<b>28091-Morata de Tajuña</b>	58	6	3	3	2	3	0	2	5	6	3	25

Fuente: INE. Censos población y vivienda 2001, datos definitivos

La capacidad máxima en el suelo residencial calificado por las NNSS de 1993 se cifraba en 3.406 viviendas<sup>1</sup> en el año horizonte de 2000, con una holgura máxima de 753 viviendas; capacidad que no se había colmado cuando el ayuntamiento, estimulado por los promotores inmobiliarios, acelera el proceso de revisión del planeamiento<sup>2</sup>. El propio Avance de la revisión reconoce este hecho, a la vez que confirma que el suelo urbanizable no se ha desarrollado: “Las NNSS fueron aprobadas definitivamente en 1993, es decir, llevan vigentes 10 años. A lo largo de ese periodo se han desarrollado diez UEs [unidades de ejecución], algunos solares de pequeño tamaño en casco urbano y ninguno de los SAUs [sectores aptos para urbanizar], ni el residencial ni el industrial” (*Memoria del documento de Avance*, diciembre 2004, pág. 156).

Cuadro comparativo entre las hipótesis de las NNSS y los Censos de población y vivienda de 2001

Morata de Tajuña	Viviendas principales	Viviendas secundarias	Viviendas vacías	Total viviendas	Capacidad máxima suelo residencial NNSS de 1993	Diferencia censos 2001/ hipótesis NNSS
Hipótesis NNSS horizonte año 2000	1.783	670	200	2.653	3.406 viviendas; holgura máxima: 753 viviendas	
Censos 2001 población y vivienda	1.834	402	701	2.937		284 unidades. Inferior a la holgura máxima

<sup>1</sup> *El Mapa de planeamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid (MADPLAN)* de 1998, cifra la capacidad total de viviendas en las NNSS en 3.415 unidades.

<sup>2</sup> “Es necesario dar satisfacción a la demanda interna de vivienda (...), así como dar respuesta ágil a las diferentes propuestas que, para realizar desarrollos urbanísticos residenciales, ha recibido el Ayuntamiento a lo largo de este último año y medio. Si el Ayuntamiento recibe propuestas serias de promotores serios para actuar en el municipio es porque el producto inmobiliario resultado de estas intervenciones tiene salida a corto, medio y largo plazo, y el Ayuntamiento no debe ni quiere dejar pasar la oportunidad que se le brinda para crecer (...). Por esta razón, las propuestas están centradas en dos ámbitos: el entorno del casco urbano, a modo de Ensanches, y en el entorno sur del término municipal” (pág. 158 de la *Memoria del documento de Avance*, diciembre de 2004. *Objetivos y criterios desde los que se formula el Avance del PGOU*, objetivo prioritario 6).

De las 2.937 viviendas de Morata, el 70 % se construyeron en los últimos cuarenta años del pasado siglo.

**Viviendas principales, secundarias y vacías** en edificios destinados principalmente a viviendas según año de construcción del edificio (agregado)

Morata de Tajuña	TOTAL	Antes de 1900	1900-1920	1921-1940	1941-1950	1951-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2001
Viviendas principales	1834	76	51	57	81	107	306	506	305	345
Viviendas secundarias	402	25	15	22	18	32	61	122	72	35
Viv. vacías	701	49	39	31	49	80	136	208	51	58
Total	2.937	150	105	110	148	219	503	836	428	438

Fuente: INE. Censos población y vivienda 2001, datos definitivos

Por lo que al incremento de los vecinos y vecinas de Morata se refiere, el crecimiento de la población de derecho del municipio ha sido como sigue:

Población de derecho en 1960, 1970, 1975, 1981, 1986, 1991, 1996 y 2001 por municipios y ámbitos geográficos

Morata de Tajuña	1960	1970	1975	1981	1986	1991	1996	2001
Población de derecho	3.910	4.070	4.178	4.599	4.672	5.063	5.438	5.823

Fuente: Anuario estadístico de la Comunidad de Madrid 1985-2006

La hipótesis de crecimiento máximo de las NNSS (5.616 habitantes), se había alcanzado –ligeramente al alza— en 2001, y entre 2001 y 2005 la población de Morata aumento en 408 habitantes.

Morata de Tajuña	2001	2005
Habitantes	5.823 (INE, censos población y vivienda)	6.231 (población empadronada 1 de enero de 2005)

La revisión del planeamiento general se produce, pues, en un **municipio** con (redondeando):

**3.000 viviendas** (un 61 % de ellas principales, 1.834 unidades)  
**6.000 habitantes**

perteneciente a la zona **SUDESTE COMUNIDAD: 33 municipios** (con Morata) con **45.012 viviendas**, de ellas 44.989 viviendas familiares (en 2001, censos), **22.850 hogares** (en 2001, censos) y **79.136 habitantes** en 2005.

## 2. EL MODELO TERRITORIAL DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO DE MORATA: CRECIMIENTO AL LÍMITE DE CAPACIDAD

La máxima que guía la revisión del planeamiento y la nueva ordenación del territorio de Morata –en sintonía con las “propuestas... de promotores serios... para realizar desarrollos urbanísticos residenciales... porque el producto inmobiliario resultado de estas intervenciones tiene salida a corto, medio y largo plazo...”– es la de: **TODO EL SUELO DE MORATA ES SUSCEPTIBLE DE SER URBANIZADO, EXCEPTO EL ESPECIALMENTE PROTEGIDO POR LA LEGISLACIÓN SECTORIAL.**

Contrariamente a lo que se propugna en la Exposición de Motivos del Anteproyecto de Ley del Suelo estatal de mayo de 2006: "... la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores del suelo, incorporando expectativas de revalorización mucho antes de que se realizaran las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas de los poderes públicos y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que debemos luchar por imperativo constitucional. (...) El suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales...", ya se nos había advertido en el Avance (*Documento de Avance*, diciembre 2004, pág 41) que "...el territorio constituye la expresión de los usos, tipologías e intensidades, esto es, los aprovechamientos urbanísticos con que cada cultura se manifiesta en el espacio sin dualidad sustancial entre los grandes espacios rústico o urbano", de modo que, a medida que los promotores inmobiliarios aumentan sus expectativas sobre el "territorio municipal de Morata de Tajuña" con la adquisición de suelo y pactan con el equipo de gobierno municipal los convenios urbanísticos, la interpretación de los preceptos de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se va haciendo más y más ultraliberal y su traducción a ocupación territorial acabará colmatando el municipio.

Así, el primitivo horizonte temporal de 10-12 años y 8.000 nuevas viviendas del *Documento para el debate*, también de la Memoria del *Documento de Avance* (pág 66), ha derivado hacia el **horizonte temporal de 2040** (un horizonte a 32 años), alcanzando el **número de nuevas viviendas las 28.000** (las 25.076 de los seis sectores residenciales, más las 2.921 viviendas de integración social adscritas a las redes supramunicipales<sup>3</sup>).

Las –aparentes— incongruencias del Avance en cuanto al crecimiento residencial<sup>4</sup> ya fueron advertidas por el INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio: "En la memoria propuesta se plantea (punto 7, página 66) que a lo largo de un periodo de 10-12 años se incorporarán 8.000 nuevas viviendas. Sin embargo, según la tabla de la página 206 del Estudio de Incidencia Ambiental, se pretenden incorporar 22.282 (23.972 menos las existentes). Es evidente que deberá realizarse la determinación precisa del número de viviendas para poder emitir el informe definitivo de análisis ambiental".

De acuerdo con la concepción del territorio como soporte de aprovechamientos urbanísticos y con la máxima de la colmatación territorial elegida, en el Documento de Aprobación Inicial (DAI) de la revisión del planeamiento general de Morata de Tajuña el suelo urbano crece 564.873 m<sup>2</sup>, un 35,6 %, fundamentalmente porque se incorpora al suelo urbano consolidado el polígono industrial Calera de Anselmo con 331.249 m<sup>2</sup> de

---

<sup>3</sup> Del estándar de un tercio de 20m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en suelo urbanizable sectorizado (pág. 74 de la Memoria del DAI) para redes supramunicipales, resultan 2.921 viviendas de integración social en los seis sectores residenciales (pág. 214 del *Estudio de Incidencias Ambientales* del DAI).

<sup>4</sup> Las 8.000 nuevas viviendas en 10-12 años de la pág. 66 de la Memoria del Avance eran algo más de 18.000 nuevas viviendas tipo de 100 m<sup>2</sup> construidos en las fichas de los sectores de la propia Memoria del Avance y 23.972 viviendas en el *Estudio de Incidencias Ambientales* del Avance

superficie; el suelo urbanizable crece 12.524.043 m<sup>2</sup>, el 8.349,3 %, y el suelo no urbanizable disminuye 13.208.091 m<sup>2</sup>, el 30,2 %

El **Morata actual**, el de las Normas Subsidiarias vigentes: 1.586.500 m<sup>2</sup> de superficie de suelo urbano + 150.000 m<sup>2</sup> de superficie de suelo urbanizable, que totalizan **1.736.500 m<sup>2</sup>** de superficie o **173,6 ha**, crece en el DAI hasta los **14.825.416 m<sup>2</sup>** de superficie (2.151.373 m<sup>2</sup>s en suelo urbano + 12.674.043 m<sup>2</sup>s en suelo urbanizable) o **1.482,5 ha**, una **OCUPACIÓN TERRITORIAL, pues, EQUIVALENTE A OCHO MORATAS ACTUALES Y MEDIO<sup>5</sup>** o nueve Moratas actuales en número de viviendas, y ello a costa de todo el suelo no urbanizable común o rústico.

De la comparación entre las Normas Subsidiarias de 1993 y el Documento de Aprobación Inicial de la revisión del planeamiento general de Morata, resulta una **ocupación del 32,7 % del territorio del municipio**, cuando las vigentes Normas Subsidiarias sólo ocupan el **3,8 % del término municipal**. El nuevo Plan General de Morata CONSUME absolutamente todo el suelo no urbanizable común, es decir, **TODO EL SUELO** (y hasta 62 hectáreas del especialmente protegido), constituyéndose, por ello, en “el último” y “definitivo” de los planeamientos generales de Morata, pues absolutamente todo el suelo queda clasificado como urbanizable y urbano (salvo el protegido por imperativo legal). En una palabra, el futuro urbanístico de Morata –con horizonte temporal en 2040— queda a merced de los promotores inmobiliarios que, a la vez que impulsaban el proceso de revisión, han ido tomando posiciones y pactado los convenios urbanísticos. El botín: los sectores de suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada; del olivar en suelo rústico al proyecto de urbanización.

Cuadro comparativo NNSS 1993 y DAI de 2006

Clase de suelo	NNSS superficie m <sup>2</sup> (%)	DAI revisión PGOU Superficie m <sup>2</sup> (%)	Diferencia m <sup>2</sup>	Observaciones
<b>SUELO URBANO</b>	<b>1.568.500 (3,5%)</b>	<b>2.151.373 (4,7 %)</b>	<b>+ 582.873</b>	El polígono industrial Calera de Anselmo se une al suelo urbano consolidado. En suelo urbano no consolidado los ámbitos de actuación del DAI tienen menor superficie total que las unidades de actuación de las NNSS.
Consolidado	1.283.300 (2,8%)	1.867.684 (4,1%)	+584.384	
No consolidado	303.200 (0,7%)	283.689 (0,6%)	-19.511	
<b>SUELO URBANIZABLE</b>	<b>150.000 (0,3%)</b>	<b>12.674.043 (28,0%)</b>	<b>+12.524.043</b>	Se incorporan 8 nuevos sectores, de ellos 6 sectorizados y 2 no sectorizados.
Sectorizado	150.000 (0,3%)	11.250.672 (24,8%)	+11.100.672	
No sectorizado	0 (0,0%)	1.423.371 (3,1%)	+1.423.371	
<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>43.721.500 (96,2%)</b>	<b>30.513.409 (67,3%)</b>	<b>-13.208.091</b>	El SNU protegido se ve afectado por los sectores SR-4, SR-5 y SR-6. Todo el suelo no urbanizable común es clasificado en el DAI como suelo urbanizable sectorizado.
SNU protegido	31.134.000 (68,5%)	30.513.409 (67,3%)	-620.591	
SNU común	12.587.500 (27,7%)	0 (0,0 %)	-12.587.500	
	<b>45.458.000 (100 %)</b>	<b>45.338.825 (100%)</b>		

<sup>5</sup> Un crecimiento de ocho Moratas actuales y medio pese a que la superficie del término municipal disminuye, respecto de las NNSS vigentes, en 219.175 m<sup>2</sup> por el cambio de límites entre los municipios de Morata, Chinchón y Valdelaguna de 1993.

Esta descomunal desmesura no se puede justificar, como resulta obvio, con la demanda “interna”, pues como se dice en la pág. 167 de la Memoria del DAI:

“Los datos estadísticos de este primer informe [Primer Informe sobre Estructuración de Demanda Interna (local) de vivienda en Morata de Tajuña, elaborado por GECOPI] nos hacen ver la realidad de la demanda local para acceder de forma inmediata a una vivienda en régimen de protección en el término municipal. La conclusión es que es muy alta: **700 SOLICITUDES** en un periodo de dos meses (desde principio de febrero hasta final de marzo)<sup>6</sup>, sin que la afluencia haya decaído, sino más bien se encuentra en una fase de sostenimiento. Todas las solicitudes son de personas empadronadas en Morata de Tajuña. Se trata básicamente de tres colectivos diferentes: jóvenes que quieren quedarse a vivir en su pueblo (parejas o jóvenes solteros, que quieren independizarse), personas de mediana edad (familias con uno o dos hijos) que viviendo en Morata de Tajuña necesitan una vivienda algo mayor que la que tienen en razón del crecimiento de la unidad familiar (más hijos o personas mayores a su cargo) y por último, inmigrantes con trabajo estable que quieren continuar viviendo en este término municipal.”

Pero si no es la demanda “interna”, ¿qué fundamenta y en que se sostiene el descomunal crecimiento urbanístico que la revisión propugna para Morata? Se nos ofrece una clarificadora respuesta en la pág. 168 de la Memoria del DAI (los subrayados en negrilla son nuestros):

“ Y en tercer y último lugar, y una vez que diferentes empresas asociadas a GECOPI son hoy en día propietarios de terrenos incluidos en alguno de los proyectos residenciales del Plan General (SR-1 y SR-6, ambos con un 60% de vivienda en régimen de protección), el Ayuntamiento completa el proceso de garantía respecto al contenido social y sostenible en los dos proyectos más importantes del Plan General, el SR-1 (Ensanche de Morata de Tajuña) y SR-6 (Balcón del Tajuña). De esta forma **los asociados a GECOPI han adquirido propiedades en Morata de Tajuña para dar satisfacción a sus propias demandas estructuradas** (cooperativas ya constituidas y con solicitudes concretas, individualizadas y personalizadas, de encontrar vivienda protegida de las tipologías que se van a hacer en Morata). La acreditación de esta demanda estructurada propia, realizada ante el Ayuntamiento por GECOPI (y que fue la que realmente motivó al Ayuntamiento a la suscripción de Convenios Urbanísticos y Protocolos de Colaboración), asciende a una cuantificación cercana a las 12.000 solicitudes para vivienda protegida y a las 6.000 solicitudes para vivienda libre. El objetivo de ambas partes es que todas estas solicitudes vayan siendo satisfechas a partir de las propuestas del nuevo Plan General, ya que el Ayuntamiento estima que debe hacer un ejercicio de **solidaridad territorial** en materia de vivienda protegida que garantice el acceso a una vivienda digna a un amplio colectivo que la necesita y **que en ningún otro municipio de la región había encontrado localización tan apropiada (bien comunicada)**, mayoritariamente en régimen cooperativo y con garantizada implantación sostenible en base a los compromisos empresariales de los promotores asociados a GECOPI que las edificarán, siguiendo los criterios normativos en materia de sostenibilidad que el Plan General contiene.”

Respuesta clarificadora que aún resulta más nítida cuando del paradigmático convenio del Balcón del Tajuña (SR-6) se trata. Veamos la génesis:

- a) El *Convenio de planeamiento para el desarrollo de la zona denominada Balcón de Tajuña en el término de Morata de Tajuña-Madrid*, que aprueba inicialmente la sesión extraordinaria del Ayuntamiento Pleno celebrada el 9 de junio de 2004 y recoge el Tomo V del DAI, está fechado en 27 de octubre de 2004. La superficie sobre la que se pacta es de **199,42 ha** “clasificadas y calificadas, en su mayor parte, como SNU, suelo no urbanizable común, y, en una pequeña parte al norte, como SNU PP, suelo no urbanizable de protección paisajística”.

---

<sup>6</sup> El Informe de gestión de la Oficina de información de vivienda de Morata de Tajuña del 30.1 al 31.03.2006 de GECOPI (Tomo V Convenios urbanísticos y acuerdos institucionales del DAI) consigna un total de 656 solicitudes, de las que 590 corresponden a vecinos empadronados en Morata de Tajuña.

- b) La Adenda al *Convenio urbanístico de planeamiento para el desarrollo de la zona denominada “Balcón de Tajuña” en el término de Morata de Tajuña*, de 13 de diciembre de 2004, incorpora dos sociedades a los seis anteriores propietarios más la mercantil Portobello Marbella S.L. (representados todos ellos por D. Manuel Santaella Nieto).

La superficie del sector es ahora de **487,5 ha**, “de las cuales los propietarios de los terrenos incluidos en él, firmantes de la presente Adenda, representan un 65 % del total”, y el Ayuntamiento de Morata de Tajuña “se compromete a delimitar en el nuevo PGOU-MT el sector que de satisfacción al objetivo expuesto y que, al garantizar la ejecución por el conjunto de los propietarios que superan el mínimo de superficie legalmente establecido, lo sea como suelo urbanizable sectorizado, incluyendo la ordenación pormenorizada del mismo que garantice su urgente ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo posterior y acomodando su ordenación a las finalidades expuestas” (Adenda, pág. 10, Tomo V del DAI). Pero además:

“...el Ayuntamiento de Morata de Tajuña propone, y los propietarios firmantes de la presente Adenda asumen, que los trabajos de redacción de la ordenación pormenorizada del sector y de los estudios sectoriales correspondientes sean realizados desde el nuevo PGOU-MT (...), por lo tanto, ambas partes acuerdan que la ordenación pormenorizada del sector y sus estudios sectoriales correspondientes sean realizados por el equipo redactor del nuevo PGOU-MT, de tal forma que sean parte integrante e inseparable del mencionado instrumento de planeamiento municipal. No obstante, dado que los trabajos de redacción del nuevo PGOU-MT no incluían en su adjudicación original los trabajos de la ordenación pormenorizada del sector y de los estudios sectoriales correspondientes, y dado que el encargo de dichos trabajos es de iniciativa privada (...) al convenir que la redacción de la ordenación pormenorizada sea realizada por el equipo redactor del mismo, implica que los correspondientes honorarios profesionales sean satisfechos por la otra parte firmante, que lo acepta en la presente Adenda. Por ello ambas partes acuerdan que los honorarios profesionales correspondientes a la ordenación pormenorizada del sector y sus estudios sectoriales correspondientes realizados por el equipo redactor del PGOU-MT sean abonados por la parte privada firmante de la presente Adenda en base a las tarifas de honorarios profesionales que establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, debiendo el Ayuntamiento autorizar expresamente cada certificación de forma previa a su abono, y que el equipo redactor del nuevo PGOU-MT realice los referidos trabajos desde la responsabilidad del trabajo profesional asumido como técnicos municipales al servicio del Ayuntamiento de Morata de Tajuña” (Adenda, pág. 11 y 12, Tomo V del DAI).

- c) El Borrador sobre el contenido de la segunda Adenda al convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Morata de Tajuña y la propiedad mayoritaria del sector “Balcón de Tajuña” del nuevo PGOU no está fechado, pero aun así nos informa de que:

- ⇒ la “propiedad mayoritaria” son D. Manuel Santaella Nieto, cuatro empresas gestoras asociadas a GECOPI, una constructora y “cinco gestoras más pendientes”,
- ⇒ “Se han suscrito y tramitado por el Pleno Municipal los siguientes documentos que afectan al sector del “Balcón de Tajuña” y la gestión y desarrollo posterior de las viviendas en régimen de protección pública del sector y del total del PGOU:
  - a. Convenio urbanístico entre el Ayuntamiento y la propiedad mayoritaria del sector original. Fecha: octubre de 2004
  - b. Adenda 1ª al Convenio urbanístico anterior, entre los mismos firmantes. Fecha: diciembre de 2004.
  - c. Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y GECOPI. Fecha: diciembre de 2004.”
- ⇒ “... la propiedad mayoritaria de los terrenos incluidos en el sector, según la delimitación propuesta por el Avance del PGOU, ha incrementado su porcentaje de propiedad en el

mismo, pasando de un 65% respecto del total (Adenda 1ª al convenio urbanístico) a un 80 %, incorporando aproximadamente 700.000 m2s a su propiedad."

⇒ Los parámetros urbanísticos del sector "que deberán ser recogidos en el PGOU y por su ordenación pormenorizada" son los siguientes:

- a) Superficie del sector: **4.875.000 m2 (487, 5 ha)**,
- b) Edificabilidad máxima: 0,4 m2c/m2s, es decir, **1.950.000 m2c**
- c) Porcentaje de edificabilidad destinado a usos residenciales: un mínimo del 80 % y el 20 % restante para usos terciarios y dotaciones privadas.
- d) Uso global: residencial sometido a protección pública...
- e) "El porcentaje mínimo de viviendas destinadas a protección pública, respecto del total de viviendas del sector, se establece en un 60 %, es decir, un total de 8.190 viviendas protegidas. La máxima densidad residencial del sector se establece en 28 viviendas por ha, es decir, un total de 13.650 viviendas."

Pero no serán 13.650 las viviendas del "Balcón de Tajuña"; fiel a la tónica de la continua expansión a golpe de convenio, el Documento de Aprobación Inicial –pese a lo sugerido en el borrador de esta segunda adenda— acabará otorgando **17.841 viviendas** al SR-6 (6.400 viviendas libres, 9.600 viviendas con protección pública y 1.841 viviendas de integración social).

La "generosidad territorial" de que hace gala la revisión del planeamiento general de Morata a costa del suelo no urbanizable (en sólo 45 días, entre el 27 de octubre y el 13 de diciembre de 2004, el "Balcón de Tajuña" pasó de las 199,42 hectáreas del pacto inicial a las 485,5 ha del pacto de la primera adenda y "ganó" el equipo redactor del nuevo Plan General) ha sido cuestionada por el INFORME PREVIO DE ANÁLISIS AMBIENTAL de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio:

"Sobre el sector ST-4 [SR-6 del DAI] se superponen diversos aspectos que merman la capacidad del suelo como soporte de nuevos desarrollos:

- Existen en el área diversos hábitat de carácter prioritario.
- **La topografía no favorece que se realicen asentamientos urbanos mediante una trama homogénea.**
- **Las características geotécnicas de los terrenos tampoco son favorables a los crecimientos.**
- Existen múltiples cauces que atraviesan el ámbito con sus correspondientes zonas de protección, que deberán preservarse del desarrollo.
- **La lejanía del sector propuesto respecto al casco urbano, para su ulterior dotación de infraestructuras implicaría un alto consumo y degradación del recurso suelo.**
- La colindancia del ámbito con el municipio de Valdelaguna, lo que implica afecciones ambientales directas sobre el mismo.

Tales aspectos deberán ser evaluados."

*(Informe de análisis ambiental sobre el Avance de la revisión del Plan General de Morata de Tajuña, pág. 10)*

Por otra parte, la coartada de la vivienda protegida, que es el leitmotiv de esta revisión, se contradice flagrantemente con la **decisión del equipo de gobierno municipal de**

**destinar el 10 % de libre elección por el ayuntamiento a vivienda libre<sup>7</sup>**, también con las compensaciones económicas que, valoradas en **130 euros el m2 construido**, recibirá el ayuntamiento **por renunciar a una parte del aprovechamiento** que le corresponde. Ni siquiera el todavía por suscribir convenio con el consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (un modelo-tipo de convenio sobre el plan de vivienda joven, al que se pretende atribuir en la pág 110 de la Memoria del DAI la trascendencia de que de este pacto dependerá la aprobación del nuevo Plan General<sup>8</sup>) logra disipar la percepción de que la revisión lo que busca, y encuentra, es poner en valor de mercado inmobiliario el suelo rústico y, por encima de todo –del territorio y del futuro mismo de Morata—, salvaguardar los intereses de los promotores inmobiliarios, sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

### 3. LAS DETERMINACIONES DEL DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL DE LA REVISIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE MORATA DE TAJUÑA

El crecimiento al límite de capacidad se deriva de los convenios urbanísticos con los propietarios mayoritarios de suelo (de uso residencial) y se concreta en el consumo de todo el suelo rústico, la ocupación, los usos e intensidades que se relacionan a continuación.

#### 3.1 LOS CONVENIOS

Nos informan tanto la Memoria del DAI como el Tomo V *Convenios urbanísticos y acuerdos con instituciones* de que:

“Hasta la fecha se han suscrito un total de 6 acuerdos con los propietarios mayoritarios de suelo de 4 sectores de suelo urbanizable sectorizado y de un Ámbito de Actuación en suelo urbano, así como 7 Adendas a dichos Convenios, dos de contenido urbanístico (ajuste en la delimitación) y el resto de adhesión a los Convenios firmados.

Actualmente el Ayuntamiento se dispone a suscribir entre 20 y 25 Adendas más de adhesión a los Convenios, la mayoría al sector SR-1 y el resto de adhesión a un Ámbito de Actuación en suelo urbano (El Calvario). El listado de Convenios y Adendas suscritos y tramitados y en fase de suscripción y tramitación (de forma conjunta con la Aprobación Inicial del Plan General) es el siguiente:

- Convenio Urbanístico Sector SR-6 [Balcón del Tajuña]
- Adenda I al Sector SR-6
- Adenda II al Sector SR-6
- Convenio Urbanístico Sector SR-1 [Ensanche de Morata- Los Barranquillos]
- Adendas de adhesión al Convenio del Sector SR-1
- Convenio Urbanístico Sector SR-2 [Casco norte oeste]
- Convenios Urbanísticos Sector SR-3 [Casco norte este-Prerecal]
- Convenio Urbanístico Ámbito de Actuación “El Calvario”
- Adendas de Adhesión al Convenio Urbanístico “El Calvario”

El proceso de suscripción continuará abierto hasta la conclusión de la tramitación del Plan General de

---

<sup>7</sup> El artículo 38 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid determina que se puede destinar a vivienda protegida hasta un mínimo del 55% de la superficie en cada uno de los sectores de suelo urbanizable: el 10 % de libre determinación por el ayuntamiento, más en el 50% del 90% de la superficie restante.

<sup>8</sup> “...está pendiente la firma, una vez que haya sido aprobado inicialmente el Plan General, del Convenio de Colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento para la promoción de viviendas con protección pública, destinadas a arrendamiento con opción a compra para jóvenes, **pero no referente a un sector concreto** (como viene siendo habitual en este tipo de convenios de colaboración) **sino al Plan General en su conjunto.**” (Memoria del DAI, pág. 110)

Ordenación Urbana. En dichos Convenios se establecen una serie de parámetros urbanísticos y de condiciones cuyo objetivo es garantizar el desarrollo y ejecución de los ámbitos a los que hacen referencia. Se aportan en el Tomo V del Plan General los textos de los Convenios Urbanísticos suscritos que, o bien se van a tramitar de forma conjunta con el documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, o ya han iniciado su tramitación de forma previa. Igual sucede con los textos de las Adendas a los Convenios mencionados.

El contenido de los Convenios Urbanísticos para el **desarrollo de los sectores residenciales urbanizables sectorizados** se puede resumir en dos puntos básicos:

- a) Están suscritos con los propietarios mayoritarios de terrenos de dichos sectores, lo cual garantiza su viabilidad.
- b) Establecen las necesarias garantías al Ayuntamiento en los siguientes puntos fundamentales:
  1. La captación de plusvalías para el Ayuntamiento asciende a un 15% del aprovechamiento del sector, esto es, un 5% más de lo que exige la ley del suelo de Madrid. Esta plusvalía se entrega al Ayuntamiento de dos formas:
    - En suelo debidamente urbanizado para construir vivienda de protección pública (aprox. el 50% del total).
    - En compensación económica equivalente, valorando (en el año 2004) el m<sup>2</sup>c de utc a un precio de 130 €/m<sup>2</sup>c, que deberá ser actualizado anualmente.

[...]

4. Queda garantizado el desarrollo y ejecución inmediata de las fases iniciales de los sectores residenciales con Convenio, ya que la Ordenación Pormenorizada de los mismos se tramitará de forma conjunta con el Plan General de Ordenación Urbana. Así mismo, el Ayuntamiento dirige la redacción de las mismas desde el Plan General ..."

(Memoria del DAI, páginas 163-165)

Por otra parte, la introducción al Tomo V del DAI (pp. 1y 2) nos ratifica que los acuerdos lo son con los propietarios mayoritarios de **suelo de uso residencial**, pues el ayuntamiento "decidió convenir con los propietarios de suelo clasificado por el PGOU como Urbanizable Sectorizado de uso global residencial el alcance y el contenido de las actuaciones a desarrollar...", y nos vuelve a recordar que, aparte de los convenios con propietarios de suelo, están los llamados "convenios con instituciones", entre los que figura uno solo, el Convenio de Colaboración entre GECOPI y el Ayuntamiento de Morata, pues el también único que se cita con las administraciones públicas (el Convenio de Colaboración entre la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y el Ayuntamiento de Morata) aún no se ha suscrito.

"Así mismo, se ha suscrito [22.12.2004] un Convenio de Colaboración con GECOPI, Gestora de Cooperativas y Proyectos Inmobiliarios, asociación de promotores a nivel nacional especializados en promoción de vivienda en régimen de protección pública en cooperativa, para que asesore en todo momento al Ayuntamiento en el desarrollo de su política en materia de vivienda en régimen de protección pública, especialmente en la de promoción municipal. En base a este acuerdo, ya se ha inaugurado la Oficina de Vivienda Municipal a través de la cual se va a estructurar la **demanda real interna (municipal) y la externa**, para conocer con exactitud no sólo la cuantía, sino la pormenorización individual de cada caso para poder satisfacerla de forma ajustada en tipología y nivel económico familiar" (Tomo V del DAI, Introducción, pág. 2).

Tanta "armonía" entre promotores inmobiliarios, propietarios mayoritarios, equipo de gobierno municipal y equipo redactor del nuevo PGOU no podía tener sino como consecuencia la alteración –una vez más al alza— de las determinaciones que para el

suelo urbanizable fijaba el Avance de la revisión<sup>9</sup>. Y así, en el Documento de Aprobación Inicial:

" 1. El antiguo sector ST-2 (uso terciario) localizado al oeste del antiguo SR-3 (hoy es el Ensanche de Morata, SR-1), desaparece, incorporándose esta actividad al SR-1 del nuevo documento de Aprobación Inicial.

2. Los antiguos sectores residenciales SR-1, SR-2, SR-3 y SR-4 se agrupan en un único sector, el nuevo SR-1 Ensanche de Morata, que mantiene prácticamente idéntica su delimitación original.

3. Una pieza (la localizada más al este) del antiguo SR-2, prácticamente coincidente con el SAU-1 (residencial) que ya delimitaban las vigentes Normas Subsidiarias, pasa a independizarse de éste y se transforma en el actual SR-2 Ensanche Casco-Norte Oeste.

4. El antiguo SR-5 (donde se está desmontando la Calera de Prerecal, en virtud del Convenio suscrito entre esta empresa y el Ayuntamiento a tal fin) se redelimita con ajuste al Monte Preservado colindante con él y respecto al trazado del tramo noreste de la nueva carretera de circunvalación al casco que va a ejecutar próximamente la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid, pasándose a denominar en esta fase de Aprobación Inicial del Plan General, SR-3, Ensanche Casco-Norte Este.

5. La antigua pieza de cierre del borde urbano sur, que en el Avance se consideró como urbano no consolidado, pasa (tras consulta a la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional) a dividirse en dos sectores, el SR-4 y el SR-5, cuya delimitación queda condicionada al borde sur del casco urbano y al trazado de la nueva circunvalación sur al casco urbano que ejecutará (se iniciarán las obras en este mismo año 2006) la Dirección General de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

6. El antiguo sector ST-4 (situado en el área sur este del término municipal) pasa a tener como uso global el residencial, y por lo tanto a denominarse SR-6. Dicho cambio de uso se debe al criterio municipal (a propuesta de los propietarios-promotores mayoritarios del mismo) respecto a cumplir el objetivo de satisfacción de la demanda estructurada de vivienda protegida razonada en el apartado 5.6 de la presente Memoria. Así mismo, se ha incorporado a su delimitación una pieza territorial, a propuesta municipal, para que sea entregada (como red general de zona verde) al Ayuntamiento y poder restaurarla y reforestarla en virtud de la aplicación de los artículos 42 y 43 de la Ley 16/95 Forestal de la Comunidad de Madrid. Estos cambios han sido recogidos en las correspondientes Adendas al Convenio Urbanístico que suscribió el Ayuntamiento con los promotores-propietarios mayoritarios.

7. El antiguo SI-1, dado que actualmente se encuentra en fase de Aprobación Provisional su Plan Parcial (Polígono Industrial Calera de Anselmo, 90% de propiedad municipal), ha pasado a incorporarse como suelo urbano, y el antiguo SI-2 y parte del SI-A (no sectorizado) pasa a ser el actual SI-7, completándose esta pieza industrial con un sector no sectorizado, el SI-A, que colinda con el anterior y que prácticamente llega hasta el borde del término municipal.

8. El antiguo ST-1 "crece de tamaño" y se alarga ocupando parte del antiguo ST-A, para transformarse en el actual ST-8.

9. El antiguo ST-B desaparece como tal, en razón de cuestiones ambientales.

10. Como segunda fase del nuevo ST-8, pero de suelo no sectorizado, se incorpora el ST-B, que será colindante con el límite del término municipal con Arganda del Rey (y por lo tanto con el polígono terciario Gallina Blanca, que acaba de comprar Arpegio) y más al sur su delimitación se corresponde con el pasillo eléctrico de la LAT (800 Kw) que sale de la subestación de Morata de Tajuña para transportar energía a y desde la Central Nuclear.

De todos los sectores que propone el documento de Aprobación Inicial del Plan General, se tramitarán de forma conjunta con el Plan las ordenaciones pormenorizadas de los siguientes; en virtud de la suscripción de los oportunos Convenios Urbanísticos entre el Ayuntamiento y los propietarios-promotores de los mismos:

- SR-1 Ensanche de Morata
- SR-2 Ensanche Casco-Norte Oeste
- SR-3 Ensanche Casco-Norte Este
- SR-6 Balcón del Tajuña"

(Memoria del DAI, pp. 387, 388 y 389)

---

<sup>9</sup> El Avance seleccionaba la alternativa 1 y las 23.972 viviendas (reales + equivalentes en el dotacional privado) que cita el *Informe previo de análisis ambiental* de la Comunidad de Madrid; la alternativa 2 elegida por el DAI supone 43.513 viviendas (reales + equivalentes en el dotacional privado). Véanse páginas 206 a 214 del *Estudio de Incidencias Ambientales* del DAI. Luego, la alteración no es en absoluto baladí.

Lo que traducido a ocupación del suelo, usos e intensidades significa, por lo que a los cuatro convenios urbanísticos se refiere, nada menos que una ocupación de 898,7 ha, un coeficiente de edificabilidad de 0,40 m<sup>2</sup> construidos/m<sup>2</sup> suelo, y **27.017 viviendas**, de ellas 8.475 en el **Ensanche de Morata (1,6 Moratas actuales en cuanto a ocupación del territorio y 2,8 Moratas actuales en cuanto al número de viviendas)** y 17.841 en el **Balcón del Tajuña (3,4 Moratas actuales en cuanto a ocupación del territorio y 6 Moratas actuales en cuanto al número de viviendas)**.

CONVENIOS DEL DAI, OCUPACIÓN, USOS E INTENSIDADES

Sector	Propietarios mayoritarios	Superficie m <sup>2</sup> (ocupación)	Uso	Edif. máxima	Edif. residencial	Nº de viviendas	Edif. terciario	Edif. dotacional
SR-1 Ensanche de Morata	Propietarios de “Los Barranquillos” (Fuente de la Venta S.A.) + sociedades de GECOPI	2.815.110	Vivienda protección pública  VPP>110	1.126.044	<b>977.272</b> 411.203VL 566.069 VPP	3040 VL 4561 VPP 874 VIS <b>8.475</b>	145.042	3.729
SR-2 Ensanche Casco-Norte Oeste	SAU-1 de las NNSS: Javier Cantarero	71.344	Vivienda libre  VL>130	32.105	<b>24.792</b> 20.511VL 4.281VPP	142 VL 36 VPP 25 VIS <b>203</b>	7.312	
SR-3 Ensanche Casco-Norte Este	PRERECAL SL	174.618	VL>130	78.578	<b>60.680</b> 50.203VL 10.477 VPP	350 VL 87 VPP 61 VIS <b>498</b>	17.896	
SR-6 Balcón del Tajuña	Manuel Santaella + sociedades de GECOPI	5.925.872	VPP>110	2.370.394	<b>2.116.781</b> 897.592VL 1.219.189 VPP	6400 VL 9600 VPP 1841 VIS <b>17.841</b>	80.000	173.568
TOTAL		8.986.944		3.607.121	<b>3.179.525</b> 1.379.509 VL 1.800.016 VPP	9932 VL 14.284 VPP 2801VIS <b>27.017</b>	250.250	177.297

VPP>110: vivienda con protección pública mayor de 110 m<sup>2</sup> construidos o entre 80-90 m<sup>2</sup> útiles; VL>130: vivienda libre mayor de 130 m<sup>2</sup> construidos o entre 104-108 m<sup>2</sup> útiles; VIS: vivienda de integración social.

Al **Balcón del Tajuña (SR-6)**, con “una topografía que no favorece que se realicen asentamientos urbanos con una trama homogénea, unas características geotécnicas de los terrenos que tampoco son favorables a los crecimientos y una lejanía respecto al casco urbano que implicaría un alto consumo y degradación del recurso suelo para su ulterior dotación de infraestructuras” –como señala la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid— se le otorgan casi **18.000 viviendas**, bastantes más que las que tenían en 2001 ciudades de la región como **Colmenar Viejo** (16.460 viv), **Valdemoro** (14.167 viv.), **San Fernando de Henares** (14.714 viv.), **Galapagar** (13.734 viv.), **Tres Cantos** ( 13.214 viv.), **Pinto** (12.706 viv.), **Rivas Vaciamadrid** (12.731 viv.) o **Arganda del Rey** (12.564 viv.), y un millar menos que las que tenían, también en 2001, ciudades como **Aranjuez** (19.021 viv.) o **Majadahonda** (19.122 viv).

Las **8.500 viviendas del Ensanche de Morata** son bastantes más que las 5.168 viv. que en 2001 tenía **San Martín de la Vega**, miles más de las que tenían entonces ciudades como **Algete** (7.184 viv.), **Mejorada del Campo** (6.604), **Navalcarnero** (6.860), **Torrelodones** (6.848), equivalentes a las de **El Escorial** ( 8.761 viv.) y **San Lorenzo de El Escorial** (8.853), y un millar menos que las que tenía **Villaviciosa de Odón** (9.951 viv.).

Y las **28.000 nuevas viviendas de la revisión** equivaldrían a ciudades como **Coslada** (27.614 viv. en 2001), **Paracuellos de Jarama** (28.983 viv.) o **Las Rozas** (29.189 viv.)

Ciudades enteras (26.500 viv. y 75.000 habitantes) en sólo dos de los sectores residenciales, SR-1 y SR-6, cuando la *Proyección de la población de la Comunidad de Madrid 2002-2017* del Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid estima que si la población de **Morata** eran 5.663 habitantes en 2002, sean 7.153 habitantes en 2010, 7.384 habitantes en 2012 y **7.746 habitantes en 2017**.

A título de ejemplo, Móstoles, con 72.140 viviendas en 2001, y ahora con 201.500 habitantes, crece en su nuevo Plan General en 24.000 viviendas, cuatro mil menos que las que propone el DAI de la revisión del planeamiento general de Morata.

Los sectores SR-3 y SR-4 incumplen, por otra parte, el artículo 38 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid: “el 10 % de la superficie del área de reparto de **suelo urbanizable** sectorizado y de cada sector de suelo urbanizable no sectorizado será destinada a la tipología de viviendas que libremente determine cada Ayuntamiento. En el 90% restante... deberá destinarse, **como mínimo, el 50% de las viviendas edificables a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública...**”

Así: SR-2 203 viv            36 VPP+25 VIS= 61 protegidas        30% protegidas  
 SR-3 498 viv                87 VPP+61 VIS= 148 protegidas        29,7 % protegidas

### 3.2 LA ALTERNATIVA DE CRECIMIENTO ELEGIDA Y LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La alternativa 3 de la Memoria del DAI (pág. 259) o la alternativa 2 del *Estudio de Incidencias Ambientales del DAI* (de cuyas páginas 212 y 213 reproducimos el texto y el cuadro que sigue) es la alternativa de crecimiento elegida por el DAI.

“La alternativa seleccionada amplía el casco urbano hacia el oeste con una amplia zona, **que ocupa parte de la vega** entre la M-311 y la M-313, superando la M-302 hacia el norte hasta la vía verde a Arganda del Rey. Por su parte, hacia la parte norte del municipio se extiende a ambos lados de la carretera M- 313 que viene de Arganda del Rey, reconvirtiendo zonas fuertemente degradadas en áreas dedicadas a usos industriales y terciarios, con partes no sectorizadas a desarrollar en el futuro. **Además, se contempla el desarrollo residencial de una gran parte de los terrenos de la margen sur del Tajuña**, con un diseño basado en el estudio específico de Hábitats de la zona, lo que permite adaptarlo a los valores ambientales del territorio de forma que resulta compatible con su conservación.”

Puede resumirse en las siguientes cifras:

TÉRMINO MUNICIPAL DE MORATA DE TAJUÑA. CLASIFICACIÓN PROPUESTA DE SUELO

Suelo no urbanizable especialmente protegido SNU-EP	Tipo de suelo	Superficie m2	Superficie ha	%
SNU-EP	No urbanizable de protección. LIC Tajuña	1.818.512	181,85	4,01
SNU-EP	No urbanizable de protección. Vega del Tajuña	5.158.448	515,84	11,38
SNU-EP	No urbanizable de protección. Montes preservados	3.419.805	341,98	7,54
SNU-EP	No urbanizable de protección. Cauces y riberas	142.350	14,23	0,31
SNU-EP	No urbanizable de protección. Vías pecuarias	337.500	33,75	0,74
SNU-EP	No urbanizable de protección. Olivares	6.189.045	618,90	13,65

SNU-EP	No urbanizable de protección. Paisaje-reforestación	5.115.331	511,53	11,28
SNU-EP	No urbanizable de protección. Exp. suelo minas	7.630857	763,08	16,83
SNU-EP	No urbanizable de protección. Líneas Alta Tensión (LAT)	240.421	28,04	0,62
SNU-EP	No urbanizable de protección. Carreteras+FFCC	421.140	42,11	0,93
SUC	Suelo urbano consolidado	1.867.684	186,76	4,12
SUNC	Suelo urbano no consolidado	283.689	28,37	0,63
SUNS I	Urbanizable no sectorizado industrial	444.237	44,42	0,98
SUNS T	Urbanizable no sectorizado terciario	979.134	97,91	2,16
SUS	Urbanizable sectorizado	11.250.672	1125,07	24,81
Total		45.388.825	4.533,9	100,00

De esa re-clasificación que, como señala el Anteproyecto de Ley del Suelo estatal en su Exposición de Motivos, “ incorpora expectativas de revalorización mucho antes de que se realicen las operaciones necesarias para materializar las determinaciones urbanísticas... y, por ende, fomenta también las prácticas especulativas...” resultan ocho sectores de suelo urbanizable sectorizado (seis residenciales: SR-1, SR-2, SR-3, SR-4, SR-5 y SR-6, uno industrial: SI-7, y uno terciario: ST-8) y dos sectores de suelo urbanizable no sectorizado (el industrial SI-A y el terciario ST-B), que ocupan 12.323.070 m<sup>2</sup> de superficie o 1.232,3 ha y todo el suelo no urbanizable común más parte del no urbanizable protegido.

### 3.3 EL SUELO URBANO

La Memoria del DAI resume las determinaciones del planeamiento en lo que al suelo urbano se refiere, resumen que reproducimos. El suelo urbano ocupa en la revisión 2.151.373 m<sup>2</sup> de superficie (el 4,7 % del término municipal), de ellos 1.867.684 m<sup>2</sup> corresponden al suelo urbano consolidado (que integra, como área de planeamiento incorporado, el polígono industrial Calera de Anselmo de titularidad municipal al 90% y con proyecto de urbanización redactado), y 283.689 m<sup>2</sup> al suelo urbano no consolidado.

“Las propuestas [en suelo urbano] del documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana, de forma resumida, son las siguientes:

- **Se han redelimitado las Áreas Homogéneas que se propusieron en el Avance**, ya que se detectaron errores que han sido subsanados.
- **Se proponen ocho Áreas Homogéneas**, de las cuales cinco corresponden a ámbitos de aplicación de las Ordenanzas Particulares del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias en revisión, una corresponde al ámbito de aplicación de dos de las ordenanzas particulares del Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias que han sido fundidas en una sola (Industria Urbana y Agroganadera) ya que sus parámetros son idénticos y sus usos son compatibles, otra Área Homogénea corresponde a parte del ámbito de aplicación de la ordenanza particular de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Industria Urbana, que linda con otra Área Homogénea de uso Residencial, y ha sido substituida por la ordenanza particular de Suelo Urbano de las Normas Subsidiarias de Terciario, adaptada a la particularidad concreta de esa actuación. Por último, se incorpora un Área Homogénea nueva, la AH-3, con una Ordenanza nueva, la de Bloque Abierto.
- **Se proponen 21 Ámbitos de Actuación**, en distintas Áreas Homogéneas, cuyo objetivo es, la **apertura de nuevas calles y la reurbanización de otras**, la **ordenación de áreas urbanas** de Suelo Urbano no consolidado, la **promoción de un centro urbano con potentes equipamientos públicos administrativos y culturales**, garantizar la construcción de viviendas en régimen de protección pública en los suelos que se incorporan como **suelo urbano no consolidado** y la obtención de suelo para **equipamientos públicos nuevos** (nuevo ayuntamiento, museo, plaza de la cultura, aparcamiento público subterráneo, plaza de toros nueva, recuperación de un antiguo molino, etc.).
- Se propone el **cierre del borde urbano norte y el suroeste**, así como el **cierre del viario interior principal que también circunvala el casco urbano en su área norte**.

- Se han unido en una sola ordenanza las antiguas Industrial Urbana y Agroganadera, dado que sus parámetros son idénticos y que se restringe su localización al AH-8, que queda a la derecha del tramo de la circunvalación noreste en su encuentro con la carretera M-302, separada de las zonas residenciales por el nuevo AH-7 de uso Terciario.
- **Se incorpora una nueva Ordenanza de Bloque Abierto, ya usada en la Modificación Puntual de las UA-24<sup>10</sup> actualmente en tramitación**, para promoción de viviendas en régimen de protección pública y libre en las zonas que geológicamente y por topografía no parecen recomendables los movimientos de tierras ni las grandes ocupaciones de parcela, concentrando la edificabilidad en edificaciones colectivas, en PB + II plantas + ático retranqueado, que facilite la obtención de zonas verdes públicas y privadas grandes, así como que pueda conectar el viario existente con el propuesto en función de las pendientes del terreno.
- **Se ha descartado el mantenimiento del grado 1 de la Ordenanza de Vivienda Unifamiliar (parcela mínima de 1000 m2s con 0,3 m2c/m2s)** por ser poco adecuada a la localización propuesta por las Normas Subsidiarias, en las que la obtención de viario y de zonas verdes y dotacionales grandes debe primar sobre la tipología edificatoria, dada la morfología del tejido urbano en contacto con la vega del río y sus infraestructuras hidráulicas (caces de riesgo) y los caminos rurales de acceso a ella.
- **Se ha delimitado el área correspondiente al núcleo histórico tradicional, en la que el objetivo es mantener la edificación y los usos al máximo posible.**
- **Dada la existencia de una gran zona verde urbana**, proveniente de la repoblación forestal de una antigua explotación minera con pino mediterráneo, **dentro de la cual existe una gran zona dotacional deportiva, se ha adjudicado esas superficies de forma proporcional entre las Áreas Homogéneas**, de tal forma que quedan cubiertos los estándares de Redes Públicas locales que establece la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, es decir, los 15 m2s/100m2c para zonas verdes y los correspondientes a las dotaciones y viario, iguales a los anteriores.
- Han sido sustituidas las ordenanzas de aplicación propuestas por las Normas Subsidiarias por otras diferentes, con el objetivo de regularizar y homogenizar áreas de tejidos urbanos similares, en los siguientes casos:

Ordenanza NNSS

Nuevas ordenanzas

**AH-1**

Manzana 12

Manzana 55

Manzana 116

**AH-6**

Manzana 2 (parte) vivienda unifamiliar grado 1

**AH-7**

Entera

**AH-5**

Manzana vivienda unifamiliar grado 1

Manzana cerrada de casco

Manzana cerrada de casco

Manzana cerrada de casco

Vivienda unifamiliar grado 2

Industria urbana y terciario

Vivienda unifamiliar grado 2

Se ha considerado que el Polígono Industrial "Calera de Anselmo" actualmente en fase de aprobación provisional del Plan Parcial y con el Proyecto de Urbanización ya preparado para ser aprobado inicialmente por el Pleno Municipal (dado que el Ayuntamiento es el propietario mayoritario (90%) del suelo del mismo), como suelo urbano consolidado a efectos de lo que habrá sucedido con él una vez que el Plan General esté aprobado definitivamente (muy probablemente en el año 2008). Existe también consignación presupuestaria para ejecutar las obras de urbanización. Por lo tanto se incorpora como Área de Planeamiento Incorporado (API)."

(Memoria del DAI, pp. 312-315)

<sup>10</sup> UA-24, en tramitación: viviendas –de 70 m2 construidos– destinadas al programa de vivienda municipal (cuya demanda se estructura desde la oficina que gestiona GECOPI) y viviendas para el realojo de los inquilinos de los cinco bloques de titularidad municipal que serán demolidos en el Ámbito de Actuación 1 (AA-1) Plaza de la Cultura para ampliar el ayuntamiento, las dependencias municipales y crear el museo etnográfico.

Las ocho Áreas Homogéneas son:

Áreas Homogéneas (AH)	Superficie total m <sup>2</sup> superficie	Redes públicas m <sup>2</sup> s	Suelo lucrativo m <sup>2</sup> s	Coefficiente edificabilidad m <sup>2</sup> c utc/m <sup>2</sup> s	Ámbitos Actuación (AA) en las AH
AH-1 Manzana compacta de casco	751.048	<b>444.738</b> zonas verdes: 289.359 m <sup>2</sup> dotacional: 68.027 m <sup>2</sup> viario:87.352 m <sup>2</sup>	306.310	1,323	AA-1 AA-2 AA-3 AA-4
AH-2 Mantenimiento de la edificación	55.344	<b>28.318</b> z v: 19.287 dot: 2.402 viario:6.629	27.026	1,102	
AH-3 Bloque abierto	116.154	<b>51.141</b> z v: 247 dot: 3.856 viario:6.038	65.013	0,945	AA-13 AA-14 AA-15 AA-16 AA-17
AH-4 Ensanche unifamiliar en parcela de 125 m <sup>2</sup> s	281.849	<b>151.595</b> z v : 77.301 dot: 18.643 viario:55.651	130.254	0,781	AA-5 AA-6 AA-7 AA-8
AH-5 Vivienda unifamiliar en parcela de 250 m <sup>2</sup> s	414.435	<b>200.747</b> z v :102.033 dot:16.417 viario:82.297	213.688	0,482	AA-9 AA-10
AH-6 Vivienda unifamiliar en parcela de 500 m <sup>2</sup> s	82.206	37.231 zv :22.427 dot:1.195 viario: 13.609	44.975	0,408	AA-11 AA-12
AH-7 Terciario	89.954	37.078 zv: 26.462 dot: 2.256 viario: 8.360	52.876	0,821	AA-18 AA-19 AA-20
AH-8 Industrial y agroganadero	360.384	192.174 zv: 45.619 dot:41.754 viario:104.801 (en el cuadro resumen de la p.335 de la Memoria del DAI indica: 51.188 m <sup>2</sup> zona verde, 42.294 m <sup>2</sup> dotaciones y 109.439 m <sup>2</sup> viario)	168.210 (en el cuadro resumen de la p. 335 de la Memoria del DAI indica, sin embargo, como neto lucrativo 157.464 m <sup>2</sup> )	0,441	AA-21

Fuente: fichas de las AH de la Memoria del DAI

En el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Documento de Aprobación Inicial, se protege el ámbito correspondiente al casco histórico de Morata, que se incluye en el tipo *Protección de zonas urbanas*<sup>11</sup>. “La protección de ZONAS URBANAS toma la forma de ordenanzas específicas, que se redactan para cada una de las diferentes áreas homogéneas del suelo urbano, con el objeto de proteger los valores existentes en ellas y que forman parte del cuerpo normativo

<sup>11</sup> El Catálogo establecen cinco tipos de protección: *Protección individualizada de elementos y conjuntos*; *Protección individualizada de parcelas*; *Protección de zonas urbanas*; *Protección de yacimientos arqueológicos* y *Protección del medio no urbano*, y tres grados: *integral*, *estructural* y *ambiental*.

de las Normas Subsidiarias vigentes. Además, la realización del Plan Especial respectivo, establecerá de manera específica las acciones y ordenanzas para el conjunto de bienes catalogados dentro del ámbito de protección" (pág. 3 del Catálogo, Tomo VIII del DAI).

No obstante la protección del casco histórico y la delimitación de su perímetro en el plano de catalogación CSU, con la ausencia de referencias, siquiera, al estado de la edificación (582 viviendas principales corresponden en Morata a edificios construidos entre 1990 y 1960 y otras 150 viviendas principales a edificios anteriores a 1900) se obvia la delimitación de áreas de rehabilitación integral.

El cuadro adjunto nos indica que 113 edificios de Morata se encuentran bien en ruina (9), en mal estado (15) o en estado deficiente (89), otros 72 presentan estado medio.

Viviendas principales de Morata por régimen de tenencia, superficie útil, hogares y disponibilidad de segunda vivienda, edad de los edificios y estado de la edificación

Censo 2001, total viviendas principales	En propiedad, compra y totalmente pagada	En propiedad, compra y con pagos pendientes (hipotecas)	En propiedad, herencia o donación	En alquiler	Cedida gratis o a bajo precio, la empresa...	Nº de viviendas principales por superficie útil	Hogares (sobre 1.856 hogares) con disponibilidad de segunda vivienda	Edad de los edificios destinados a vivienda	Estado de la edificación
1.856	918 (50,6 %)	262 (14,4 %)	318 (17,5 %)	217 (12 %)	54 (3 %)	<b>11</b> (hasta 31 m2). <b>8</b> (entre 31-40 m2). <b>41</b> (entre 41-50 m2). <b>71</b> (entre 51-60 m2). <b>143</b> (61-70 m2). <b>162</b> (71-80 m2). <b>282</b> (81-90 m2). <b>525</b> (91-120 m2). <b>169</b> (121-150 m2). <b>135</b> (151-200 m2). <b>36</b> (más de 200 m2). <b>273</b> (no consta superficie).	0,9 % segunda vivienda en el mismo municipio.  1,1 % segunda vivienda en la misma provincia.  3,3 % segunda vivienda en distinta provincia o en el extranjero	<b>16,1</b> % de antes de 1941 (299 unidades). <b>13,8</b> % 1941-1960 (256 unidades). <b>16</b> % 1961-1970 (297 unidades). <b>22,8</b> % 1971-1980 (423 unidades). <b>16,8</b> % 1981-1990 (312 unidades). <b>4,6</b> % 1991-1995 (85 unidades). <b>0,8</b> % 1996 (15 unidades). <b>0,8</b> % 1997 (15 unidades). <b>1,8</b> % 1998 (33 unidades). <b>1,4</b> % 1999 (26 unidades)	9 edificios ruinosos.  15 edificios en mal estado.  89 edificios deficientes.  1.747 edificios en buen estado.  72 edificios estado medio.

Fuente: INE: Censo de población y vivienda 2001, datos provisionales, e Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid

Por lo que a los ámbitos de actuación en **suelo urbano no consolidado** se refiere, la aprobación inicial delimita **veintiún Ámbitos de Actuación (AA)**, estableciendo sólo **en cuatro casos ordenación pormenorizada**, para el resto, como se indica en la pág. 231 de la Memoria del DAI, "será necesario formular el instrumento urbanístico de desarrollo correspondiente, y en su caso, los de mejora previstos en el artículo 47 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid".

<u>Ámbito</u>	<u>Superficie metros<sup>2</sup></u>	
A. A. 1 Plaza de la Cultura	6.209	
A. A. 2 Calle Real	1.765	
A. A. 3 Calle Huertarias	3.622	
A. A. 4 Molino Nuevo	12.424	
A. A. 5 El Calvario	9.248	(convenio urbanístico)
A. A. 6 Calle Príncipe de España	7.627	
A. A. 7 Calle Titulcia	4.612	
A. A. 8 Calle Estrellas	4.399	
A. A. 9 Calle Dehesa	20.739	
A. A. 10 Calle Barranquillos	16.590	
A. A. 11 Calle Río Tajo I	19.875	
A. A. 12 Calle Río Tajo II	10.436	
A. A. 13 Calle del Fraile	15.608	
A. A. 14 Calle Jose María Rodelgo	5.250	
A. A. 15 Calle Betania, primer tramo	15.017	
A. A. 16 Calle Betania, segundo tramo	18.647	
A. A. 17 Calle Betania, tercer tramo	26.130	
A. A. 18 Avenida Príncipes de España	18.906 (*)	
A. A. 19 Calle Serranillos	18.556 (*)	
A. A. 20 Vía Verde del Tajuña	25.983 (*)	
A. A. 21 Carretera M-302 a Perales de Tajuña	22.043	

(\*) En las fichas de la Memoria del DAI, el AA-18 recibe la denominación *Vía Verde del Tajuña, tramo 1º*, el AA-19 *Vía Verde del Tajuña, tramo 2º* y el AA-20 *Vía Verde del Tajuña, tramo 3º*

La página 335 de la Memoria del DAI (Tomo I, parte 3ª) contiene el cuadro resumen del suelo urbano:

	Superficie	Zonas verdes m2s	Dotaciones m2s	Viarío m2 s	Superficie neta lucrativa m2s	Porcentaje
Total suelo urbano	2.151.373	629.304	155.091	396.375	997.603	100%
Total SU consolidado	1.867.684	596.439	149.120	327.219	794.906	86,81 %
Total SU no consolidado	283.689	32.865	5.971	42.156	202.697	13,19 %

### 3.4 EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

El suelo urbanizable sectorizado varía respecto de las determinaciones del Avance de la revisión, como quedó expresado en la larga cita de la pág. 11 de estas alegaciones en relación con los convenios urbanísticos.

“El **suelo urbanizable sectorizado** del Plan General cuenta con una superficie de 11.250.672 m2 y se encuentra en tres grandes áreas:

- Los sectores **SR-1, SR-2, SR-3, SR-4 y SR-5**, de uso global residencial, que cuentan con una superficie de **3.405.214 m2s** (el **30% del total urbanizable** y el **36,5% del residencial**). Este conjunto de sectores se localizan como crecimiento colindante con el casco urbano, como ensanches del mismo, de ahí sus nombres.
- Los sectores de **actividades productivas (industrial y terciario)**, el SI-7 y el ST-8, que cuentan con una superficie total de **1.919.519 m2s** (el **17% del total urbanizable**), y que se localizan en torno al Polígono Industrial Calera de Anselmo, a ambos lados de la Carretera M-313 a Arganda del Rey, conexión directa con la A-3.

- c) El sector **SR-6**, localizado en frente del casco urbano y sus ensanches, al otro lado del río Tajuña, en la zona sureste del término municipal. Cuenta con una superficie total de **5.925.867 m<sup>2</sup>s** (el **52,7%** del total urbanizable y el **63,5%** del residencial).” (Memoria DAI, pág. 409)

Los usos globales asignados a cada sector son los siguientes:

- SR-1 Residencial VPP > 110 m<sup>2</sup>c/viv
- SR-2 Residencial VL > 130 m<sup>2</sup>c/viv
- SR-3 Residencial VL > 130 m<sup>2</sup>c/viv
- SR-4 Residencial VL > 130 m<sup>2</sup>c/viv
- SR-5 Residencial VL > 130 m<sup>2</sup>c/viv
- SR-6 Residencial VPP > 110 m<sup>2</sup>c/viv
- SI-7 Industrial
- ST-8 Terciario

Para el cálculo de m<sup>2</sup> de uso residencial útiles o construidos, el DAI utiliza las siguientes equivalencias: 1 m<sup>2</sup> construido = 0,833 m<sup>2</sup> útil  
1m<sup>2</sup> útil = 1,20 m<sup>2</sup> construido

Así, para el DAI de la revisión del planeamiento general de Morata, 110 m<sup>2</sup> construidos serían 91,6 m<sup>2</sup> útiles y 130 m<sup>2</sup> construidos serían 108 m<sup>2</sup> útiles.

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, SECTORES RESIDENCIALES Y PRODUCTIVOS**

Sector	Superficie del ámbito m <sup>2</sup>	Superficie redes públicas externas	Superficie del sector	Coef edif.	Edificabilidad máxima	Edific.abilidad residencial (nº viv: VL+VPP +VIS)	Edific. terciario	Edif. dotacional	Edif. Industrial
SR-1 Ensanche de Morata	2.736.896	78.214	2.815.110	0,40	1.126.044	977.272 m <sup>2</sup> (3040+4561+874)	145.042	3.729	0
SR-2 A. Casco Norte Oeste	70.454	890	71.344	0,45	32.105	24.792 m <sup>2</sup> (142+36+25)	7.312	0	0
SR-3 A. Casco Norte-Este	172.122	2.496	174.618	0,45	78.778	60.680 m <sup>2</sup> (350+87+61)	17.896	0	0
SR-4 A. Casco Sur Oeste	143.570	1.814	145.384	0,45	65.423	50.521 m <sup>2</sup> (290+73+51)	14.900	0	0
SR-5 A. Casco Sur Este	196.356	2.480	198.836	0,45	89.476	69.096 m <sup>2</sup> (398+99+69)	20.378	0	0
SR-6 Balcón del Tajuña	5.860.816	65.056	5.925.872	0,40	2.370.349	2.116.781 m <sup>2</sup> (6400+9600+1841)	80.000	173.297	0
<b>Total sectores residenciales</b>	<b>9.180.214</b>	<b>150.950</b>	<b>9.331.164</b>		<b>3.761.975</b>	<b>3.299.141</b> m <sup>2</sup> (10.620+14.456+2.921)	<b>285.528</b>	<b>177.297</b>	<b>0</b>
SI-7 Industrial	551.041	20.313	571.354	0,43	254.682		10.000	0	235.682
ST-8 Terciario-Norte	1.306.816	41.335	1.348.151	0,44	593.186		593.224	0	0
<b>Total sectores productivos</b>	<b>1.857.857</b>	<b>61.648</b>	<b>1.919.505</b>		<b>838.868</b>		<b>603.224</b>	<b>0</b>	<b>235.682</b>
Total suelo urbaniz. sectoriz.	11.038.071	212.598	11.250.669		4.600.843	3.299.141 y 27.997 viviendas	888.752	177.297	235.282

Fuente: Memoria DAI y Estudio de Incidencias Ambientales del DAI. VL: vivienda libre, VPP: vivienda con protección pública, VIS: vivienda de integración social (denominaciones del Plan de Vivienda regional 2005-2008).

Los coeficientes de ponderación de los usos globales establecidos por el DAI para la determinación del aprovechamiento unitario del área de reparto son:

Residencial	1,000
Terciario	1,288
Dotacional	0,981
Industrial	0,711

Aprovechamiento del nuevo Plan General de Morata

	Edificabilidad m2 c	Coefficiente ponderación	Aprovechamiento m2c utc
Edificabilidad residencial	3.299.141	1,000	3.298.364
Edificabilidad terciario	888.752	1,288	1.144.853
Edificabilidad rotacional	177.297	0,981	173.846
Edificabilidad industrial	235.682	0,711	167.657
Total edificabilidad	4.600.872		4.784.720

Aprovechamiento total nuevo PG de Morata	4.784.720 unidades de aprovechamiento
Superficie total suelo urbanizable sectorizado	11.250.669 m2 s
Aprovechamiento unitario del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado	0,4253 m2c utc/m2s

Aprovechamientos unitarios de los sectores de suelo urbanizable sectorizado

Sector	Aprovechamiento unitario	(sin cargas adscritas por urbanización de infraestructuras en redes supramunicipales-infraestructuras)
SR-1 Ensanche de Morata	0,4780	m2 construidos superficie utc/m2
SR-2	0,4482	m2c utc/m2s
SR-3	0,4482	m2c utc/m2s
SR-4	0,4482	m2c utc/m2s
SR-5	0,4482	m2c utc/m2s
SR-6 Balcón del Tajuña	0,4670	m2c utc/m2s
SI-7	0,45,62	m2c utc/m2s
ST-8	0,4521	m2c utc/m2s

La Memoria de la aprobación inicial no deja lugar a dudas respecto del desarrollo y ejecución del suelo urbanizable sectorizado. En los cuatro casos en que hay convenio urbanístico, se prescinde del Plan Parcial y los descomunales desarrollos del Balcón del Tajuña y del Ensanche de Morata (del olivar al proyecto de urbanización) se aprueban inicialmente en esta fase de la revisión, junto con los moderados sectores residenciales 2 y 3 (203 y 498 viviendas, respectivamente, los últimos), uno de los cuales, el SR-2, desarrolla el suelo urbanizable residencial de las vigentes Normas Subsidiarias de 1993.

“El Plan General delimita los sectores objeto de desarrollo por planeamiento parcial, abriendo la posibilidad de su ordenación pormenorizada antes de la aprobación provisional e incluye las redes públicas que estos deben ordenar pormenorizadamente.

El Plan General establece un aprovechamiento unitario de cada sector igual al aprovechamiento unitario de reparto de la totalidad del suelo urbanizable sectorizado con las redes públicas adscritas evitando la gestión prevista en el artículo 85 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

El Plan General prevé que sean los Planes Parciales quienes, en su caso, delimiten la modalidad de la ejecución, conforme a lo dispuesto en la Ley 9/2001 y en el presente capítulo respetando en virtud de lo dispuesto en los artículos 243 a 247, ambos inclusive, lo dispuesto en la citada Ley respecto de los Convenios Urbanísticos que se han suscrito y que proponen el sistema de compensación para su ejecución.

En virtud de lo dispuesto en los artículos 46 y 47 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid los sectores que en el Plan General se propongan con ordenación pormenorizada no requerirán desarrollo de planeamiento parcial posterior.”

(Memoria, pag. 403)

Por ello, prescindirán de Plan Parcial y se incorporan al DAI con ordenación pormenorizada los cuatro sectores de los convenios urbanísticos, cuya edificabilidad representa el 78,4 % de la edificabilidad total del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado y el 96,5 % de las viviendas.

Sectores con ordenación pormenorizada en el DAI

Sector	Superficie m2	Uso	Edif. máxima	Edif. residencial	Nº de viviendas	Edif. terciario	Edif. dotacional privado
SR-1 Ensanche de Morata	2.815.110	Vivienda protección pública VPP>110	1.126.044	<b>977.272</b> 411.203VL 566.069 VPP	3040 VL 4561 VPP 874 VIS <b>8.475</b>	145.042	3.729
SR-2 A. Casco-Norte Oeste	71.344	Vivienda libre VL>130	32.105	<b>24.792</b> 20.511VL 4.281VPP	142 VL 36 VPP 25 VIS <b>203</b>	7.312	
SR-3 A. Casco-Norte Este	174.618	VL>130	78.578	<b>60.680</b> 50.203VL 10.477 VPP	350 VL 87 VPP 61 VIS <b>498</b>	17.896	
SR-6 Balcón del Tajuña	5.925.872	VPP>110	2.370.394	<b>2.116.781</b> 897.592VL 1.219.189 VPP	6400 VL 9600 VPP 1841 VIS <b>17.841</b>	80.000	173.568
TOTAL	8.986.944		3.607.121	<b>3.179.525</b> 1.379.509 VL 1.800.016 VPP	9932 VL 14.284 VPP 2801VIS <b>27.017</b>	250.250	177.297

He aquí la “justificación” que, para ello, ofrece la Memoria del DAI, que disfraza las expectativas del negocio inmobiliario bajo una falsa “contención de los precios del suelo y la vivienda”; tan falsa como la de todos los crecimientos urbanísticos al límite de capacidad (el de la capital es paradigmático) que han precedido al de Morata de Tajuña, sin contener ni moderar, sino al contrario, los precios del suelo y la vivienda (incluida la vivienda protegida).

“Así pues en satisfacción de las necesidades territoriales de Morata de Tajuña y de su papel en la región madrileña, el Plan General incorpora las Ordenaciones Pormenorizadas de los sectores sobre los que existe Convenio (firmado o en trámites de firma).

Ello además es coherente con el ordenamiento aplicable, especialmente la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid que pretende ofrecer el suelo urbanizado en la cuantía que favorezca con la mayor rapidez la contención de los precios del suelo y, con ello, de la vivienda. Agilizando al máximo el desarrollo urbanístico del municipio lo que se favorece con las referidas Ordenaciones Pormenorizadas ya que éste se producirá desde la aprobación definitiva del Plan General sin desarrollo por planeamiento parcial.

Rapidez de la puesta en carga de suelo urbanizado que no es incompatible con el rigor que la ordenación y urbanización requiere, ya que el Plan General contiene no sólo la coherencia de la ordenación propuesta en cada sector con la estructura propuesta en el Plan General sino que, cada Ordenación Pormenorizada contiene el nivel de contenidos, análisis y determinaciones que la Ley 9/2001 exige a nivel de planeamiento parcial.”

(Memoria DAI, pag. 404)

### 3.5 EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

La revisión del planeamiento general de Morata establece dos sectores de suelo urbanizable no sectorizado:

- El sector terciario B (ST-B) de 979.134 m<sup>2</sup> de superficie y 440.610 m<sup>2</sup> de edificabilidad –coeficiente edificabilidad 0,45— cuyo uso global es el terciario, compatible con el residencial e incompatible (prohibido) con industrial.
- El sector industrial A (SI-A) de 444.237 m<sup>2</sup> de superficie y 191.022 m<sup>2</sup> de edificabilidad –coeficiente de edificabilidad 0,43— cuyo uso global es el industrial, compatible con terciario e incompatible (prohibido) con residencial.

Ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado

Sector	Denominación	Superf. del ámbito m <sup>2</sup>	Superf. redes externas m <sup>2</sup>	Superficie del sector m <sup>2</sup>	Edificabilidad
SI-A	Industrial Norte	444.237	0	444.237	191.022 m <sup>2</sup> industrial
ST-B	Terciario Este	979.134	0	979.134	440.610 m <sup>2</sup> terciario
		1.423.371	0	1.423.371	631.632

El DAI los remite, para su desarrollo, a los correspondientes planes de sectorización y a sendos convenios urbanísticos. Hasta la aprobación del Plan de Sectorización ambos sectores –de acuerdo con la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid— quedan adscritos a la clase de suelo no urbanizable de protección.

### 3.6 NUCLEOS EDIFICADOS EN LA VEGA E INVENTARIO DE INSTALACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO

La Memoria del DAI (pág. 186) nos informa de la erradicación de usos y actividades prohibidos en la vega, de la incentivación de la conservación de edificaciones rurales de interés (pag. 187) y de la regulación de los núcleos edificados (pág. 188):

“La existencia en el territorio de núcleos edificados, es otra de las formas de ocupación que se producen en nuestro ámbito. La diferencia fundamental con los descritos en el apartado anterior [edificios rurales de interés] es que en éstos, su relación con el territorio no es precisamente la función principal, entendida esta como función organizativa del espacio agrario, sino que, aunque no dejen de existir en algunos de ellos actividades agrarias tipo huertos de carácter familiar, su localización y forma de estructurarse en la vega no responden a las formas tradicionales de ocupación en la misma. El Plan Especial prohibirá la aparición de estas parcelaciones y prohibirá igualmente la colmatación de las ya existentes, otorgando unas medidas transitorias para adaptar en lo posible, las alteraciones que manifiestan, al objeto de su integración en la vega.”

El Tomo VIII del DAI contiene el *Inventario de instalaciones en suelo no urbanizable protegido*. El inventario incluye tanto las instalaciones identificadas en el Inventario de Suelo No Urbanizable de las vigentes Normas Subsidiarias, como las instalaciones posteriores. El total de instalaciones y edificaciones inventariadas es de 478 , de ellas 265 ya estaban en el inventario de las NNSS y 213 son de construcción posterior.

### 3.7 REDES PÚBLICAS (EQUIPAMIENTOS, SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS)

El Documento de Aprobación Inicial de la revisión del planeamiento general de Morata, se atiene estrictamente a los estándares del art. 36 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid para fijar los porcentajes de redes públicas supramunicipales, generales y locales; no obstante en lo que a redes generales y redes locales se refiere el

art. 36 fije estándares mínimos, susceptibles, por tanto, de ser incrementados por el planeamiento tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.

**Redes de infraestructuras:** a) Red de comunicaciones viarias, ferroviarias, telefónicas...; b) Red de infraestructuras de abastecimiento, saneamiento y depuración; c) Red de infraestructuras energéticas, eléctricas, gasísticas...

**Redes de equipamiento:** a) Red de zonas verdes y espacios libres: espacios protegidos regionales, parques municipales y urbanos, jardines y plazas; b) Red de equipamientos sociales: educativos, culturales, sanitarios, asistenciales, deportivos, recreativos y administrativos.

**Redes de servicios:** a) Red de servicios urbanos: suministro de agua, de energía eléctrica, alcantarillado, alumbrado público, servicio telefónico, acceso rodado y aparcamientos; b) Red de viviendas públicas o de integración social (VIS).

Estándares redes públicas y estándares del DAI

<b>Red supramunicipal (RSM)</b>	<b>Infraestructuras:</b> 2/3 de 20 m <sup>2</sup> superficie por cada 100 m <sup>2</sup> construidos o 13,33 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c	<b>Servicios:</b> 1/3 de 20 m <sup>2</sup> superficie por cada 100 m <sup>2</sup> para VIS o 6,66 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> c en suelo urbanizable sectorizado.	En las RSM se otorga prioridad a la obtención de suelo para carreteras e infraestructuras de saneamiento y depuración
<b>Red general (RG):</b> 70 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c (estándar de mínimos)	<b>Infraestructuras:</b> 20 m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	<b>Equipamiento sociales y servicios:</b> 30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c	<b>Zonas verdes y espacios libres:</b> 20m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c
<b>Red local (RL):</b> 30 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c (estándar de mínimos)	<b>Equipamientos y servicios públicos:</b> 30 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> c, la mitad, al menos, para espacios libres públicos arbolados	El DAI destina 15 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c a equipamientos y servicios y 15 m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c a zonas verdes	El viario de carácter local computa en el DAI para el cumplimiento del estándar de dotaciones e infraestructuras.

Dice la Memoria del DAI respecto de las redes públicas del municipio:

"Morata de Tajuña es un municipio que en el mes de enero del año 2006 tenía empadronados unos 7.100 habitantes. Actualmente en Morata de Tajuña hay un total de aproximadamente 100.000 m<sup>2</sup> de suelo destinado a dotaciones y equipamientos públicos. De estos, la mitad corresponden a una gran área de equipamiento deportivo, inserta en la gran zona verde urbana al norte del casco, provenientes ambas de la reforestación de una antigua extracción minera. En esta zona deportiva se localizan un campo de fútbol, dos pequeños edificios de vestuarios, y las piscinas municipales. Los otros 50.000 m<sup>2</sup> ubican las dotaciones públicas básicas: Ayuntamiento, IES, casa de niños, ambulatorio, Biblioteca, Casa de Cultura, Polideportivo, colegios, etc. Esto significa un estándar de equipamiento por habitante de 7,14 m<sup>2</sup>s (el doble, es decir, 14,28 m<sup>2</sup>s, si computamos la zona deportiva del norte del casco urbano), que evidentemente es bajo en comparación por ejemplo con el que fija la vigente ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, que por habitante asciende a unos 20 m<sup>2</sup>s."

"Respecto a las zonas verdes, y a su estándar por habitante en la actualidad, no estamos en la misma situación que con el suelo dotacional. En este caso el estándar por habitante asciende a 85,15 m<sup>2</sup>s de zona verde, debido fundamentalmente a la pieza de suelo urbano reforestada proveniente de la reforestación antigua sobre una extracción minera, que ha dado lugar a lo que en Morata de Tajuña se conoce como El Bosque, contando con una superficie aproximada de 500.000 m<sup>2</sup>s (71,42 m<sup>2</sup>s/habitante). El resto del estándar corresponde a otras zonas verdes del casco urbano, y asciende aproximadamente a 96.000 m<sup>2</sup> más (13,73 m<sup>2</sup>s/habitante). El estándar de zona verde que prevé la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid asciende, aproximadamente, a unos 12 m<sup>2</sup>s/habitante, por lo tanto en Morata de Tajuña se está por encima de dicho estándar, incluso en el caso en el que sólo computáramos las zonas verdes interiores al casco urbano, descontando El Bosque."

(Memoria, pp. 178y 180)

El estándar de 14,28 m2 equipamiento/habitante en suelo urbano mayoritariamente consolidado no tiene por que ser “evidentemente bajo” –como quiere hacernos creer la Memoria del DAI para justificar con ello, y con los “mil nuevos vecinos”, los déficit dotacionales de Morata, que a continuación transforma en otra coartada para el planeamiento desarrollista y consumidor extremo de suelo—, y menos lo es respecto de lo que fija la vigente Ley del Suelo, pues ésta refiere los estándares de redes locales y generales no al suelo urbano consolidado (excepto cuando se aumenta edificabilidad y hay que cumplirlos en lo relativo al incremento), sino al suelo urbano no consolidado y al suelo urbanizable, esto es, a los nuevos desarrollos. Otra cosa es que el aumento de las reservas de suelo para equipamientos sociales y zonas verdes sea en todo momento una aspiración y una reclamación ciudadana y, muy específicamente, de las asociaciones de vecinos.

Ahora bien, “mil nuevos vecinos” no pueden ser la disculpa –el subterfugio— para la segunda adenda del convenio del Balcón del Tajuña (SR-6)<sup>12</sup>, ni para urgir de tal modo al ayuntamiento que le haga otorgar:

<u>Sectores</u>	<u>Estándares redes públicas</u>
2.370.349 m2 edificables al Balcón del Tajuña	711.118 m2 de superficie para redes locales y 1.659.276 m2s para redes generales
4.600.843 m2 edificables a los 8 sectores de suelo urbanizable sectorizado	1.380.252 m2 s para redes locales 3.220.590 m2s para redes generales

De modo que el texto que reproducimos a continuación ha de entenderse como lo que es, otra cantinela para hacer digerible el negocio inmobiliario, si bien sintetiza algunos aspectos referidos a las redes públicas del nuevo Plan General.

“Las expectativas urgentes del Ayuntamiento a corto plazo pasan por incrementar la cantidad y la variedad de las prestaciones de servicios públicos a los ciudadanos, dado que en la actualidad, como hemos podido comprobar, debido al incremento de población en los dos últimos años (de 1.000 habitantes), no se cuenta con capacidad de respuesta respecto a poder disponer del suelo necesario para ejecutar nuevos equipamientos.

Para corregir esta cuestión de forma urgente e inmediata, el Ayuntamiento ha suscrito una de las Adendas (la segunda) al Convenio del sector SR-6 Balcón del Tajuña con los propietarios de terrenos mayoritarios del ámbito, en la cual se acuerda entregar al Ayuntamiento dos locales en el centro del casco urbano, para equipamientos públicos, a cargo de una parte del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento. En estos locales municipales, que pasan a ser equipamientos públicos, se prestarán los siguientes servicios a los ciudadanos: Oficina Judicial, Oficina Municipal de Vivienda, Oficina de Atención a la Inmigración, Archivos Documentales Municipales y Hogar del Jubilado.

El nuevo Plan General, tanto en sus actuaciones en suelo urbano no consolidado como en el suelo urbanizable, dotará al municipio con un suelo dotacional urbanizado que ascenderá a 55.000 m2s en suelo urbano y aproximadamente 1.600.000 m2s en suelo urbanizable, con lo cual se verán satisfechas las demandas más urgentes (en las primeras fases próximas al casco o en su interior) (el actual IES cuenta con 10.000 m2s, para poder comparar las superficies indicadas).

---

<sup>12</sup> En el Borrador sobre el contenido de la segunda adenda al convenio urbanístico suscrito por el Ayuntamiento y la propiedad mayoritaria del sector Balcón del Tajuña del nuevo PGOU lo que se subraya es que la propiedad mayoritaria (Manuel Santaella Nieto más las sociedades de GECOPI) ha incorporado aproximadamente 700.000 m2 de superficie, pasando a poseer el 80 % del sector, del 65 % que poseían en la primera adenda. También subraya que la cesión del aprovechamiento lucrativo al ayuntamiento, correspondiente a los 700.000 m2s incorporados, ascienda a 42.000 m2 construidos.

En función de la previsión del número de habitantes, que corresponden al crecimiento residencial que propone el Plan General<sup>13</sup>, una vez que éste se hubiera ejecutado en su integridad (horizonte temporal año 2040), el estándar por habitante en cuanto a equipamientos habría pasado a unos 27 m<sup>2</sup> de suelo por habitante, mejorando la situación actual de dicho estándar multiplicándola prácticamente por dos. Además, a través de la incorporación de las ordenaciones pormenorizadas a la tramitación del Plan General, el Ayuntamiento ha dispuesto que los equipamientos correspondientes a los nuevos desarrollos se localicen en las zonas más próximas al casco urbano, en al menos la mitad de las correspondientes a cada actuación, localizando el resto de las mismas de tal forma que funcionalmente sirvan al nuevo tejido urbano.

El nuevo Plan General, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, como mínimo incorporará el estándar legal de zonas verdes, es decir, una superficie mínima de 1.610.000 m<sup>2</sup> en suelo urbanizable y 60.000 m<sup>2</sup>s en suelo urbano no consolidado, lo cual hace un total de 1.670.000 m<sup>2</sup>s.

No obstante, dos de las ordenaciones pormenorizadas que se tramitan conjuntamente con el Plan General, por criterio municipal, incorporan prácticamente el 30% de la superficie de sus ámbitos correspondientes como zonas verdes (generales y locales), lo cual incrementará la cantidad mínima exigida por la Ley del Suelo de la Comunidad Madrid del 1.610.000 m<sup>2</sup>s previsto hasta cerca de los 2.800.000 m<sup>2</sup>s de zona verde en suelo urbanizable sectorizado. Esto significa un estándar por habitante de aproximadamente 40 m<sup>2</sup>s/habitante, a añadir a lo que ya existe."

(Memoria DAI, pp.179-180)

REDES PÚBLICAS EN LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL NUEVO PGOU DE MORATA

SECTOR	SUPERFICIE SECTOR M2S EDIFICABILIDAD MÁXIMA M2C	REDES SUPRAMUNICIPALES (RSM) M2 S	REDES GENERALES (RG) M2S	REDES LOCALES (RL) M2S	TOTAL REDES PÚBLICAS M2S
SR-1 ENSANCHE DE MORATA	2.815.110 M2S 1.126.044 M2C	91.809 VIS 133.400 INFR. <b>225.209</b>	225.209 ZONA VERDE (ZV) 225.209 INFR. 337.813 DOT. <b>788.231</b>	168.907 ZV 168.907 INFR.- DOT <b>337.813</b>	<b>1.351.253</b>
SR2 AMPLIACIÓN CASCO NORTE-OESTE	71.344 M2S 32.105 M2C	2.618 VIS 3.804 INFR. <b>6.421</b>	6.421 ZV 6.421 INFR. 9.631 DOT. <b>22.473</b>	4.816 ZV 4.816 INFR.-DOT <b>9.631</b>	<b>38.526</b>
SR-3 AMPLIACIÓN CASCO NORTE-ESTE	174.618 M2S 78.578 M2C	6.407 VIS 9.309 INFR. <b>15.716</b>	15.716 ZV 15.716 INFR. 23.573 DOT. <b>55.005</b>	11.787 ZV 11.787 INFR.-DOT <b>23.573</b>	<b>94.294</b>
SR-4 AMPLIACIÓN CASCO SUR-OESTE	145.384 M2S 65.423 M2C	5.334 VIS 7.750 INFR. <b>13.084</b>	13.083 ZV 13.085 INFR. 19.627 DOT. <b>45.796</b>	9.813 ZV 9.813 INFR.-DOT <b>19.627</b>	<b>78.507</b>
SR-5 AMPLIACIÓN CASCO SUR-ESTE	198.836 M2S 89.476 M2C	7.292 VIS 10.600 INFR. <b>17.895</b>	17.895 ZV 17.895 INFR. 26.843 DOT <b>62.633</b>	13.421 ZV 13.421 INFR.-DOT <b>26.843</b>	<b>107.372</b>
SR-6 BALCÓN DEL TAJUÑA	5.925.872 M2S 2.370.349 M2C	193.260 VIS 280.810 INFR. <b>474.070</b>	474.070 ZV 474.070 INFR. 711.105 DOT. <b>1.659.244</b>	355.552 ZV 355.552 INFR.- DOT <b>7.1.105</b>	<b>2.844.419</b>
SR-7 INDUSTRIAL	571.354 M2S 245.682 M2C	0 VIS 49.137 INFR <b>49.136</b>	49.136 ZV 49.136 INFR. 73.705 DOT <b>171.978</b>	36.852 ZV 36.852 INFR.-DOT <b>73.705</b>	<b>294.819</b>
SR-8 TERCIARIO-NORTE	1.348.151 M2S 593.186 M2C	0 VIA 118.638 INFR. <b>118.637</b>	118.637 ZV 118.637 INFR. 177.956 DOT <b>415.231</b>	88.978 ZV 88.978 INFR.-DOT <b>177.956</b>	<b>711.824</b>
TOTALES SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	11.250.669 M2 S 4.600.843 M2C	920.168 M2S RSM	3.220.591 M2S RG	1.380.253 M2S RL	5.521.014 TOTAL REDES

<sup>13</sup> El DAI estima en 79.030 los habitantes. Las viviendas son 25.076 en los seis sectores de suelo urbanizable sectorizado más las VIS adscritas a las redes supramunicipales (2.921 unidades)

Entre las infraestructuras generales del DAI se encuentran: las circunvalaciones norte y sur al casco urbano y el bucle de conexión del Balcón del Tajuña con la M-302 –con muy serias afecciones sobre la vega—, el tren ligero Ensanche de Morata-estación de cercanías de San Martín de la Vega, la nueva depuradora y colector, el **abastecimiento de agua** (las necesidades de los crecimientos del Plan General se cifran en “30.000 m<sup>3</sup> diarios, lo que significa un caudal garantizado de unos 500 litros/segundo en la red”)...

### 3.8 DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO Y HORIZONTE TEMPORAL

Una demanda interna de 659 solicitudes de vivienda recibidas en la oficina municipal gestionada por GECOPI y una indemostrable demanda “externa” de 12.000 + 6.000 personas apuntadas a las empresas de GECOPI (no se nos dice si apuntadas a una o varias promociones de vivienda protegida o a una o varias promotoras inmobiliarias, que es lo que suele ser la tónica)<sup>14</sup>, convencen, al parecer, al ayuntamiento de la “urgencia” de satisfacer no sólo ésta sino una demanda muy superior mediante la renuncia a la elemental prudencia de la programación urbanística. El ayuntamiento “reflexiona” (a medida que firma convenios urbanísticos y les une adendas) y opta por la des-programación, o lo que es lo mismo, por la sectorización y la ordenación pormenorizada, para no dilatar “la entrada en carga de esos suelos respecto a la fecha de aprobación definitiva del Plan General”. Pero, sea porque semejante argumentación resulta, como poco, inverosímil, sea para paliar la patente temeridad y el derroche re-clasificador, el DAI se descuelga con una “figura” (un cronograma) que –dice— hará “que cada fase esté retrasada respecto a la siguiente un mínimo de 4 años y un máximo de 6 para su urbanización, mientras que para su edificación las fases serían entre 5 y 6 años”. A esta “figura”, aunque demasiado optimista en cuanto a los plazos, se la conoce también como “cruda realidad” y tiene la facultad, como demostró y sigue demostrando en los PAUs de la capital, de demorar de diez a doce y hasta catorce años el acceso de los demandantes a las primeras viviendas, aun contando Sanchinarro, Las Tablas, Monte Carmelo... con promotores inmobiliarios muy, muy poderosos y avezados.

“El Ayuntamiento ha querido analizar con cuidado y detenimiento la **demanda local de vivienda protegida**, y estructurarla, así como la **demanda externa**, para conocer no sólo su cuantía sino su “urgencia” en cuanto a la necesidad temporal para satisfacerla.

En función de los datos que van siendo obtenidos en la estructuración de la demanda, podemos conocer, como ya vimos, el **volumen de la local** (en dos meses de funcionamiento de la Oficina Municipal de Vivienda, 700 solicitudes) y el de la **externa** (aportado por los compradores mayoritarios de suelo en los dos grandes sectores residenciales del Plan General, es decir, los empresarios asociados a GECOPI, y que asciende a 12.000 solicitudes de cooperativistas para vivienda protegida y aproximadamente 6.000 solicitudes de vivienda libre).

Los datos estadísticos sobre la urgencia en “necesitar una vivienda”, aunque ésta fuera en alquiler de forma inicial, nos hablan de que se llega tarde. Es una **demanda acumulada** desde hace años, que la propia **Comunidad de Madrid** tiene dimensionada en las 100.000 solicitudes, fundamentalmente de jóvenes.

Por ello, la **reflexión** municipal respecto a las fases en las que es mejor programar la disposición de suelos para empezar a satisfacerla **ha sido no hacer uso de la no sectorización de suelos urbanizables residenciales**, ya que su sectorización y ordenación pormenorizada dilatan la entrada en

---

<sup>14</sup> En los primeros meses de 2006, con el reclamo *VENTE A VIVIR A MORATA*, empresas asociadas a GECOPI buscaban nuevos “demandantes” mediante el buzoneo de octavillas en distritos de la capital como Vicálvaro, Vallecas...

carga de esos suelos respecto a la fecha en la que sea aprobado definitivamente el Plan General del orden de los 6 a 8 años, como mínimo. (...)

Por lo tanto el **Plan General no utiliza esa figura como medida para que la incorporación de cada fase se produzca de manera progresiva**. Se ha buscado la figura de programar entre sí las diferentes Unidades de Ejecución en las que ejecuten dichos sectores, que como podemos ver en los gráficos del **planning** previsto, hacen que cada fase esté retrasada respecto a la siguiente un mínimo de 4 años y un máximo de 6 para su urbanización, mientras que para su edificación las fases serían entre 5 y 6 años.

Esto hace que el Plan General, según las fases en las que se ha programado necesite un tiempo de entre los 0 y los 4 años para (desde el año 2006) se inicie la ejecución de las infraestructuras necesarias, y los 2 años (es decir en el 2008) para iniciar la urbanización de las primeras fases (una vez que se haya aprobado el Plan General definitivamente).

Por lo tanto, **las primeras edificaciones** que se construirán en los nuevos desarrollos el Plan General nuevo se producirían al año 2010, es decir tres años más tarde de que se haya aprobado definitivamente el Plan General (pensando en que esa fecha sea en el año 2007) y se finalizarían las primeras viviendas un año y medio o dos años más tarde, por lo que **hasta el año 2012 no habría en Morata de Tajuña nuevos ciudadanos viviendo en esas nuevas viviendas.**"

(Memoria del DAI, pp. 225 y 226)

El cronograma o *planning* previsto (pág. 255 de la Memoria del DAI) se desenvuelve en cinco fases, la primera de 2006 a 2018, la segunda de 2012 a 2023, la tercera de 2017 a 2029, la cuarta de 2022 a 2035 y la quinta de 2028 a 2040.

Lo **primero** serían las **carreteras** (primera fase de 2006 a 2012, segunda fase de 2012 a 2017, tercera fase de 2017 a 2022, cuarta fase de 2022 a 2027 y quinta fase de 2027 a 2033), lo **segundo**, y a partir de 2008 simultáneamente a las primeras, **la urbanización** (primera fase de 2008 a 2014, segunda fase de 2014 a 2019, tercera fase de 2019 a 2024, cuarta fase de 2024 a 2029 y quinta fase de 2029 a 2035), lo **tercero**, y a partir de 2010 simultáneamente a las carreteras y la urbanización, **la edificación** (primera fase 2010-2015, segunda fase 2015-2021, tercera fase 2021-2027, cuarta fase 2027-2033 y quinta fase 2035-2040); **por último** y a partir de 2010 y hasta 2040 se extienden las cinco fases de **la reforestación**.

Incluso la ocupación “faseada” –que no programada– del territorio, de haberse atendido el DAI al sentido común en lugar de a las estipulaciones de los convenios, hubiera optado –dado el extenso e incierto horizonte temporal y para evitar situaciones urbanísticas irreversibles– por la categoría del suelo urbanizable no sectorizado, un suelo que sigue siendo rústico mientras no se apruebe el Plan de Sectorización y que permitiría ir incorporando sectores aptos para urbanizar en función de las necesidades reales del municipio. Muy al contrario, porque no se atiende al sentido común, y no digamos al desarrollo sostenible, sino al negocio inmobiliario, opta temerariamente por la sectorización de todo el suelo urbanizable residencial y por la ordenación pormenorizada de cuatro de sus sectores. Confiemos en que a los demandantes “externos” no les ocurra lo que les está ocurriendo a los demandantes de los planes parciales del sureste de la capital (Vicálvaro y Vallecas Villa), que después de una década siguen sin conocer los plazos del Plan Especial de Infraestructuras del Sureste (PEISEM) ni cuando comenzarán o por cuánto se prolongarán las obras de urbanización de los planes parciales de El Cañaveral, Los Berrocales, Los Ahijones, Los Cerros y Valdecarros.

“Un modelo social y económico adaptado a los objetivos del Plan General y de incorporación progresiva de nuevos ciudadanos y empresas así como de **ocupación faseada del territorio** previsto para nuevos

desarrollos, todo ello con un **plazo temporal estimado de inicio en el año 2006** (ejecución primeras carreteras por la Comunidad de Madrid de las primeras viviendas protegidas por el Ayuntamiento en la UA-24) **y de finalización en el año 2040...**"

(Memoria del DAI, pp. 252 y 253)

Y para rematar, como no podía ser menos, EL CUENTO DE LA LECHERA, los promotores inmobiliarios proponen y disponen, a la vez que condicionan el presente y el futuro del municipio, y a los morateños —"jóvenes, sanos, formados y maduros"—, mientras tanto, les llueve el maná en esta breve pieza de exaltación de la codicia, que reproducimos.

Visto lo anterior, procede concluir este apartado con un conjunto de reflexiones sobre lo que el desarrollo del presente Plan General va a suponer para el conjunto de ciudadanos actuales y futuros de Morata de Tajuña así como para su territorio municipal:

1. Se van a producir en Morata de Tajuña un buen número de **importantes inversiones económicas públicas y privadas en: compra y venta de terrenos, urbanización, ejecución de infraestructuras, edificación, mejora del medio natural y creación de empresas**, que evidentemente incidirá en la economía local pública y privada.

2. La actividad económica en el municipio irá en aumento: **se crearán nuevos negocios y empresas y se ampliarán los existentes**, redundando siempre en las economías familiares de los ciudadanos y en las arcas públicas municipales.

3. **Se producirá un incremento notable en la oferta de empleo, en su número y en la calidad del mismo**, tanto directo como indirecto, y que abarcará el abanico completo de la formación técnica de los futuros trabajadores, **contribuyendo con ello a que vaya desapareciendo el desempleo ya que los ciudadanos que actualmente trabajan fuera de Morata puedan hacerlo aquí, sin necesidad de desplazarse a otros municipios.**

4. **Habrà suficiente oferta residencial como para que todos los ciudadanos de Morata de Tajuña y una parte de los provenientes de otros municipios de la región pueden acceder a ellas**, abarcando todos los sectores sociales posibles y todas las economías familiares, incluso las más desfavorecidas, ya que prácticamente el 60% de las totales que propone el Plan General, es decir, **14.445 viviendas serán protegidas**, es decir en régimen de protección pública. **También habrá oferta residencial de vivienda libre**, que lógicamente deberá acomodar su valor al mercado inmobiliario residencial que se generará en Morata de Tajuña, condicionado positivamente por el alto porcentaje de vivienda protegida.

5. Ambas cuestiones (3 y 4) provocarán que **todos los jóvenes y familias** que tenían condicionado su futuro a su marcha de Morata de Tajuña en busca de trabajo y de vivienda, ya no tengan ninguna necesidad de hacerlo, puesto que en su municipio, al lado de su familia y sus amigos, **podrá tener idénticas o mejores posibilidades de desarrollo personal que en cualquiera otro de la Comunidad de Madrid.**

6. Eso generará la posibilidad que la población de Morata de Tajuña rejuvenezca, que haya más familias que aumenten de tamaño, que nazcan más niños, que se formen más parejas jóvenes que se queden a vivir en Morata de Tajuña y que se construya una sociedad más formada, con mayores posibilidades futuras, en contacto con sus mayores y con lo que han sido sus orígenes: su pueblo, sus tierras, sus paisajes y sus mayores. **Eso hará de la sociedad morateña una población joven, sana, formada y madura.**

7. **En general, debido a la recualificación de la ciudad**, subirá el valor patrimonial de las familias morateñas: **subirá el valor económico de los terrenos, de las viviendas, de los locales y de los negocios existentes**, lo cual evidentemente beneficia al conjunto total de los habitantes de Morata de Tajuña.

8. **Se verá profundamente mejorado el entorno natural**, debido a las inversiones en su restauración, reforestación y recalificación. Además, ese entorno será mucho más accesible a los ciudadanos por los proyectos municipales en ese sentido, y tendrá a su vez una mayor capacidad de ser disfrutado por éstas

dadas las actuaciones en materia de dotaciones, ocio, cultura y equipamiento que se desarrollarán en ellos.

9. **Se verán muy incrementados, de forma progresiva, los servicios públicos** que se presten a los ciudadanos desde el municipio, tanto en su calidad como en la diversidad de los mismos. El Ayuntamiento buscará las vías para que se presten desde aquí todos los servicios públicos que sea posible, por ejemplo: educación (infantil, primaria y secundaria, universitaria y formación profesional), salud (ambulatorios y consultas médicas), cultura (centros culturales, bibliotecas, museos, teatro, cine, salas exposición, centro de conferencias, etc.), ocio y disfrute (espectáculos, ocio, cine, deporte, etc.), transporte (línea tren ligero hasta Red de Cercanías de San Martín de la Vega, líneas interurbanas de autobús, taxi), asistencia a colectivos sociales concretos (mujer, jóvenes, infancia, tercera edad, disminuidos físicos, otros colectivos sociales). Con Centro de Mujer, de Juventud e Infancia, Residencias para Mayores, Hogar del Jubilado, etc. así como los servicios propios de la administración: judicial, correos, Ayuntamiento, centros sociales y demás servicios.

10. **Se prestarán numerosos servicios a los ciudadanos desde la iniciativa privada** también: educativos, sanitarios, de belleza salud, de ocio, comercio, deporte, asistencia a mayores, formación de profesionales, culturales, restauración, hospedaje, bancarios, de asesoramiento, etc.

11. **Se trabajará en la recuperación del casco urbano y de la vega**, para recuperar y preservar nuestras tradiciones históricas y culturales y que no se pierdan o se distorsionen, sino que sirvan de referencia y de bandera para los nuevos desarrollos y para que las reciban, reforzadas, las próximas generaciones de morateños de manos de sus mayores.

12. **El patrimonio público municipal se verá incrementado** y muy reforzado, lo cual significará una mayor capacidad inversora para el Ayuntamiento, una mayor intervención municipal en el mercado inmobiliario para evitar la especulación y una mayor capacidad municipal para la prestación de servicios públicos y de mantenimiento de la ciudad en perfecto estado.

13. Un modelo social y económico adaptado a los objetivos del Plan General y de incorporación progresiva de nuevos ciudadanos y empresas así como de ocupación faseada del territorio previsto para nuevos desarrollos, **todo ello con un plazo temporal estimado de inicio en el año 2006** (ejecución primeras carreteras por la Comunidad de Madrid de las primeras viviendas protegidas por el Ayuntamiento en la UA-24) **y de finalización en el año 2040.**

(Memoria del DAI, pp.250-253)

El mismo CUENTO [DE LA LECHERA] se ha venido repitiendo en cuantos municipios han optado y optan por el crecimiento desarrollista, ultraliberal, insostenible y al límite de capacidad —el de la capital en cabeza con su Plan General de 1997— y, sin embargo, casi ninguno de los prodigios augurados en el “codicioso” texto anterior se ha producido en ellos. El maná lo han cosechado los grandes promotores inmobiliarios-propietarios de suelo y empresas constructoras, mientras los ciudadanos se han tenido que conformar con la incesante, a la par que voraz, subida de los precios del suelo, la vivienda, los locales..., la merma de los servicios públicos y su galopante privatización, la subasta o enajenación del patrimonio municipal de suelo y la degradación del medio ambiente urbano y natural.

Que la construcción siga siendo en nuestro país “el motor de la economía”, que nunca haya habido tanto suelo urbanizable en nuestra región y que nunca se haya construido tanto como se construye ahora tiene como corolario los desmesurados y prohibitivos precios de la vivienda y del metro cuadrado de local de negocio. Y es que la dinámica infernal de los precios de los productos inmobiliarios no es tanto la consecuencia de factores que perturban el buen funcionamiento de un mercado que en lo esencial sería competitivo, sino, antes bien, el resultado lógico e inevitable del desenvolvimiento de unos mercados (el de suelo y el de vivienda) estructuralmente monopolistas, que funcionan en el marco de una intervención de los poderes públicos débil y

distorsionadora. A dichos elementos se suman otros factores que contribuyen a acelerar la evolución de los precios, como los que alimentan una demanda sobredimensionada; pero, en todo caso, el núcleo de la burbuja inmobiliario se articula sobre la combinación de unos mercados monopolistas y unas intervenciones públicas insuficientes y desenfocadas. En el caso de Morata y de su nuevo planeamiento general, la intervención del ayuntamiento en el mercado del suelo favorece el acaparamiento del mismo y su concentración en manos de los llamados “propietarios mayoritarios”, que ven directamente materializadas las plusvalías derivadas de la reclasificación en la ordenación pormenorizada. Que, por ejemplo, 16 páginas de la Memoria del DAI (pp.120-136) se dediquen a “vender” y exaltar las bondades de una asociación de gestores y promotores inmobiliarios –asociación que, a su vez, presentó la revisión del planeamiento general de Morata en el Salón Inmobiliario de este año— resulta tan insólito como nunca antes visto en otras revisiones de planeamiento<sup>15</sup>.

#### 4. LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SECTORES

Cuatro son los sectores a los que el DAI, para obviar y “saltarse” —una vez aprobado definitivamente el planeamiento general— el trámite del Plan Parcial, otorga ordenación pormenorizada, aunque claramente en dos de ellos, el SR-1 *Ensanche de Morata* y el SR-6 *Balcón del Tajuña*, no obstante formalmente se cumpla con la documentación requerida, es más que dudoso que se cumpla con lo que debe ser el **contenido sustantivo** del planeamiento parcial, pues como señala el artículo 48.2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“ 2. Cuando se trate de un Plan Parcial en suelo urbanizable, además de las determinaciones contenidas en el número anterior, debe presentar para su aprobación inicial y posterior tramitación, los **compromisos y garantías técnicas de sostenibilidad de las soluciones propuestas en los siguientes aspectos:**

a) Los estudios específicos necesarios y suficientes para la **adecuada conexión, ampliación o refuerzo de todos y cada uno de las infraestructuras, equipamientos y servicios públicos municipales y supramunicipales cuya prestación haya de utilizar la población futura**, integrando el supuesto de que llegue a ser residente permanente y, como mínimo, su integración en las redes escolar, educativa, asistencial, sanitaria, hospitalaria, deportiva, cultural, de ocio, comercio diario, servicios de seguridad interior, bomberos y los enlaces con las infraestructuras y servicios de carreteras o vías actuales, captación y depuración de agua, luz, teléfono, gas, residuos sólidos, correos, transportes públicos urbanos y regionales por carretera o ferrocarril.

b) **Verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos antes citados** generada por la propuesta y, en su caso, las medidas adoptadas para satisfacerla sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio.

c) Estudio relativo a las infraestructuras de la red de saneamiento.

d) **Conexión y autonomía del sistema de transporte público garantizando la no sobrecongestión** en caso límite de los transportes existentes, a partir de varias hipótesis de sobrecarga.

---

<sup>15</sup> No es sólo el convenio con GECOPI el que se exalta, sino la “estrategia” misma de GECOPI, lo que no se hace, sin embargo, con Portobello Marbella S.L., Fuente de Venta S.A. o Prerecal S.L., suscriptores asimismo de convenios.

e) Planes de alarma, evacuación y seguridad civil en supuestos catastróficos.”

Asimismo, por lo que al SR-6 *Balcón del Tajuña* se refiere, el n° 3 del mismo artículo 48 indica:

“3. Cuando un sector en suelo urbanizable sea un **desarrollo urbanísticamente aislado**, el Plan Parcial incluirá además una **propuesta de ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, mostrando la racionalidad, funcionalidad y efectos de su eventual futura ampliación integrada en dicho conjunto superior y de su conexión con las redes municipales y supramunicipales** que, en relación con las previstas en el planeamiento general, estructuren y delimiten el mismo.”

Los cuatro sectores corresponden a los cuatro convenios, con sus adendas, que se incorporan al DAI.

Sectores con ordenación pormenorizada en el DAI

Sector	Propietarios mayoritarios	Superficie m2 (ocupación)	Uso	Edif. máxima	Edif. residencial	Nº de viviendas	Edif. terciario	Edif. dotacional
SR-1 Ensanche de Morata	Propietarios de “Los Barranquillos” (Fuente de la Venta S.A.) + sociedades de GECOPI	2.815.110	Vivienda protección pública VPP>110	1.126.044	<b>977.272</b> 411.203VL 566.069 VPP	3040 VL 4561 VPP 874 VIS <b>8.475</b>	145.042	3.729
SR-2 Ensanche Casco-Norte Oeste	[SAU-1 de las NNSS de 1993] Javier Cantarero	71.344	Vivienda libre VL>130	32.105	<b>24.792</b> 20.511VL 4.281VPP	142 VL 36 VPP 25 VIS <b>203</b>	7.312	
SR-3 Ensanche Casco-Norte Este	PRRECAL SL	174.618	VL>130	78.578	<b>60.680</b> 50.203VL 10.477 VPP	350 VL 87 VPP 61 VIS <b>498</b>	17.896	
SR-6 Balcón del Tajuña	Manuel Santaella + sociedades de GECOPI	5.925.872	VPP>110	2.370.394	<b>2.116.781</b> 897.592VL 1.219.189 VPP	6400 VL 9600 VPP 1841 VIS <b>17.841</b>	80.000	173.568
TOTAL		8.986.944		3.607.121	<b>3.179.525</b> 1.379.509 VL 1.800.016 VPP	9932 VL 14.284 VPP 2801VIS <b>27.017</b>	250.250	177.297

#### 4.1 SR-1 ENSANCHE DE MORATA

El sector residencial 1 *Ensanche de Morata* se ubica al oeste del término municipal y al oeste del casco urbano; limita al norte con al antigua vía del ferrocarril del Tajuña, al este con el casco, al oeste con la carretera M-311, al sur con Chinchón y la carretera M-313 de la vega.

La carretera M-302 (Morata de Tajuña a San Martín de la Vega) divide el ámbito en dos zonas, la pieza norte (un 25 % del ámbito), de accidentada topografía y con dos líneas eléctricas de alta tensión que “no es posible ni enterrar ni desviar”, y el resto o pieza sur, que se ordena en torno a dos ejes, un eje norte-sur de conexión entre la M-302 y la M-313 y un eje este-oeste de conexión entre el casco urbano y el extremo más occidental de la circunvalación al casco y al ensanche. La edificación residencial, terciaria y dotacional privada y pública se localiza en torno a esos ejes.

Con **2.815.110 m2 de superficie** (281,5 ha), 2.736.896 m2s corresponden al ámbito y 78.214 m2s a las redes públicas externas (sistemas generales) adscritas al sector.

De la distribución de edificabilidad resultan **viviendas con protección pública de 87,5 y 125 m2 útiles** y **viviendas libres de 105,8 y 133 m2 útiles** (utilizando el cálculo del DAI: 1 m2 construido = 0,833 m2 útil). Los 85.000 m2 destinados al uso **terciario hotelero** pretenden ser “la segunda oferta hotelera respecto a San Martín de la Vega y su parque temático”, precisamente en unos momentos en que en San Martín de la Vega, descartado<sup>16</sup> el uso residencial en las parcelas de Arpegio para evitar la segregación del municipio en dos, se ha optado por cuadruplicar la edificabilidad inicial destinada a hoteles y terciario comercial, pasando de 70.000 a 275.000 m2 edificables; incremento con el que Arpegio espera vender su 48 % de participación en el Parque Temático de la Warner, saldar la deuda y salir definitivamente del ruinoso proyecto.

Distribución de la edificabilidad del sector SR-1 Ensanche de Morata

Superficie m2	Coficiente edificabilidad m2c/m2s	Edificabilidad máxima m2c	Usos pormenorizados	Nº de viviendas	Tamaño vivienda m 2c/viv	Edificabilidad m2c
2.815.110	0,40	1.126.044	Residencial			
			VPP <110	2.622	105	275.339
			VPP >110	1.938	150	290.730
			VL <130	2.280	127	289.590
			VL >130	unifamil. 760	160	121.613
			total <b>7.601*</b>			total <b>977.272</b>
			Terciario-comercial-oocio-restauración			45.000
			Ter-hotelero			85.000
			Ter-oficinas			15.042
						total <b>145.042</b>
			Dotacional privado			
			Dot-asistenciasl			<b>3.729</b>
						1.126.043

\* más las VIS de las redes supramunicipales: 847 unidades

Los bienes de dominio público en el sector son un tramo de la M-302, un tramo de la M-311, otro tramo de la M-315, caminos rurales y cauces de arroyos.

La estructura de la propiedad, **571 parcelas catastrales**, cuyos propietarios de relacionan en la pág. 42 de la Memoria de la Ordenación Pormenorizada del SR-1 (Memoria OP SR-1). Según dicha Memoria –que reconoce en su pág. 56 que “La estructura de la propiedad no es la más adecuada para una razonable viabilidad del desarrollo y ejecución de la Ordenación Pormenorizada mediante el sistema de ejecución por compensación por iniciativa de los propietarios”– 30 propietarios se habrían adherido al convenio urbanístico suscrito en 2005.

<sup>16</sup> La renuncia a la segregación del municipio en dos mediante la edificación de 7.000 viviendas en las 100 ha de Arpegio, se selló en el convenio de diciembre de 2005 entre el Ayuntamiento de San Martín de la Vega y la Comunidad de Madrid.

Se delimita **una única unidad de ejecución** (UE) que engloba los 2.815.100 m<sup>2</sup>s del sector y se determina como sistema de gestión el de **compensación mediante ejecución directa de los propietarios que representen más del 50 %** de la UE.

El **plan de etapas** (pág. 90 de la Memoria de la OP RS-1) fija la presentación de la **iniciativa de compensación** (la acreditación de que los propietarios disponen de, al menos, el 50 % de la superficie de la unidad de ejecución) a los seis meses de la aprobación definitiva del Plan General; evita la presentación y tramitación del Plan Parcial “al disponer el sector en el Plan General de ordenación pormenorizada”; determina que la presentación del **proyecto de reparcelación** se produzca a los tres meses de la aprobación de la iniciativa de compensación (si no se ha solicitado, por al menos el 70 % de propietarios, el procedimiento abreviado); prolonga las obras de urbanización seis años desde la aprobación del **proyecto de urbanización** y calcula otros seis años “a partir de la ejecución del movimiento de tierras de la urbanización, compactación y ejecución de la base de la red viaria y la ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego, hidrantes, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas” para que se inicie la **edificación**.

**Convenio:** *Convenio urbanístico de planeamiento para el desarrollo del ámbito* Los Barranquillos, de 9 de diciembre de 2004 entre el Ayuntamiento (propietario de 2,63 ha) y Fuente de la Venta S.A. (propietario de 25,2142 ha). Adhesiones al convenio (adendas).

**Presupuesto** de ejecución material por contrata de las **obras de infraestructura:** 68.739.743 €

#### 4.2 SR-6 Balcón del Tajuña

“Limita al norte con la vega del Tajuña, al noroeste con las cuevas de la orilla izquierda del valle del Tajuña, al oeste nuevamente con la vega del Tajuña (que acaba de cambiar el trazado de su curso para dirigirse al sur, en busca del Jarama), y con tramos de la vía pecuaria *Colada Cochinerá*, mientras al sur limita con el término municipal de Chinchón y al este con Perales de Tajuña y Valdelaguna (...) La altitud en el Sector varía entre los 545 m sobre el nivel del mar de su extremo oriental (junto a la vía pecuaria *Colada Cochinerá* también llamada *Camino de Chinchón*) y los 683 m del cerro situado en el margen meridional, junto al *Camino de Morata de Tajuña*, en el paraje denominado *Medio Pan*.”

(Memoria OP SR-6, pág. 18)

“La localización del Sector SR-6 “*Balcón del Tajuña*” al sur del casco histórico de Morata de Tajuña, tras la vega del río y en una posición inicialmente alejada de los desarrollos urbanos que se han producido a lo largo de la *carretera M-302*, le ha permitido mantener su carácter rural.”

(Memoria OP SR-6, pág. 160)

“Son varias las clases diferentes de usos que se distinguen en el ámbito. Su estudio se recoge en el Estudio del Medio Físico incluido en la documentación. 1. Cultivo herbáceo, 2. Olivar, 3. Olivar abandonado, 4. Repoblaciones forestales, 5. Encinar y coscojar degradado, 6. Aljzares con matorral disperso de encina y coscoja, 7. Aljzares, 8. Herbazales nitróforos, 9. Cauces y vaguadas. También nos encontramos atravesando de Norte a Sur dos líneas eléctricas de alta tensión (AT). En el ámbito se localizan instalaciones agropecuarias o industriales situadas en el oeste del mismo, y una antigua cantera en el Noroeste. El Sector es cruzado de Norte a Sur por la *carretera M-315* de categoría local de la Comunidad de Madrid que enlaza el núcleo urbano principal con Valdelaguna y Chinchón. Por la *carretera secundaria M-311* enlaza el municipio a Chinchón, y por la *carretera local M-313* conecta Morata de Tajuña con Arganda del Rey. En el ámbito se encuentra una red de caminos apoyados algunos sobre los arroyos que discurren por el ámbito.”

(Memoria OP SR-6, pág. 199)

Como ya había advertido el *Informe previo de análisis ambiental* de la DG de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, “las características geotécnicas no son favorables a los crecimientos”:

“Según el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana de la Subregión de Madrid del Instituto Geológico y Minero (Hoja nº 10-12 Getafe), la mayor parte del Sector SR-6 “*Balcón del Tajuña*” presenta terrenos con condiciones constructivas *Desfavorables y Muy Desfavorables*, con la existencia de problemas de tipo litológicos, geotécnicos y geomorfológicos.”

**“Condiciones Constructivas Desfavorables: Problemas de tipo geotécnico**

Los problemas más importantes se asocian a la existencia de:

- Capacidad de carga media
- Posible existencia de asentamientos bruscos
- Presencia de sulfatos o aguas selenitosas

**Condiciones Constructivas Muy Desfavorables: Problemas de tipo geomorfológico y geotécnico**

Los problemas más importantes se asocian a la existencia de:

- Pendientes situadas entre el 7 y el 30%
- Zonas con riesgo de desmoronamiento y deslizamiento
- Capacidad de carga media
- Posible existencia de asentamientos bruscos
- Presencia de sulfatos o aguas selenitosas

**Condiciones Constructivas Muy Desfavorables: Problemas de tipo litológico, geomorfológico y geotécnico**

Los problemas se relacionan con:

- Heterogeneidad litológica
- Capacidad de carga media
- Drenaje deficiente
- Presencia de sulfatos o aguas selenitosas “

(Memoria OP SR-6, pág. 68 y 69)

Como también decía el *Informe previo de análisis ambiental* de la DG de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid y reconoce la Memoria de la Ordenación Pormenorizada SR-6, en el sector existen diversos hábitat de carácter prioritario.

“El área de estudio no aparece incluida dentro de ninguno de los espacios protegidos de la Comunidad de Madrid. Los escarpes yesíferos que caen hacia la vega del Tajuña están al lado del Lugar de Interés Comunitario “*Vegas, cuevas y páramos del Sureste*” (LIC ES3110006), que discurre a lo largo del curso del río Tajuña, pero sin entrar en su dominio.

Con 51.280 hectáreas de superficie, el LIC ES3110006 conforma un espacio que queda determinado por los ejes y vegas de los ríos *Tajo, Tajuña y Jarama*, y por los relieves escarpados que se desarrollan desde la unión de los ríos *Jarama- Henares y Jarama-Manzanares*. Este LIC queda conectado con el de la *Cuenca del río Manzanares* a través del LIC *Cuencas de los ríos Jarama y Henares*, de manera que la importancia de esta zona radica no solo en el sistema de existentes, sino que además ejerce un papel de “*corredor ecológico*”. Este sector ha sido catalogado teniendo en cuenta la presencia de diversos hábitats Tipo del Anexo I de la Directiva 92/43/CEE (*Directiva Hábitat*), así como la presencia de Especies animales del Anexo II. Sin embargo, y aunque la zona de estudio no se integra dentro de ningún Espacio Protegido, ZEPA o LIC, dentro del Sector SR-6 “*Balcón del Tajuña*” aparecen catalogados una serie de *Hábitat Naturales* incluidos en el Anexo I de la Directiva 92/43/CEE.”

(Memoria OP SR-6, pp.143-144)

“Los hábitats presentes en la zona de estudio son:

- Hábitat 1520\*. Vegetación gipsícola ibérica (*Gypsophiletalia*)
- Hábitat 4090. Brezales oromediterráneos endémicos con aliaga
- Hábitat 6220\*. Zonas subestépicas de gramíneas y anuales del Thero-Brachypodietea
- Hábitat 9340. Encinares de *Quercus ilex* y *Quercus rotundifolia*”

(Memoria OP SR-6, pág. 148)

Entre las afecciones territoriales, la pág. 224 de la Memoria de la OP SR-6 destaca:

- “ En la delimitación Norte del Sector se ha tenido en cuenta el suelo no urbanizable de protección del LIC *Vegas, Cuestas y Páramos del Sureste*, por donde discurre el río Tajuña. En base a la delimitación reflejada en el Plano de Clasificación del suelo del Plan General.
- Dos líneas de Alta Tensión atraviesan el Sector dirección Norte al Sureste del ámbito.
- Por el Sector discurre también el Arroyo del Fraile en la zona Oeste hasta la parte central del mismo.
- Gran parte de los terrenos del Sector están incluidos en el inventario de Hábitats Prioritarios reflejados en el Estudio de Hábitats que se realizó en el Plan General.
- En cuanto a infraestructuras viarias, el Sector se encuentra rodeado por las siguientes carreteras: M-315 que enlaza Valdelaguna con Morata de Tajuña, y se prolonga en la M-313 a Arganda del Rey; M-311 a Chinchón; M-302 a Perales de Tajuña.”

#### Condiciones de planeamiento del SR-6

Superficie del sector	5.925.872 m <sup>2</sup> (5.700.869 m <sup>2</sup> tras el levantamiento topográfico)
Redes públicas exteriores adscritas	65.056 m <sup>2</sup> .
Superficie de suelo de las redes exteriores, equivalentes a la carga de urbanización asignada al sector	580.470 m <sup>2</sup> (superficie que se adscribe para igualar el aprovechamiento unitario del sector con el del área de reparto del suelo urbanizable sectorizado).
Superficie total de la actuación del sector SR-6 5.700.869 m <sup>2</sup> + 580.470m <sup>2</sup>	6.281.339 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento unitario de reparto (La aplicación de este parámetro al suelo total de la actuación del sector SR-6 determina el aprovechamiento máximo del sector, A máx = 0,4253 m <sup>2</sup> eVPPL/m <sup>2</sup> s (6.281.339 m <sup>2</sup> s) = 2.671.453,47 m <sup>2</sup> VPPL)	0,4253 m <sup>2</sup> c /m <sup>2</sup> s ( m <sup>2</sup> eVPPL/m <sup>2</sup> s)
Coefficiente de edificabilidad máxima	0,40m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
Intensidad edificatoria máxima	2.370.349 m <sup>2</sup> c
Número máximo de viviendas	16.000 (+ 1.881 VIS de las redes supramunicipales)
Densidad	28 viviendas/hectárea
<b>USOS LUCRATIVOS</b>	
<u>Residencial libre</u>	
VLM (vivienda libre multifamiliar	447.089 m <sup>2</sup> s y <b>4.875</b> viviendas
VLMB (VL multifamiliar-minibloque)	234.088 m <sup>2</sup> s y <b>1.525</b> viviendas
<u>Residencial con protección pública (VPP)</u>	
VPPB (vivienda protección pública básica)	311.546 m <sup>2</sup> s y <b>4.800</b> viviendas
VPPA-OC (VPP arrendamiento con opción a compra)	73.344 m <sup>2</sup> s y <b>1.603</b> viviendas
VPPL (VPP de precio limitado)	251.734 m <sup>2</sup> s y <b>3.037</b> viviendas
<u>Actividades económicas</u>	
Actividades terciarias, comerciales, recreativas y hoteleras	136.280 m <sup>2</sup> s
Dotacional privado	160.037 m <sup>2</sup> s

## Redes públicas

De nivel **supramunicipal** (RSM):

Viviendas públicas (VIS)	193.525 m2s
Infraestructuras de comunicaciones	178.610 m2s
Equipamientos sociales	62.740 m2s

De nivel **general** (RG):

Equipamientos	651.889 m2s
Zonas verdes y espacios libres	1.540.743 m2s
Infraestructuras de comunicaciones	434.560 m2s
Otras redes de nivel general exteriores adscritas	65.056 m2s

Suelo de las redes públicas adscritas equivalente a la carga de ejecución de las infraestructuras asignada al sector 580.470 m2s

El Sector tiene como carga adicional la condición establecida por los artículos 42 y 43 de la Ley 16/95 Forestal de la Comunidad de Madrid: la reforestación.

Redes **locales** (RL)

Red local de espacios libres arbolados	474.319 m2s
Red local de equipamientos sociales	<u>200.638 m2s</u>
	674.957 m2s

La estructura de la propiedad se relaciona en la pág. 223 de la Memoria de la OP SR-6: **171 parcelas catastrales.**

Se delimita **una única Unidad de Ejecución** a desarrollar por (sistema de gestión): **compensación.**

**Convenio** de planeamiento para el desarrollo de la zona denominada Balcón del Tajuña de 27 de octubre de 2004. Adenda de 13 de diciembre de 2005. Adhesiones al convenio (adendas).

La página 323 de la Memoria de la OP SR.6 nos informa del siguiente plan de etapas, idéntico al del sector SR-1 Ensanche de Morata.

### Plan de etapas SR-6

Presentación de la Iniciativa de Ejecución (Proyecto de Urbanización + Estatutos y Bases de Actuación) conforme con el contenido dispuesto en el artículo 106 de la LSCM 9/01 sin necesidad de presentar y tramitar el planeamiento parcial por contar con la Ordenación Pormenorizada en el Plan General, pudiéndose solicitar el procedimiento abreviado previsto en su art.114 ( a solicitar por , al menos, el 70 % de los propietarios del sector)	SEIS MESES a partir de la publicación de la aprobación definitiva del Plan General y la correspondiente Ordenación Pormenorizada del Sector
Presentación a trámite del Proyecto de Reparcelación	SEIS MESES desde la constitución de la Junta de Compensación.
Ejecución de la obra de Urbanización	TREINTA Y CINCO MESES desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Solicitud de recepción de las obras de urbanización	UN MES desde la finalización de las obras
Iniciación de la edificación	A partir de la ejecución del movimiento de tierras de la urbanización, compactación y ejecución de la base de la red viaria, y la ejecución de las redes de abastecimiento de agua, riego, hidrantes

	contra incendios, saneamiento, energía eléctrica, alumbrado público, telecomunicaciones y gas, con un máximo de SEIS AÑOS desde el inicio de las obras referidas.
--	---

**Presupuesto de ejecución material del SR-6:**

“El **presupuesto aproximado de ejecución material de la urbanización** del sector que se ha estimado asciende CIENTO DIECISÉIS MILLONES VEINTIDOS MIL SEISCIENTOS VEINTE EUROS (116.022.620 €). Ello no es impedimento para la ejecución de la Ordenación Pormenorizada habida cuenta que los propietarios del suelo disponen de suficientes recursos económicos al efecto y, en todo caso, queda garantizada la financiación mediante la aportación de las fincas incluidas en el Sector y las redes públicas exteriores a la futura Junta de Compensación. Por otra parte, más adelante se verá que **la actuación es rentable, considerando** la relación entre cargas y beneficios y en base a **los precios de mercado existentes actualmente en Morata de Tajuña.**”

(Memoria OP SR-6 , pág. 255)

**RESUMEN DE LA EVALUACIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN del SR-6**

01 ACONDICIONAMIENTO DEL TERRENO	4.631.566,02
02 RED DE ALCANTARILLADO	13.177.744,78
03 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	5.566.058,72
04 RED DE DIST. DE ENERGÍA ELÉCTRICA	20.532.793,58
05 RED DE GAS	3.060.330,46
06 PAVIMENTACIÓN	12.165.051,41
07 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	4.203.575,17
08 CANALIZACIONES TELEFÓNICAS	1.829.990,98
09 RED DE RIEGO	1.415.519,26
10 JARDINERÍA, MOB. URBANO Y SEÑALIZACION	15.417.369,62
11 SEGURIDAD Y SALUD	1.230.000,00
12 CONTROL DE CALIDAD	820.000,00
<b>TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL</b>	<b>84.050.000,00</b>
13,00 % Gastos generales	10.926.500,00
6,00 % Beneficio industrial	5.043.000,00
TOTAL + G.G. y B.I.	100.019.500,00
16,00 % I.V.A.	16.003.120,00
<b>TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA</b>	<b>116.022.620,00</b>
<b>TOTAL PRESUPUESTO GENERAL</b>	<b>116.022.620,00</b>

La “verificación técnica, con informe preceptivo y autorización escrita de cada órgano competente sobre su capacidad, límites y compromisos, o contratos necesarios para garantizar el abastecimiento de la demanda de los servicios públicos mínimos (...) sin sobrecostes públicos inasumibles por el órgano prestador del servicio” (art. 48.2 de la Ley 9/2001) se limita en la Memoria de la Ordenación Pormenorizada del SR-6 (pp. 265 a 280) a constatar que —para los 44.800 habitantes que calcula a razón de 2,8 hab/viv— habrá conexiones viarias (por medio de la M-315 y otra variante), que habrá, igualmente, reservas de suelo para las redes locales y generales de dotaciones, equipamiento y zonas verdes, dándose “la verificación” por satisfecha con 4 cartas genéricas e inconcretas de respuesta —a petición de información— del Canal de Isabel II (abastecimiento de agua, red de saneamiento), Unión FENOSA (red eléctrica, que responde que “se encuentra en condiciones de atender en su día el suministro...previa ejecución de las apropiadas instalaciones”), Telefónica (que responde que no tiene canalizaciones que puedan verse afectadas por las obras) y una mención a la compañía suministradora del gas.

Ni una palabra sobre “la ordenación global indicativa del desarrollo de los sectores que limitan por todos los lados” con el SR-6, que por el norte y el oeste afecta a la vega del Tajuña, por el este afecta a Valdelaguna y Perales de Tajuña y por el sur afecta a Chinchón.

## 6. AUSENCIA DE CONCERTACIÓN INTERTERRITORIAL EN LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS DEL SUDESTE

Morata se incluye, con otros 32 municipios en la zona **SUDESTE COMUNIDAD** que, como señalamos anteriormente tenía **45.012 viviendas** en 2001 (censos) y **79.136 habitantes** en 2005, los mismos que el DAI estima –79.030 hab. es la estimación del DAI— para los desarrollos residenciales de Morata.

Según la Memoria del DAI (pág. 219), en la zona, simultáneamente al de Morata, revisan sus planeamientos más del 75 % de los ayuntamientos “aproximadamente 25 municipios”, tres de los cuales, como acabamos de ver en el epígrafe anterior, estarían directamente afectados por las determinaciones del SR-6 *Balcón del Tajuña*.

Al referirse a la concertación del planeamiento propuesto para Morata con el de los municipios vecinos (como cabalmente advertía el *Informe previo de análisis ambiental*), el DAI se limita a destacar su total ausencia, que hace derivar de que no esté aprobado del Plan Regional de Estrategia Territorial, de la fase de la revisión —Avance— en los demás municipios, pese a reconocer que sí se sabe el alcance de las capacidades residenciales y productivas y que, según con qué otro municipio se limite, tales capacidades son parecidas a las propuestas por Morata. La concertación se deja, en fin, para más adelante, para cuando estén aprobados los avances en los municipios del sudeste y el documento de aprobación inicial en Morata, esto es, para cuando los crecimientos auspiciados por los convenios urbanísticos no tengan vuelta atrás y una parte de los municipios del sudeste sigan la estela de la primera y segunda coronas metropolitanas.

“Las consideraciones que justifican, desde el criterio municipal, los comentarios del Informe Previo de Análisis Ambiental que tiene que ver con la **concertación del planeamiento propuesto con el de los municipios vecinos, así como con las estrategias regionales en materia de ordenación del territorio** son las siguientes:

- El Ayuntamiento ha mantenido **una reunión con los técnicos regionales** encargados de la coordinación del planeamiento de los municipios del área en la que se encuentra incluida Morata de Tajuña, en la cual se realizó la consulta sobre la forma concreta en la que sería conveniente establecer las condiciones a partir de las cuales concretar el modelo territorial del Plan General de Ordenación Urbana de Morata de Tajuña en las estrategias regionales de desarrollo. Dado que no existe aún un documento que recoja la estrategia regional en esta materia, es decir, seguimos contando únicamente con el documento de Bases del Plan Regional de Estrategia Territorial del año 1996, **no encontramos una referencia legal en la que aclarar esos posibles condicionantes, por lo tanto la única vía posible de acercamiento al tema es la apertura de un diálogo constante y fluido entre el Ayuntamiento y la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, una vez haya sido aprobado inicialmente el nuevo Plan General de Ordenación Urbana que concrete más las propuestas que el documento de Avance.**
- El Ayuntamiento ha intentado recabar información de los municipios limítrofes, para conocer que nuevos planeamientos municipales van a ser tramitados, ya que el 100% de ellos, y prácticamente el 70% de los municipios incluidos en el llamado área Sur-Este de la región madrileña, se encuentran actualmente en revisión del planeamiento municipal

ahora vigente en ellos. Dado que se encuentran en fase de inicio de dicha revisión (redactando Avances), no han transmitido una información lo suficientemente completa como para poder ser recogida en este momento en este Plan General, proponiendo que en una fase algo más avanzada se produzca el necesario conocimiento mutuo sobre previsiones municipales de crecimiento. Por lo tanto, en este momento, este equipo redactor ha realizado un ejercicio que podría ser descrito como "análisis de las vocaciones de los territorios" de los municipios limítrofes a Morata de Tajuña (recogido en el plano de Información I-8 del presente Plan General de Ordenación Urbana), fundamentado éste en: los planeamientos vigentes en ellos, la clasificación de suelos no urbanizables especialmente protegidos de rango superior (Parque Regional, LIC del río Tajuña, Montes Preservados, Vías Pecuarias, áreas de especial tratamiento arqueológico, pasillos eléctricos de líneas de alta tensión, la vega del río Tajuña, cauces de arroyos, etc.), y los cascos y suelo urbanos. Partiendo de ellos, en el territorio restante, hemos evaluado los posibles crecimientos de cada municipio categorizando éstos en dos únicas clases: probable y muy probable. Hemos de tener presente que aunque no hay documentos tramitados de nuevos planeamientos en los municipios limítrofes sí son conocidos los alcances de las capacidades residenciales y productivas de forma aproximada, y resulta que, en función a su vez de con qué otros municipios limita cada uno de ellos, estas capacidades son muy parecidas a las que propone Morata de Tajuña, teniendo en cuenta que los municipios más próximos a las coronas metropolitanas son San Martín de la Vega, Morata de Tajuña y Arganda del Rey, y que de todos los del área del Sur-Este madrileño sólo Morata de Tajuña tiene tres conexiones directas a la A-3 y una a la A-4, por lo tanto es el que mejor comunicado está de todos ellos. Así mismo, en dos municipios limítrofes a Morata de Tajuña, es decir, San Martín de la Vega y Arganda del Rey, hay línea de transporte público de la Red de Cercanías (en el primero) y del Metro de Madrid (en el segundo), lo cual es también decisivo a la hora de justificar una mayor o menor potencia en las propuestas de nuevos crecimientos municipales. Por lo tanto, el proceso de concentración entre planeamientos municipales de términos colindantes deberá ser iniciado un poco más adelante, en cualquier caso una vez hayan sido aprobados los Avances de aquellos y el documento de Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Morata de Tajuña."

El DAI aunque dice conocer, aproximadamente, los crecimientos de los municipios del sudeste, no ofrece información alguna al respecto.

Cuando Morata iba a crecer en 8.000 viviendas (que han aumentado en 20.000 unidades desde diciembre de 2004), Valdelaguna iba a crecer entre 300-400, Perales de Tajuña en 1.700, Chinchón en 10.000, Villaconejos entre 1.000-1.200, Colmenar de Oreja en 13.000, Valdilecha entre 959-1059, Valverde de Alcalá en 1.980, Nuevo Baztán en 5.000, Villar del Olmo en 2000, Orusco de Tajuña en 585, Fuentidueña de Tajo en 8.000 (como Morata entonces), Estremera en 600, Olmeda de las Fuentes en 170, Ambite en 100, Pezuela de las Torres en 500, Corpa en 800, Pozuelo del rey en 2.300, Anchuelo entre 90 y 100, Torres de la Alameda en 6.600.

Municipio	Viviendas existentes (censos 2001)	Crecimientos en vivienda previstos por las revisiones del planeamiento (principios de 2005)
Morata de Tajuña	2.958	8.000 (en el DAI 28.000)
Ambite	585	100
Anchuelo	409	90-100
Chinchón	2.680	10.000
Colmenar de Oreja	4.142	13.000
Corpa	368	800
Estremera	1.303	600
Fuentidueña de Tajo	1.259	8.000
Nuevo Baztán	3.849	5.000
Olmeda de las Fuentes	185	170

Orusco de Tajuña	1.088	585
Perales de Tajuña	1.383	1.770
Pezuela de las Torres	522	500
Pozuelo del Rey	176	2.300
Torres de la Alameda	2.165	6.600
Valdelaguna	554	300-400
Valdilecha	1.356	959-1059
Valverde de Alcalá	221	1.980
Villaconejos	1.633	1.000-1.200
Villar del Olmo	1.260	2.000

Por lo que a **San Martín de la Vega** se refiere (5.168 viviendas en 2001), el convenio de diciembre de 2005 desestimó la construcción de las 7.000 viviendas previstas en las 100 ha de Arpegio aledañas al parque de la Warner (y en su día destinadas a la ampliación de éste) a la vez que cuadruplicó la edificabilidad terciaria de las mismas de 70.000 a 275.000 m<sup>2</sup>. En el **Avance** de la revisión del planeamiento general de San Martín de la Vega se propone un crecimiento de **7.000 viviendas** para alcanzar los 40.000 habitantes en 2020 (hoy cuenta con 16.500 habitantes). El crecimiento se produciría en el interior del anillo de circunvalación de la variante de la M-506 y la nueva vía en construcción al oeste del municipio; 170 ha se clasificarán como suelo urbanizable sectorizado y 68 ha como suelo urbanizable no sectorizado.

El desmedido desarrollismo de Morata, el desmesurado crecimiento de Chinchón, el crecimiento de Perales de Tajuña, las restricciones medioambientales (Parque Regional del Sureste) que pesan sobre San Martín de la Vega con un 83 % de su territorio suelo no urbanizable (SNU) especialmente protegido, convierten en obligada la concertación interterritorial con carácter previo a que se aprueben las distintas fases de la revisión de los planeamientos (desde antes de que se apruebe el Avance), porque no sólo los municipios limítrofes se verán afectados por las propuestas urbanísticas y de ordenación del territorio que adopten sus vecinos<sup>17</sup>, se verá afectada la zona sudeste al completo.

## 7. EL CONVENIO DEL BalcÓN DEL TAJUÑA Y EL AVANCE DE LA REVISIÓN: POSICIONES DE LA ASOCIACIÓN DE VECINOS DE MORATA Y DE LA FRAVM

En julio de 2004, la Asociación de Vecinos de Morata de Tajuña y la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM) en sus alegaciones al convenio urbanístico de planeamiento para el desarrollo del ámbito de suelo no urbanizable denominado “Balcón de Tajuña” (BOCM de 14.07.2004), advertían (y ello antes de que las 200 ha se convirtieran en las 487,5 de la primera adenda y en las 592,6 de la segunda adenda y del Documento de Aprobación Inicial):

“El convenio urbanístico de planeamiento que se somete a información pública, que conculca el modelo territorial y la clasificación urbanística establecidos por las vigentes Normas Subsidiarias de 1993, vulnera asimismo –y no sólo en las 200 ha cuya reclasificación pretende, sino también en los “terrenos intermedios” protegidos de la vega<sup>18</sup>— la futura ordenación del

<sup>17</sup> Como ejemplo cabe citar el convenio del Balcón del Tajuña, que incluye entre el suelo objeto del acuerdo entre el Ayuntamiento de Morata y los “propietarios mayoritarios”, parcelas de Valdelaguna.

<sup>18</sup> “Cuando el sector que se proponga delimitar se sitúe aislado respecto de los suelos urbanos y urbanizables sectorizados del municipio, el Plan de Sectorización incluirá una propuesta de ordenación estructurante de todos los terrenos intermedios con la clasificación de suelo urbanizable no sectorizado. Dicho propuesta de ordenación contendrá una hipótesis razonable de desarrollo urbanístico de todos los sectores que pudieran delimitarse en el futuro en tales terrenos intermedios, y tendrá por objeto mostrar, para su adecuada valoración

territorio que debe establecer la revisión del planeamiento general de Morata y la condiciona por completo. El Ayuntamiento utilizaría en las estipulaciones primera, segunda y tercera su potestad de planeamiento no para dar respuesta a las exigencias del interés público urbanístico, sino para beneficiar exclusivamente a los propietarios de suelo y promotores inmobiliarios que suscriben el convenio (**desviación de poder**), y puesto que condiciona —mediante un convenio establecido con anterioridad— el futuro de la ordenación urbanística y del territorio de Morata y la clasificación de su suelo (también el intermedio protegido de la vega y el suelo urbano), vulnera igualmente el principio de participación de los ciudadanos en el planeamiento (**fraude de ley**) y el de la potestad de planeamiento, indelegable y exclusiva de la Administración municipal en lo relativo al planeamiento general.”

“Contrariamente a lo que indica el artículo 245.4 de la Ley del suelo de la C.M.<sup>19</sup>, el carácter vinculante del convenio que se somete a información pública se extiende, además de a las 200 ha de suelo no urbanizable protegido que se pretenden desarrollar, directa y pormenorizadamente, a los sectores que previsiblemente puedan limitar por todos los lados con el propuesto, puesto que el sector de suelo urbanizable que delimita el convenio es un desarrollo urbanísticamente aislado (art. 48.3 de la Ley 9/2001) y, como vimos antes, también a la intensidad del uso residencial en suelo urbano y urbanizable sectorizado. En una palabra, el carácter vinculante del convenio se extiende a la revisión del planeamiento general de Morata de Tajuña (cuya formulación corresponde en exclusiva a las administraciones públicas, art. 56 de la Ley del Suelo de la CM).”

De ahí que en nuestras alegaciones solicitáramos:

- 1) La retirada del convenio urbanístico de planeamiento para el desarrollo de 200 ha de suelo no urbanizable del “Balcón de Tajuña” y el mantenimiento, por tanto, de la actual clasificación del suelo de ese ámbito como no urbanizable, en parte protegido, que, en la futura revisión del planeamiento general de Morata, debe clasificarse expresamente como suelo no urbanizable protegido y especialmente protegido.
- 2) El desarrollo del uso residencial calificado en suelo urbano por las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento (3.335 viviendas) y en suelo urbanizable (15 ha, de ellas 4 ha de uso residencial para 80 viviendas; intensificando<sup>20</sup>, en su caso, el uso residencial para destinarlo a vivienda protegida) con carácter previo a cualquier tentativa de incrementar el suelo urbanizable del municipio; incremento que debe quedar condicionado al crecimiento demográfico y a las necesidades reales de vivienda de nueva construcción en Morata de Tajuña y no a la voracidad especulativa de los grandes propietarios de suelo y promotores inmobiliarios.
- 3) La delimitación y declaración de áreas o zonas de rehabilitación integrada en el casco urbano que permitan la regeneración y recuperación del caserío en mal, deficiente o regular estado de conservación e incentiven la puesta en uso de las viviendas vacías.

---

por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística de la Comunidad de Madrid, la racionalidad, funcionalidad y efectos de las eventuales ampliaciones de la iniciativa en curso, la integración de todas en el conjunto y la adecuada funcionalidad e interconexión de las redes públicas de infraestructura, equipamientos y servicios. **Esta propuesta de ordenación** tendría carácter indicativo; sin embargo, **si así conviniera, algunas de sus determinaciones podrían incorporarse al Plan General, mediante la pertinente modificación del mismo con carácter previo o simultáneo a la aprobación del Plan de Sectorización**” (art.45. 5 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid).

<sup>19</sup> **Los convenios urbanísticos de planeamiento** sólo podrán negociarse y suscribirse con el carácter de preparatorios de la resolución y hasta el momento en que el procedimiento de aprobación del planeamiento o, en su caso, su modificación o revisión sea sometido al preceptivo trámite de información pública. Sus estipulaciones sólo tendrán en esta fase el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad concreta o concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán en cualquier otra forma el ejercicio por las Administraciones públicas, incluidas las que sean parte en ellos, de la potestad de planeamiento (art. 245.4, a y b de la Ley 9/2001 del Suelo).

<sup>20</sup> En suelo urbanizable (SAU 27) la densidad del uso residencial es de 20 viv/ha, que podrían alcanzar la intensidad de hasta las 34 viv/ha del suelo urbano (UA28 a UA 51).

- 4) La preservación de los usos característicos del suelo no urbanizable, máxime el protegido, del término municipal autorizando las actuaciones en el mismo con la excepcionalidad y mediante el procedimiento de calificación previsto en la legislación urbanística y medioambiental aplicables.

En las sugerencias al Avance de la revisión del planeamiento general de Morata de Tajuña (información pública: BOCM de 19 de enero de 2005), decíamos al referirnos a la ruptura del modelo territorial vigente derivada del convenio del Balcón del Tajuña:

“Las loas a la incorporación de Morata a la gran espiral urbanizadora y especulativa del Gran Sureste que se entonaban en el convenio, se vuelven a repetir ahora en los prolegómenos de la Memoria del Avance. Y es que, un convenio urbanístico que consagra –sobre suelo no urbanizable común y protegido— un nuevo Morata de dimensiones superiores al Morata histórico y consolidado por fuerza se convierte en un avance de lo que será la consiguiente revisión del planeamiento, y en paradigma de la demoledora ruptura de la ordenación del territorio aún vigente en Morata.

El convenio urbanístico de planeamiento de junio de 2004, cuya envergadura y consecuencias territoriales intenta minimizar y “suavizar” el *Informe técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas*<sup>21</sup>, haciéndolo pasar por una simple acta de manifestaciones, constituye el verdadero Avance de la revisión del planeamiento de Morata.”

Al referirnos al modelo de crecimiento del Avance y a sus criterios, añadíamos:

“La revisión del planeamiento, en fin –y según la cuarta premisa<sup>22</sup>—, ya no tiene por objeto: “Dar prioridad a los aspectos colectivos en la práctica del urbanismo, como medio de corregir la privatización del espacio existente en la actualidad”, ni subordinar el papel de la iniciativa privada “al bienestar colectivo y no convertirse en generadora de desequilibrios y conflictos espaciales; principio que debe traducirse en medidas que aseguren servicios urbanos públicos, equipamientos comunitarios y espacios libres suficientes para satisfacer las necesidades de la población”, tampoco: “completar y estructurar la realidad urbanística del municipio previendo las áreas necesarias no sólo para cubrir los requerimientos derivados del aumento poblacional, sino también para contribuir a la recuperación urbanística del mismo”, y menos: “Evitar el sobredimensionamiento indiscriminado y especulativo del suelo clasificado” [como propugnan los objetivos de las NNSS de 1993]. La revisión del planeamiento que propone el Avance es simplemente “oportunista”, se apunta al modelo del Gran Sureste (incluso a sus sonados fracasos) y prepara el instrumento de planeamiento<sup>23</sup> para no dejar pasar la oportunidad.”

“Se nos asegura que el análisis ambiental se recoge en los mapas correspondientes y se resume en el **plano de condiciones ambientales**, pero los ecosistemas naturales incluidos en la Red Natura 2000 como LIC y ZEPA que se describen gráficamente son a continuación abrazados (aherrojados) o invadidos (hábitat prioritarios del ámbito del convenio Balcón del Tajuña) por los desarrollos urbanísticos propuestos, a la vez que desaparece buena parte de la franja de protección (SNU de protección paisajística) del Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) del río Tajuña en la margen, otra vez, del convenio urbanístico Balcón del Tajuña.”

---

<sup>21</sup> El documento al que nos referimos es el de 24 de septiembre de 2004, denominado *Informe conjunto técnico y jurídico sobre las alegaciones presentadas a la aprobación inicial del convenio urbanístico de planeamiento para el desarrollo del ámbito denominado Balcón del Tajuña*. Durante el periodo de información pública se presentaron, en plazo y forma, según reconoce el Informe, 130 alegaciones al convenio.

<sup>22</sup> La cuarta premisa era: “No dejar pasar la oportunidad de que Morata de Tajuña tenga preparado el instrumento de planeamiento necesario para desarrollar las actuaciones que le resulten interesantes...”

<sup>23</sup> El instrumento de planeamiento son “los oportunos convenios urbanísticos” cuyos sectores de suelo urbanizable incluirán la ordenación pormenorizada en el Plan General (criterio 8) y el propio Plan General de Ordenación Urbana de Morata, que garantizará a los propietarios de suelo y a los agentes inmobiliarios la aprobación de la reclasificación (suelo no urbanizable común pero también protegido) y recalificación del suelo acordada mediante convenio.

Cuando todavía la hipótesis de crecimiento residencial era de 8.000 nuevas viviendas en 10-12 años (en el DAI se han convertido en 28.000 nuevas viviendas en los seis sectores de suelo urbanizable de uso residencial y en 27.000 nuevas viviendas en los cuatro sectores cuya ordenación pormenorizada –evitando su remisión al Plan Parcial— se pretende aprobar de manera simultánea al nuevo Plan General), decíamos:

“Se nos remite a parámetros poblacionales y socioeconómicos, pero en parte alguna hay referencia a las proyecciones demográficas que avalen, en el horizonte temporal de los 10-12 años del Avance, que los morateños van a necesitar 8.000 nuevas viviendas, cifra sustentada no en el preceptivo estudio de necesidades sino en la edificabilidad que se concede a los sectores de suelo urbanizable de uso global residencial (y, consiguientemente, en las plusvalías y rentabilidad que, a costa del territorio, obtendrán los suscriptores de convenios urbanísticos o agentes inmobiliarios).”

Y solicitábamos, en fin, en las sugerencias al Avance:

1. Redacción de un nuevo documento de Avance de la revisión del planeamiento general de Morata que incluya un **DIAGNÓSTICO** de la situación actual en relación con la población, el medio ambiente, la vivienda, la actividad económica (sector terciario e industria), los equipamientos, espacios libres, la movilidad, la red viaria, el transporte, las infraestructuras y servicios urbanos..., así como las proyecciones demográficas en 10-12 años, que avalen y sustenten las hipótesis y el modelo de crecimiento. Y el sometimiento del nuevo documento de Avance a un nuevo periodo de información pública.
2. Respeto riguroso del modelo territorial vigente (las Normas Subsidiarias de 1993), particularmente en lo que a la preservación y mantenimiento de la clasificación del suelo no urbanizable protegido y del suelo no urbanizable sometido a planeamiento especial se refiere.  
Respeto riguroso, asimismo, de los criterios de carácter general y particular de las Normas Subsidiarias de 1993, entre ellos: evitar el sobredimensionamiento indiscriminado y especulativo del suelo; evitar y controlar las expectativas de urbanización del suelo inadecuado para el desarrollo urbano; implantar actuaciones para incrementar el suelo del patrimonio público, tanto para dotaciones como para la construcción de viviendas que corrijan los desequilibrios existentes y mejoren la calidad del medio ambiente urbano; otorgar prioridad a los aspectos colectivos en la práctica del urbanismo como medio de corregir la privatización del espacio existente y subordinar la iniciativa privada al bienestar colectivo para que no se convierta en generadora de desequilibrios y conflictos espaciales.
3. Retirada de los desarrollos urbanísticos que contribuirían a segregar territorial y socialmente el término municipal de Morata y a generar nuevos desequilibrios y conflictos espaciales, y por ello retirada de la propuesta del sector ST-4 *Balcón del Tajuña* (suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada) de 4.855.634 m<sup>2</sup> de superficie o 485,5 ha.  
Mantenimiento, por consiguiente, en ese sector de la clasificación del suelo no urbanizable protegido de las vigentes Normas Subsidiarias y mantenimiento del resto en su condición de inadecuado para el desarrollo urbano.
4. Ampliación del casco y del suelo urbano incluyendo en su delimitación las situaciones – particularmente las residenciales— disconformes con el planeamiento vigente (en el plano de ordenación 6 *Tratamiento del suelo urbano*, los ámbitos de actuación ocho al trece).  
Diagnóstico del estado de la edificación y delimitación, en su caso, de áreas o zonas de rehabilitación integrada.
5. Reclassificación del suelo no urbanizable común limítrofe del casco urbano en su borde occidental (ensanche del casco urbano) a suelo urbanizable o apto para urbanizar. Determinación del uso residencial, de sus intensidades y de la programación temporal de los sectores en función de los resultados del diagnóstico y de los estudios de necesidades que debe incorporar el Avance.
6. Inclusión en el Avance de un estudio de impacto ambiental relativo a la localización de una parte de las actividades económicas y productivas en suelo no urbanizable de protección.

Determinación de los usos, las intensidades y la programación temporal (suelo urbanizable sectorizado y suelo urbanizable no sectorizado) en función de los resultados del diagnóstico y el estudio de necesidades, primando el desarrollo del polígono industrial “en tramitación”.

Retirada del sector ST-4 y mantenimiento en su perímetro de la clasificación de suelo no urbanizable por las razones anteriormente expresadas.

7. Incremento —por encima de los estándares que fija la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid— de las cesiones para las redes públicas de equipamientos y servicios. Incremento, igualmente, de las cesiones para las redes supramunicipales que fija el planeamiento general municipal.
8. Calificación expresa de vivienda protegida en las cesiones obligatorias (10 % del aprovechamiento lucrativo) del uso residencial que formarán parte del patrimonio municipal de suelo. Definición por el Ayuntamiento de la tipología de vivienda protegida, incluyendo la de promoción pública directa (VPO de régimen especial), a la que se destinará el 10 % de la superficie de los sectores de suelo urbanizable (artículo 38 de la Ley 9/2001 del Suelo).”

Por todo lo anteriormente expuesto, y en coherencia con lo manifestado en nuestras alegaciones al convenio del Balcón del Tajuña y en las sugerencias al Avance de la revisión del planeamiento general de Morata,

#### S O L I C I T A:

1. La **retirada** del planeamiento general de Morata de Tajuña **del sector** de suelo urbanizable sectorizado con ordenación pormenorizada **SR-6 Balcón del Tajuña** y la **clasificación de su ámbito como Suelo No Urbanizable Protegido**, atendiendo a su inadecuación para el desarrollo urbano, al alto consumo y degradación del recurso suelo (incluido el de la vega) que supondría su dotación de infraestructuras al hallarse a más de dos kilómetros del casco urbano, a la presencia en el mismo de Hábitat Naturales, a las características topográficas, geotécnicas y constructivas de los terrenos, que el Mapa Geotécnico de Ordenación Territorial y Urbana califica de Desfavorables y Muy Desfavorables, a las afecciones que un desarrollo de tales dimensiones (628,1 hectáreas con las redes exteriores y 18.000 viviendas) produciría sobre la vega, sobre el LIC *Vegas, cuestras y páramos del sureste* y sobre los municipios colindantes... aparte de sobre el propio casco urbano, al suponer, en cuanto al número de viviendas, 6 Moratas actuales y, en cuanto a la ocupación del territorio, 3,6 Moratas.
2. La **clasificación** y categorización en el planeamiento general de Morata del **sector SR-1 Ensanche de Morata** como **Suelo Urbanizable No Sectorizado**, de modo que mantenga su carácter de rústico en tanto las necesidades reales del municipio no hagan necesario su cambio de categoría por medio del plan o planes de sectorización. Ello permitiría la delimitación de los sectores aptos para urbanizar de forma paulatina y programada, a la vez que evitaría actuaciones urbanísticas irreversibles que pudieran hipotecar tanto el futuro del municipio como de los pequeños propietarios de suelo del ensanche (571 parcelas catastrales). Regulación, pues, de los diferentes grados de aptitud para la urbanización en función de los plazos y necesidades de incorporación al hecho urbano.

3. La **retirada de las carreteras de circunvalación** por la vega y del bucle de conexión del Balcón del Tajuña.
4. La **máxima protección de la vega** y de su perímetro, extensible a su entorno, estableciendo unos regímenes muy poco permisivos de compatibilidad con la instalación de usos diferentes de los propios del suelo no urbanizable protegido.
5. La **concertación con los municipios limítrofes**, así como con los de la zona del sudeste, para definir estrategias territoriales de clasificación de suelo urbanizable con criterios de austeridad y atendiendo, sobremanera, a la demanda interna efectiva y verificable. Regulación, entonces, de la distinción entre diferentes grados de aptitud para la urbanización en función de las necesidades y plazos de incorporación al hecho urbano.
6. La **prioridad de las acciones en suelo urbano**. El desarrollo de los **ámbitos de actuación en suelo urbano** no consolidado debe simultanearse con la delimitación y declaración de **áreas o zonas de rehabilitación integrada** en el casco urbano que permitan la regeneración y recuperación del caserío en mal, deficiente o regular estado de conservación e incentiven la puesta en uso de las viviendas vacías.
7. El **incremento**, por encima de los estándares que fija la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, **de las cesiones para redes públicas** generales y locales de equipamientos y servicios.
8. El cumplimiento, **en cada sector**, del artículo 38 de la Ley 9/2001 del Suelo, según el cual en el 90 % del área de reparto del suelo urbanizable debe haber, como mínimo, un **50 % de viviendas protegidas**.
9. La calificación expresa de **vivienda protegida**, incluyendo la de promoción pública directa, **en el 10 %** de la superficie del área de reparto de suelo urbanizable **destinado a la tipología de vivienda a determinar por el ayuntamiento** (art. 38 de la Ley 9/2001).

La calificación expresa de **vivienda protegida en las cesiones obligatorias del 10 % del aprovechamiento lucrativo** de uso residencial que formarán parte del patrimonio municipal de suelo (y la renuncia, por ello, a la monetarización de las cesiones).

Todo lo cual someto a la consideración del Ayuntamiento Pleno, en Morata de Tajuña a 28 de junio de 2006.



Fdo. Francisco Caño  
Presidente de la FRAVM