

EL INFORME URBANÍSTICO DE LA OPERACIÓN CHAMARTÍN DE MADRID



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

22 de mayo de 2019

Urbanismo de Madrid

- El ayuntamiento tardó mucho en remitir el expediente a la Comunidad de Madrid y ésta ha dejado el informe medioambiental para la semana de las elecciones.
- Unos grupos políticos quieren cambiar el acuerdo actual para hacer más vivienda social y otros reestructurar la edificabilidad favoreciendo los edificios singulares. Cualquiera de las dos posibilidades retrasaría el proyecto durante años y tendría importantes efectos económicos en la promoción.
- El acuerdo actual es que se construirán 10.500 viviendas, de las que el 20% serán de protección oficial.
- Informe técnico jurídico relativo a la aprobación inicial de la Modificación del plan general de ordenación urbana de Madrid en los ámbitos APE 05.27 colonia campamento y APR 08.03 prolongación de la castellana para la definición de los determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid nuevo norte"

Antes de su aprobación final, que corresponde a la Comunidad de Madrid, el Ayuntamiento debe elevar el plan urbanístico al pleno después de incorporar las cuestiones que plantea la Comunidad de Madrid en su informe de impacto medioambiental (cumplimiento de prescripciones detalladas en los informes sectoriales de Canal de Isabel II, Consorcio Regional de Transportes, Metro y Carreteras, emitidos de forma complementaria durante los meses de abril y mayo). Estos cuatro informes sectoriales solicitados por la Dirección General de Medio Ambiente enuncian cuestiones que inciden sobre la ordenación y gestión, con alcance técnico y también jurídico. El Ayuntamiento informa de que debe



revisar la documentación de la Modificación del Plan General para adaptarla, introduciendo en ella las prescripciones oportunas. Estas modificaciones, incide, afectarán a la Memoria de Ordenación y Gestión global y a cada uno de los cuatro ámbitos de ordenación en los que se ha dividido la actuación, a los estudios económicos, y a parte del conjunto de los planos de ordenación y gestión, así como a los contenidos de algunos de los anexos documentales de la Modificación del Plan General.

La Operación Chamartín se queda sin pleno extraordinario. En palabras de la portavoz adjunta del PSOE, Mercedes González, existe una "inviabilidad" técnica y jurídica para hacer frente a los cuatro requerimientos que plantea la Comunidad. La Declaración Medioambiental remitida por el Gobierno regional requiere que se hagan modificaciones en cuatro aspectos [vías pecuarias, Consorcio regional de transportes, Dirección General de Carreteras e Infraestructuras y Canal de Isabel II]. Por su parte, la alcaldesa, Manuela Carmena, defiende que estas condiciones son "aceptables" y asegura que las cumplirán "pero no en 24 horas".

La alcaldesa ha considerado que el envío este lunes del informe medioambiental de la Comunidad de Madrid, cuando ya había pasado el plazo para asegurar todos los trámites legales, forma parte de "estrategias políticas" del PP para perjudicarla a ella y a su candidatura. "Lamento muchísimo que se haya remitido por parte de la Comunidad en estas condiciones, con esta oscuridad y en este tiempo en el que ya se sabía que no se podía cumplir lo que se nos exigía", ha manifestado. Según ha explicado, el informe exige el cumplimiento de cuatro nuevas condiciones, "que naturalmente no se pueden improvisar y es necesario que se analicen y se acometan bien". "Evidentemente, no las podemos hacer en 24 horas y no podemos comprometernos a darle toda esta documentación a los grupos políticos", ha añadido, acompañada del concejal de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo.

"Es la jugada maestra del PP, tanto del Ayuntamiento como de la Comunidad: soltar la pelota otra vez al Ayuntamiento, en su pequeña desesperación al ver que van a perder el Gobierno de la Comunidad y la izquierda va a seguir al frente del Ayuntamiento", ha manifestado en la misma línea Mercedes González, concejal del PSOE. "No estamos en condiciones de abordar un expediente de 48.000 folios" antes del viernes, ha insistido González, que ha recordado que su partido no ha tenido todavía la posibilidad de revisar si sus alegaciones han sido incorporadas al proyecto.

El PSOE quiere que el plan, que prevé la construcción de 10.476 viviendas, además de oficinas y hoteles en el entorno de la estación de Chamartín, incluya la creación de un consorcio, que amplíe al 50% el número de viviendas con algún tipo de protección y que se mejoren las cuestiones de movilidad. "Es una operación que lleva 25 años dando botes y no llega nunca, con lo cual no pasa nada porque sean 25 años y cuatro meses, y que lo hagamos con seguridad jurídica". Su partido, ha explicado, no considera que unas elecciones justifiquen la celebración de un pleno extraordinario y urgente y está plenamente



convencido de que si se aprobase con estos plazos, el plan Madrid Nuevo Norte "acabaría en los tribunales".



Los socialistas no comprometerán su voto hasta asegurarse de que el proyecto incorpora las mejoras que exigen.



Al menos seis concejales de Ahora Madrid votarían en contra. Son el sector crítico, que en estos comicios se presentan con su propia candidatura, Madrid en Pie Municipalista. El cabeza de lista, Carlos Sánchez Mato, se ha alegrado este martes de que la operación no salga adelante antes de las elecciones y ha recordado que es un proyecto que tiene récord de alegaciones, 3.600. Mato ha confiado en que el plan que se apruebe en el próximo mandato "tenga en cuenta las aspiraciones del conjunto de la ciudadanía y no solamente de los intereses particulares y privados".

ANTECEDENTES 8 de abril de 2019

NOTICIA ADAPTADA AL SISTEMA EDUCATIVO inmoley.com DE FORMACIÓN CONTINUA PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS. ©

*EL MISTERIOSO INFORME MEDIOAMBIENTAL DE MADRID NUEVO NORTE
¿Qué guía práctica soluciona este tipo de casos?*

La guía práctica inmoley.com de Urbanismo de Madrid

Convertir conocimiento en valor añadido > Herramienta práctica > Guías prácticas

¿Qué debe saber un profesional en un caso práctico como el de la noticia?

El ayuntamiento está a la espera de que la Comunidad de Madrid apruebe el informe medioambiental de este proyecto.

La consejería de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio de la Comunidad de Madrid no lo ve posible antes de las elecciones autonómicas.

Ayuntamiento y Comunidad han avanzado en los informes preliminares pero se reprochan desde julio de 2018 la falta de colaboración en los informes complementarios.

Hemos solicitado a todas las partes, incluida Madrid Nuevo Norte, aclaraciones técnicas precisas (no políticas) sobre el motivo del retraso en la publicación del informe medioambiental.

Esta noticia será ampliada con los informes solicitados. Tan pronto como se reciban serán facilitados a los suscriptores al servicio gratuito de noticias de inmoley.com

El proyecto de Madrid Nuevo Norte contempla construir en el norte de la capital 10.500 viviendas, un centro de negocios con una torre de 70 plantas y remodelar la estación ferroviaria de Chamartín, en terrenos de la empresa pública ADIF cedidos a Distrito Castilla Norte -BBVA y San José-. Una vez que el pleno del Ayuntamiento de la capital apruebe la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana necesaria para este proyecto, la Comunidad de Madrid tendrá un plazo de cuatro meses para ratificar de forma definitiva el plan. El delegado de Desarrollo Urbano Sostenible, José Manuel Calvo, ha recordado que el ayuntamiento



está a la espera de que la Comunidad de Madrid apruebe el informe ambiental de este proyecto, bloqueado durante más de dos décadas. "Si lo emite en un plazo razonable para a continuación montar el expediente y elevarlo al plazo, por supuesto lo llevaremos al pleno de abril", ha explicado Calvo, que ha señalado además que los grupos municipales tienen que tener el proyecto con un plazo de una semana antes de su votación. "En cualquier caso el pleno ordinario o extraordinario se convocaría la última semana de abril, antes de Semana Santa parece casi imposible", ha añadido el edil de Ahora Madrid, que ha agregado que si la Comunidad de Madrid "emitiera mañana su informe estaríamos hablando de otro escenario, pero no parece".

El consejero de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio de la Comunidad de Madrid, Carlos Izquierdo, auguraba que va a ser prácticamente "imposible" aprobar definitivamente en esta legislatura Madrid Nuevo Norte acusando al Ayuntamiento de "inoperancia" a la hora de remitir el expediente del proyecto a la Administración regional.

El candidato del PP, José Luis Martínez-Almeida, ha culpado al Gobierno de Manuela Carmena de poner en riesgo la aprobación de la Operación Chamartín por el retraso en los plazos, que ha achacado a "irresponsabilidad" e "incapacidad de gestión". El popular ha criticado el "notabilísimo retraso" a la hora de enviar a la Comunidad de Madrid el proyecto definitivo para que los técnicos elaboren el informe ambiental, imprescindible para aprobar este plan y que fue solicitado el pasado 20 de marzo, pero en declaraciones a la prensa ha defendido que la operación "se puede dejar cerrada antes de que concluya la legislatura".

Tras aprobar el proyecto inicial de Madrid Nuevo Norte en el pasado mes de septiembre, el Ayuntamiento, que ha recibido más de 3.000 alegaciones, ha remitido la redacción definitiva del proyecto a la Comunidad para obtener el necesario informe ambiental.

Hasta que no obtenga este informe no pueden trasladar al Pleno este proyecto, que cuenta con el aval de todos los grupos y la oposición de seis concejales del Gobierno.

Si este documento no llega a tiempo, la Operación Chamartín acabará el mandato a un paso de su aprobación definitiva, como ya ocurrió en 2015 con Ana Botella (PP) al frente del Ayuntamiento.

ANTECEDENTES 31 DE JULIO DE 2018

La Comunidad de Madrid ha emitido el documento de alcance ambiental necesario para que el proyecto siga adelante. Queda pendiente un informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad y la aprobación definitiva



de la modificación del Plan General por parte del Gobierno regional para que el desarrollo del norte de Madrid se haga realidad.



La Comunidad de Madrid ha emitido el documento de alcance ambiental de cara a la modificación puntual del Plan General Urbana para la prolongación del paseo de la Castellana, el proyecto Madrid Nuevo Norte, con lo que da el "pistoletazo de salida" a la tramitación, según ha anunciado este martes el presidente de la Comunidad de Madrid, Ángel Garrido.



A dicho documento la Ley del Suelo otorga un carácter preceptivo para poder avanzar en las siguientes fases de cara a la modificación.

Para la redacción del documento ha sido preciso solicitar 18 informes preceptivos tanto de la Comunidad como de diferentes instituciones y entidades. Cuestión, que según Garrido, se ha hecho en "un tiempo récord".

Un paso adelante... pero quedan más

"Ahora es el Ayuntamiento el que, teniendo en cuenta este documento de alcance ambiental, tiene que hacer las correspondientes indicaciones y elaborar el estudio ambiental estratégico", ha indicado.

Así, ha hecho hincapié en que las fases pendientes incluyen "numerosos trámites administrativos" a realizar por el Ayuntamiento, la emisión del informe de la Comisión de Urbanismo de la Comunidad y finalmente la aprobación definitiva de la modificación del Plan General por el Gobierno regional que daría vía libre a esta actuación urbanística. En este sentido, Garrido ha deslizado que "las cosas hay que hacerlas con los plazos oportunos y sin prisas".

La alcaldesa de Madrid, Manuela Carmena, el ministro de Fomento, José Luis Ábalos, y el presidente Distrito Castellana Norte, Antonio Béjar, presentaron el pasado jueves la disposición final del proyecto. El presidente madrileño no acudió al no haber dado entonces todavía dado luz verde al plan de impacto ambiental.

Expte nº: 135/2018/00489

ASUNTO: INFORME TÉCNICO JURÍDICO RELATIVO A LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID EN LOS ÁMBITOS APE 05.27 COLONIA CAMPAMENTO Y APR 08.03 PROLONGACION DE LA CASTELLANA PARA LA DEFINICIÓN DE LOS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA “MADRID NUEVO NORTE”

Para facilitar la lectura del presente informe, cuya extensión es necesaria para poder aclarar el alcance técnico y jurídico de la propuesta, procede referir que el mismo se ha estructurado conforme al índice general siguiente:

1. ANÁLISIS DE CONTENIDO TÉCNICO DE LA PROPUESTA

1.1. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

1.2. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

- 1.2.1. Las condiciones de ordenación y gestión en el APE 05.27, “Colonia Campamento”.
- 1.2.2. Las condiciones de ordenación y gestión en el ámbito del APR 08.03, “Prolongación de la Castellana”.
- 1.2.3. Reflexiones sobre el proyecto urbano incorporado a la denominada “Operación Chamartín”

1.3. DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOUM DE 1997 EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: APR 08.03 “PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA” Y APE 05.27 “COLONIA CAMPAMENTO” PARA LA DEFINICIÓN DE LOS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA “MADRID NUEVO NORTE”.

- 1.3.1. Contenido Documental
- 1.3.2. Descripción de los elementos que conforman la propuesta
- 1.3.3. Parámetros cuantitativos: suelo y edificabilidad

1.4. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. DOCUMENTO DE ALCANCE

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

3. ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LA PROPUESTA

4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

1 de 53

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



1. ANÁLISIS DE CONTENIDO TÉCNICO DE LA PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

La propuesta de modificación de planeamiento que se recoge en el expediente se plantea desde el punto de vista técnico en los términos que se detallan en los apartados siguientes que, para facilitar su lectura, se han estructurado y agrupado bajo los epígrafes que se refieren a continuación:

1.1 INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

Por parte del Área de Gobierno Desarrollo Urbano Sostenible, mediante Resolución del Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística de 25 de abril de 2018, dictada en virtud de las competencias atribuidas en el punto 8 del Acuerdo de 29 de octubre de 2015 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de organización y competencias del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible, se dispuso el inicio de las actuaciones necesarias para la elaboración y tramitación de una Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en los ámbitos de planeamiento denominados APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y APE 05.27 "Colonia campamento", para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte".

1.2 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN: LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA ANTERIORMENTE VIGENTE EN LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN DEL PLAN.

El ámbito espacial de la MPG se localiza en el extremo septentrional del municipio de Madrid y alcanza una superficie total estimada de 3.290.204 m²s incluyendo los ámbitos de actuación delimitados por el vigente PGM97:

- i. APE 05.27, "Colonia Campamento", con una superficie estimada de 70.600m².
- ii. APR 08.03, "Prolongación de la Castellana", con una superficie estimada de 3.120.658 m².

Comprende también una pequeña superficie estimada de 4.963 m² para ordenar el cubrimiento de vías en el barrio de Virgen de Begoña, y algunos suelos del borde colindante con Las Tablas, que ascienden a una superficie de suelo estimada de 93.983m², para posibilitar una adecuada ordenación de coordinación y remate del tejido urbano en ese entorno oeste del UZI.

Respecto de los ámbitos de *suelo urbano no consolidado* (APE 05.27 y APR 08.03) las circunstancias de planeamiento y gestión de los antecedentes se pueden describir de forma sintética de la forma siguiente:

1.2.1.- Condiciones de ordenación y gestión en el APE 05.27, "Colonia Campamento".

El PGM97 regulaba este ámbito de actuación en suelo urbano, configurado mediante un Área de Planeamiento Específico con unas condiciones de ordenación específica incluidas

Información de Firmantes del Documento



en la documentación de la carpeta anexa al propio plan, así como mediante un Convenio Urbanístico tramitado conjuntamente que establece en conjunto las condiciones de desarrollo del ámbito.

Las condiciones iniciales de ordenación y gestión se han visto alteradas de manera sustantiva por las actuaciones llevadas a cabo en el área tanto por la administración autonómica como por la administración municipal. Respecto a la primera cabe citar que el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en su sesión de 27 de enero de 2005, a propuesta de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio adoptó, entre otros, el acuerdo de “*Declarar de excepcional interés público*” la ejecución del proyecto promovido por el ente de Derecho Público MINTRA: “*Proyecto de Construcción de la infraestructura de Prolongación de la línea 1 de Metro de Madrid tramo Plaza de Castilla-Intercambiador de Chamartín*” junto con la estación de Metro correspondiente. Por su parte, el Ayuntamiento de Madrid puso en marcha, dentro de su programa de Obras e infraestructuras de 2009, la denominada “*Duplicación Túnel Pío XII*”, que transcurre, también, por el ámbito del APE 5.27 Colonia Campamento.

Como consecuencia de la combinación de las circunstancias descritas de alteración de las condiciones de ordenación y de la variación en los costes y valoraciones en su día efectuadas en el Convenio de aplicación, han resultado alterados de forma sustantiva los parámetros urbanísticos generales del área y el espíritu y contenido del Convenio firmado, afectando de forma directa a las condiciones reflejadas en su día en el acuerdo suscrito entre el Ayuntamiento, Renfe, DUCH, S.A. y “Urbanismo y Ciudad S.A.”, produciendo el efecto de que no se pueda desarrollar el área en los términos fijados por el planeamiento general vigente. Para poder adaptar tanto las condiciones de ordenación como las condiciones de gestión del ámbito a los nuevos requerimientos, consecuencia de las actuaciones públicas en el área, resulta preciso la formulación de una Modificación del Plan General vigente.

1.2.2 Condiciones de ordenación y gestión en el ámbito del APR 08.03, “Prolongación de la Castellana”.

El proceso de planeamiento y gestión de este ámbito se puede sintetizar de la forma siguiente:

A) Año 1997

1º. Plan General de 1997. Condiciones de ordenación y gestión para el área.

El Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Madrid 1997, aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 17 de abril de 1997, contenía entre sus determinaciones las correspondientes al ámbito denominado APR.08.03. “Prolongación de la Castellana”, a desarrollar mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior. El acuerdo de aprobación definitiva de la Comunidad de Madrid, en su punto primero, establecía diversas condiciones en relación a la documentación aprobada que se incorporaron a la misma, entre las que procede destacar la siguiente:

“12. En cumplimiento del Apartado Primero B)b) del Acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General de 17.04.97, deberá acordarse por las Administraciones Públicas (Ministerio de Fomento, Comunidad de Madrid y Ayuntamiento de Madrid) un convenio

Información de Firmantes del Documento



que establezca los parámetros urbanísticos y las bases del Planeamiento, debiendo quedar solventados entre otros objetivos regionales, la solución de los enlaces de la M-30 y la M-40, los espacios dotacionales de rango metropolitano y nacional y un posible alojamiento de equipamiento olímpico”.

2º. Convenio de colaboración para la creación del Consorcio Urbanístico “Prolongación de la Castellana”

Con fecha 24 de junio de 1997 se firmó un Convenio entre las distintas administraciones implicadas (Ministerio de Fomento, Comunidad y Ayuntamiento de Madrid) por el que se creó el Consorcio Urbanístico “Prolongación de la Castellana”. El Consejo Rector del Consorcio Urbanístico quedó constituido el 30 de julio de 1997, aprobándose por dicho Consejo los Estatutos del Consorcio Urbanístico “Prolongación de la Castellana” el 15 de septiembre de 1997. En noviembre de ese mismo año se incorporaron al Consejo Rector del Consorcio, RENFE y Desarrollo Urbanístico Chamartín, S.A. (DUCH, S.A.).

B) Años 2002-2011

1º. Modificación del Plan General de 1997 (Expediente nº 716/2002/0014) aprobada definitivamente en el año 2002.

Esa entidad de derecho público, participada por tres administraciones, redactó el documento de Parámetros Urbanísticos y Bases de Planeamiento del APR 08.03 que fue aprobado por el Consejo Rector del referido Consorcio Urbanístico en sesión celebrada el 26 de diciembre de 2001. Dicho documento, articulado como Modificación del Plan General de 1997, se remitió para su tramitación administrativa siendo aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Comunidad de Madrid el 27 de septiembre de 2002 y publicado en el Boletín Oficial de 7 de octubre de 2002 (nº238).

2º. Primer Plan Parcial y Convenio urbanístico. (Expediente nº 714/2003/3066) para el desarrollo de la MPG de 2002.

En desarrollo de la Modificación del Plan General, el 7 de abril de 2003 se presentó por DUCH, SA. la documentación del Plan Parcial junto con el Convenio establecido por la condición vinculante nº 13 de la MPG de 2002. Esta documentación no prosiguió su tramitación como consecuencia de los acontecimientos que se produjeron el 11 de marzo de 2004 y en fechas subsiguientes.

3º. Segundo Plan Parcial y Convenio urbanístico. (Expediente nº: 711/2009/21953) para el desarrollo del la MPG de 2002.

El 23 de diciembre de 2008 se formuló un nuevo *Convenio Urbanístico para la Gestión y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior del área de Planeamiento Remitido APR 08.03 Prolongación de la Castellana del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid*, que se suscribió por los representantes del Ayuntamiento de Madrid, Comunidad de Madrid, Ministerio de Fomento, Adif (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias) y Duch, SA (Desarrollo Urbanístico Chamartín, SA). Este convenio, como el anterior de 2003 al que sustituía, tenía por objeto dar cumplimiento a la condición vinculante número 13 de la ficha de condiciones de desarrollo para el área.

Información de Firmantes del Documento



Con fecha 20 de octubre de 2009 por DUCH, SA., se presentó escrito aportando el convenio citado y una edición actualizada del Plan Parcial antecedente (nº Expte. 714/2003/3066) a los efectos de continuar con su tramitación.

La Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, con fecha 5 de noviembre de 2009, admitió a trámite y aprobó inicialmente el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 08.03 "Prolongación de la Castellana", ordenando el sometimiento de todo el expediente, junto con el texto inicial del Convenio Urbanístico suscrito el 23 de diciembre de 2008, al trámite de información pública por el plazo de un mes.

Superada la información pública y de conformidad con lo establecido por el artículo 247.3 de la Ley 9/2001, a la vista de las alegaciones presentadas y del contenido de los informes sectoriales emitidos, se redactó y elaboró una propuesta de *texto definitivo* con las modificaciones que se consideraron oportunas y, en cumplimiento del artículo 247.3 y 4 de la Ley 9/2001, se remitió la misma, con fecha 18 de octubre de 2010 a las personas/instituciones que habían negociado y suscrito el texto inicial para que, procedieran a manifestar su aceptación, formular reparos, o en su caso, manifestar igualmente su renuncia.

Realizadas estas actuaciones, el 25 febrero de 2011 se adoptó acuerdo de aprobación definitiva incorporando la ratificación del Convenio Urbanístico para la Gestión y Ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 08.03 "Prolongación de la Castellana-" suscrito el 23 de diciembre de 2008.

El texto del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial con ratificación de Convenio por el Ayuntamiento de Madrid se publicó en el BOCM de fecha 30/07/2011. De conformidad con lo previsto en el artículo 247.6 de la LSCM, fue nuevamente suscrito por todas las partes firmantes a lo largo del mes de octubre de 2011.

C) Disolución del Consorcio Urbanístico Prolongación de la Castellana.

La finalización del proceso de planeamiento condujo a que el Consejo Rector del Consorcio Urbanístico Prolongación de la Castellana acordara en noviembre de 2011 su disolución, lo que determinó que el proceso de gestión del ámbito recayera en la futura Junta de Compensación, aún por constituir.

D) Sentencias Tribunal Superior de Justicia de Madrid

El Plan Parcial aprobado fue objeto de impugnación ante el TSJM que dictó dos sentencias, de 21 de junio de 2013 y de 8 noviembre del mismo año, que declaraban nulas ciertas determinaciones del Plan Parcial, en concreto las que afectaban a las alturas de la edificación, por incumplir el artículo 39.8 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, así como las que se referían a la imputación de cargas prevista en el Convenio ratificado en el año 2011, relativas a la construcción del Metro y la Conexión Tres Olivos- Las Tablas. Estas cargas no estaban contempladas de forma previa en el Plan General como cargas propias del ámbito y se imputaron desde el Plan Parcial.

Información de Firmantes del Documento



E) Tercer Plan Parcial y Convenio (Expediente nº 711/2014/18043) para el desarrollo de la MPG de 2002.

La Sociedad Duch, SA (Desarrollo Urbanístico Chamartín, SA), ya sin el aval y dirección del Consorcio interadministrativo disuelto en 2011, presentó para su tramitación una Revisión del Plan Parcial motivada, entre otras razones, en las resoluciones judiciales que hacían inejecutable el PPRI anteriormente aprobado. La propuesta presentada tenía por finalidad "la completa reconsideración y alteración de la ordenación pormenorizada vigente" y la modificación de los acuerdos contenidos en el Convenio Urbanístico para la Gestión y Ejecución del PPRI.

Con fecha 22 de enero de 2015 se suscribió el texto inicial del Convenio conforme establece el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. Las entidades firmantes del texto inicial fueron, en esta ocasión, el Ayuntamiento de Madrid, la EMT S.A., la Comunidad de Madrid, el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) y ADIF-Alta Velocidad, RENFE-Operadora y RENFE Fabricación y Mantenimiento, S.A, Desarrollo Urbanístico Chamartín S.A. y Canal de Isabel II y Canal de Isabel II Gestión, S.A.

Por Acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Madrid de 19 de febrero de 2015, se admitió a trámite y se aprobó inicialmente el PPRI sometiéndose el expediente al trámite de información pública por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, junto con el estudio ambiental estratégico y el texto inicial del Convenio urbanístico suscrito el 22 de enero de 2015.

Tras el período de información pública, a la vista de las alegaciones presentadas en el trámite de información pública y del contenido de los informes sectoriales emitidos, se elaboró por DUCH SA una propuesta de texto y Anexos definitivos del Convenio Urbanístico para la gestión y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 08.03 "Prolongación Castellana", de los que, de conformidad con lo señalado en el artículo 247.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se dio traslado en los días 19 y 20 de mayo de 2015, a las instituciones que evaluaron y suscribieron el texto inicial, para que, con carácter previo a la ratificación de los mismos por los órganos competentes –en nuestro caso por el Ayuntamiento Pleno–, procediesen a manifestar su aceptación, formulación de reparos o, en su caso, renuncia, sin que se produjera manifestación alguna por las referidas instituciones desde la fecha citada.

Con fecha 5 de Mayo de 2016, actuando al amparo de lo previsto por el artículo 247 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la Alcaldesa manifiesta su disconformidad con la propuesta de texto definitivo de Convenio urbanístico que ha sido modificado y que consta en el expediente, renunciando a continuar con su tramitación y proponiendo como alternativa la apertura de una fase de reflexión sobre su contenido que pueda permitir la elaboración de un nuevo modelo de ordenación en el marco de un nuevo instrumento de planeamiento urbanístico.

Con fecha del 25 de mayo de 2016 el Pleno de la corporación acuerda ratificar la decisión de renuncia por parte del Ayuntamiento de Madrid a continuar con la tramitación del Convenio Urbanístico de gestión y ejecución del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 08.03 "Prolongación de la Castellana", por los motivos señalados en el escrito de la Alcaldesa de 5 de mayo de 2016 y denegar la aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 08.03 "Prolongación

Información de Firmantes del Documento



Castellana” del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, promovido por la mercantil Distrito Castellana Norte S.A., antes denominada Desarrollo Urbanístico Chamartín S.A.

1.2.3.- Reflexiones sobre el proyecto urbano incorporado a la denominada “Operación Chamartín”

Como se refiere en la Orden de Inicio suscrita por el Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística, el actual equipo de gobierno del Ayuntamiento de Madrid, dada la envergadura y relevancia para la ciudad del proyecto de la denominada ‘Operación Chamartín’, consideró desde el primer momento de la formación de la actual Corporación, la necesidad de realizar una reflexión sobre la idoneidad del proyecto urbano plasmado en el Plan Parcial de Reforma “Prolongación Castellana”¹ con anterioridad a tomar la decisión sobre el modelo de actuación urbana para el área.

Para ello se adoptaron, entre otras, las siguientes líneas de actuación complementaria una de la otra:

- En primer lugar, abrir un proceso de discusión abierta a todos los agentes sociales, económicos, políticos y administraciones implicadas².
- En segundo lugar abrir un proceso de interlocución directa con el Ministerio de Fomento (ADIF y RENFE) y la sociedad Desarrollo Urbanístico Chamartín (DUCH) / Distrito Castellana Norte (DCN)³ en tanto que promotora privada del Plan Parcial, que permitiera conocer de manera detallada el alcance de la actuación propuesta.

Como resultado de esos procesos, el Equipo de Gobierno, concluye la conveniencia de definir un nuevo modelo de actuación urbana para el desarrollo norte de la ciudad lo que comportaba someter simultáneamente a la consideración del Pleno Municipal la propuesta de denegación de la aprobación definitiva del Plan Parcial en tramitación, presentado en su día por Distrito Castellana Norte -DCN-. Concretamente, a los efectos de esta denegación resultaba determinante que se consideraba inadecuado el modelo de desarrollo y gestión urbana propuesto por dicho Plan Parcial para la zona norte de la ciudad, por cuanto se planteaba con afecciones muy relevantes sobre vitales e importantes infraestructuras que articulan y estructuran el conjunto de la ciudad (Estación de Chamartín, Nudo Norte de la M-30, instalaciones de la EMT, instalaciones del Canal de Isabel II, conexiones este-oeste, etc.) y con la particularidad de que la actuación se planteaba sobre suelo mayoritariamente de titularidad pública, más del 80% del ámbito definido por el Plan Parcial. Esta situación, en gran medida, no era responsabilidad directa y específica del Plan Parcial en tramitación, sino fundamentalmente imputable al propio modelo urbano establecido por el Plan General aprobado en 1997 y a su modificación aprobada en 2002.

¹ Documento 1: “I. PROGRAMA AHORA MADRID. II. PROPUESTAS PROGRAMÁTICAS CIUDADANAS DE DISTRITO”

AREA 4 CIUDAD CERCANA, COHESIONADA Y HABITABLE

Objetivo 4.1 Asegurar un planeamiento basado en el interés general y habitable

Línea de acción: 4.1.1 Revisión integral del planeamiento urbanístico

- Documento 2: Plan de Gobierno 2015-2019

² Sesión ordinaria del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 28/10/2015 en el Punto 32 se adoptó acuerdo en relación con la proposición.º 2015/8000947, presentada por el Grupo Municipal Ciudadanos- Partido de la Ciudadanía, junto con la enmienda de modificación, sustitutiva de la iniciativa original, con n.º de registro 2015/8000959, presentada por los portavoces de los Grupos Municipales Socialista de Madrid y Ahora Madrid, interesando la creación de una Mesa que analice, evalúe y reconsidere la Operación Castellana Norte...

³ Adjudicataria del concurso público convocado en su día por RENFE -actual ADIF- para el desarrollo urbanístico de los terrenos de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral comprendidos dentro de los ámbitos urbanísticos del APR 08.03 Prolongación de la Castellana y APE 05.27 Colonia Campamento del PGOUM vigente

Información de Firmantes del Documento



En este contexto de decisiones y acuerdos municipales, con fecha 10 de mayo de 2016 se presentó por la Alcaldesa de Madrid y el Delegado del Área de Desarrollo Urbano Sostenible el documento de **“Bases y Estrategias Para la Formulación de una Alternativa de Ordenación en torno al desarrollo Norte de Madrid: “Madrid, Puerta Norte”**”, que recogía la propuesta del gobierno municipal para concretar dicho desarrollo y garantizar su ejecución. Esta propuesta fijaba un mayor peso de las administraciones públicas a la hora de abordar una de las actuaciones urbanísticas más relevantes para la ciudad por cuanto conjugaba una operación de gran calado urbano (la reestructuración del arco norte metropolitano) con una operación ferroviaria y patrimonial (remodelación Estación de Chamartín y entorno de Fuencarral).

Este documento proponía corregir el modelo de desarrollo para el ámbito planteado por el Plan General del 97 y su modificación de 2002, y abordaba la ordenación global del área mediante una nueva distribución de usos y funciones, la ejecución independiente por fases, la adecuación de la densidad edificatoria y la mejora de la movilidad en todo el ámbito, tratando de garantizar, además, la recuperación de las plusvalías generadas en beneficio de la ciudad.

Finalmente para reactivar esta Operación Urbana se propuso la creación y convocatoria de una *Mesa Técnica* concebida como órgano de coparticipación de las tres administraciones (local, autonómica y central) con presencia de la Sociedad DCN y la Junta de Compensación de Fuencarral-Malmea, y la puesta en marcha de un proceso abierto de participación convocando al resto de propietarios, asociaciones y a los ciudadanos tanto de los distritos de Chamartín y Fuencarral como del resto de Madrid, todo ello para poder reflexionar sobre los objetivos urbanísticos e infraestructurales a concretar e incorporar al área. Como consecuencia de las reuniones de intenso trabajo que se celebraron con carácter periódico, se fijaron un conjunto de puntos de consenso que se enunciaron como **“Bases para la Ordenación Urbanística del Área Estación de Chamartín-Sur de Calle 30/ Fuencarral-Norte de calle 30”**, cuyo contenido se dio públicamente a conocer el 27 de julio de 2017 de manera conjunta por los órganos directivos del Ministerio de Fomento, Ayuntamiento de Madrid y DCN bajo la rúbrica **“Madrid Nuevo Norte”**.

El detalle del proceso seguido se recoge en la Memoria General de la Modificación.

Reanudados los trabajos de la *Mesa Técnica* durante el último trimestre de 2017 y el primer trimestre de 2018 se celebraron múltiples reuniones con carácter periódico, cuyas conclusiones sometidas a los órganos de dirección, permiten fijar, por sus respectivos responsables, Objetivos Generales para desarrollar la ordenación del área así como datos relativos al modelo urbano (Estación Chamartín/ usos urbanísticos/magnitudes/redes públicas/Gestión) que dado su carácter estructurante, finalmente se concretan, conforme a lo dispuesto por el artículo 67.1 de la LSCM 9/2001: “...cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento para su aprobación”.

A la vista de todo lo expuesto, en la documentación que se adjunta se contienen y fijan todas las determinaciones pertinentes para proceder a la tramitación del expediente de **“Modificación Puntual del PGOUM de 1997 en los ámbitos de planeamiento APR 08.03, “Prolongación de la Castellana”, y APE 05.27, “Colonia Campamento”, para la definición de los determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística “Madrid Nuevo Norte.”**

Información de Firmantes del Documento



1.3.- DESCRIPCIÓN DEL CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997 EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: APR 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LOS DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE".

La MPG reconsidera el modelo urbano vigente en su ámbito de actuación según nuevos criterios de ordenación en respuesta a las necesidades que la ciudad de Madrid demanda ante una realidad social tan distinta de la existente en el año 1997 y 2002 cuando se definió la ordenación objeto ahora de alteración.

A continuación se realiza una descripción de la propuesta conforme al índice siguiente:

- 1.3.1.- Contenido documental
- 1.3.2.- Descripción de los elementos que conforman la propuesta.
- 1.3.3.- Parámetros cuantitativos: suelo y edificabilidad.

1.3.1.- Contenido Documental

Desde la perspectiva documental cabe decir que la modificación del Planeamiento General incorpora, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 43 y 56 bis de la LSCM 9/2001, los documentos que permiten definir y regular la intervención en el ámbito y asimismo incorpora la documentación exigida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, que se desarrollan en los siguientes documentos:

I. MEMORIA GENERAL

II. DOCUMENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

II.1. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL 97 SIN MODIFICAR

Memoria MPG 2002
Fichas APE 05.27; APR 08.03; APE 08.07.02; API 08.07.02; API 08.07; UZI 0.08
Planos de Ordenación
Planos de Gestión
Carpeta APE 05.27
Datos UZI Las Tablas
Datos API 08.07
Catálogo de edificios protegidos

II.2. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL 97 MODIFICADA

Fichas nuevos ámbitos
Fichas modificadas API y UZI Las Tablas
Fichas modificadas API 08.07, APE casco Histórico de Fuencarral
Planos de Ordenación modificados
Planos de Gestión modificados
Catálogo de edificios

II.3. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA COMPLEMENTARIA

MI-01. Ámbito espacial de la Modificación sobre cartografía municipal
MI-02. Ámbito espacial de la Modificación sobre Ortofotografía 2017

Información de Firmantes del Documento



- MI-03. Afecciones y servidumbres
- MI-04. Ordenación PG 97 Suelo Urbano Consolidado y delimitación de ámbitos de actuación en el ámbito espacial de la Modificación sobre cartografía municipal.
- MI-05. Estructura indicativa de la propiedad
- MP-01. Delimitación de ámbitos de ordenación, regulación del resto de suelos y parámetros básicos
- MP-02. Ordenación de los suelos de la MPG. APR, APEs y suelos no incluidos en ámbitos de actuación
- MP-03. Red de zonas verdes y equipamientos. Integración en el entorno urbano
- MP-04. Imagen general indicativa

III. RESUMEN EJECUTIVO

IV. ANEXOS

- A1. Estudio del sector residencial
- A2. Estudio del sector terciario
- A3. Estudio Valores de Repercusión y coeficientes de homogeneización
- A4. Informe de Sostenibilidad Económica
- A5. Síntesis de los resultados del estudio de la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento (decreto 170/98) para el conjunto de los ámbitos.
- A6. Estudio de afecciones aeronáuticas
- A7. Análisis del Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia
- A8. Sostenibilidad en la MPG
- A9. Estrategia de movilidad en la MPG
- A10. Estudio de Tráfico y Movilidad
- A11. Infraestructuras. Estudio de las instalaciones del Canal de Isabel II
- A12. Infraestructuras. Estudio de línea de Metro
- A13. Infraestructuras ferroviarias. Estación de Chamartín y de cercanías
- A14. Infraestructuras urbanas
- A15. Identidad de propietarios y derechos reales
- A16. Información. Análisis del entorno urbano de la MPG
- A17. Información. Estudio del sistema dotacional-redes públicas en el entorno de la MPG
- A18. Estudio Ambiental Estratégico (global)

V. DOCUMENTACIÓN DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA - CARPETAS APR Y APE'S

APR 05.10 ESTACIÓN DE CHAMARTÍN

1. Ficha de condiciones de desarrollo de la MPG

APE 05.30 CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN

1. Ficha de condiciones de desarrollo de la MPG
2. Memoria
3. Organización y gestión de la ejecución
4. Normas Urbanísticas Particulares
5. Planos:
 - Planos de Información
 - Planos de Ordenación (Escala 1:2000)

6. Anexos:

1. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico - Financiero

Información de Firmantes del Documento



2. Informe de la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento (decreto 170/98)
3. Estudio de soleamiento
4. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil
5. Estudio de las redes dotacionales existentes en el entorno y propuestas
6. Análisis del Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia
7. Estimación económica de las actuaciones de urbanización.
8. Estudio de tráfico y movilidad
9. Paisaje Urbano
10. Estudio Ambiental Estratégico
11. Estudio de accesibilidad
12. Estudio preliminar del cubrimiento del SGF y su integración en la ordenación.
13. Estudio preliminar del intercambiador.
14. Estudio del nivel inferior de Agustín de Foxá.

APE 08.20 MALMEA - SAN ROQUE - TRES OLIVOS

1. **Fichas de condiciones de desarrollo de la MPG**
2. **Memoria**
3. **Organización y gestión de la ejecución**
4. **Normas Urbanísticas Particulares**
5. **Planos:**
 - Planos de Información
 - Planos de Ordenación
6. **Anexos:**
 1. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico - Financiero
 2. Informe de la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento (decreto 170/98)
 3. Estudio de soleamiento
 4. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil
 5. Estudio de las redes dotacionales existentes en el entorno y propuestas
 6. Análisis del Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia
 7. Estimación económica de las actuaciones de la urbanización
 8. Estudio de tráfico y movilidad
 9. Paisaje Urbano
 10. Estudio Ambiental Estratégico
 11. Accesibilidad
 12. Estudio preliminar del cubrimiento del SGF y su integración en la ordenación.

APE 08.21 LAS TABLAS OESTE

1. **Fichas de condiciones de desarrollo de la MPG**
2. **Memoria**
3. **Organización y gestión de la ejecución**
4. **Normas Urbanísticas Particulares**
5. **Planos:**
 - Planos de Información
 - Planos de Ordenación
6. **Anexos:**
 1. Informe de Sostenibilidad Económica y Estudio Económico - Financiero

Información de Firmantes del Documento



2. Informe de la normativa reguladora de las infraestructuras de saneamiento (decreto 170/98)
3. Estudio de saneamiento
4. Plan de alarma, evacuación y seguridad civil
5. Estudio de las redes dotacionales existentes en el entorno y propuestas
6. Análisis del Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia
7. Estimación económica de las actuaciones de la urbanización
8. Estudio de tráfico y movilidad
9. Paisaje Urbano
10. Estudio Ambiental Estratégico
11. Accesibilidad
12. Estudio preliminar del cubrimiento del SGF y su integración en la ordenación.

Al tratarse de un expediente electrónico, toda esta documentación ha sido validada por la Subdirección General de Actuaciones y Proyectos Urbanos al objeto de poder generar los correspondientes CSV, requisito técnico para su elevación a las aplicaciones informáticas soporte de la tramitación.

1.3.2.- Descripción de los elementos que conforman la propuesta.

- a) Contenidos Generales de la propuesta: Oportunidad y justificación
- b) Objetivos urbanísticos generales y particulares de los ámbitos de ordenación
- c) Descripción de la ordenación estructurante:
 1. Clasificación y categorización del suelo tras la MPG.
 2. Redes. Sistema dotacional, zonas verdes y espacios libres
 3. Superficie edificable máxima en el ámbito espacial de la MPG
 4. Usos globales
 5. Porcentaje de vivienda pública
 6. Protección del Patrimonio
 7. Calificación del suelo de las parcelas superpuestas
- d) Movilidad y Transporte.
- e) Estructura de Propiedad
- f) Organización y Gestión de la Ejecución
- g) Estudio económico y sostenibilidad de la ordenación para las Haciendas públicas
- h) Documentos del Plan General de 1997 que se modifican.

a) Contenidos Generales de la propuesta: Oportunidad y justificación.

Conforme a lo relatado en el apartado 1.3.- *Reflexiones sobre el proyecto urbano incorporado a la denominada "Operación Chamartín"*, la reconsideración del modelo urbano vigente en su ámbito de actuación (APR 08.03) y en su entorno (APE 05.27 Colonia Campamento) conduce al planteamiento de la presente modificación del Plan General de 1997. Los aspectos sustanciales que se abordan desde la MPG en orden al interés público son de forma sintética los siguientes: Adecuación de uso e intensidades edificatorias a las capacidades del territorio, actuación sobre ámbitos de gestión que coadyuven en la sostenibilidad y viabilidad de su desarrollo, y potenciación de la nueva Estación de Chamartín como elemento central del futuro Centro de Negocios de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



Con todo ello, la MPG presenta el desarrollo de los siguientes contenidos fundamentales justificados de manera extensa en la Memoria (Capítulo 4):

1. Incorporación al suelo urbano consolidado de suelos afectos a sistemas generales (viario y ferroviario) que no sufren transformación urbanística, adecuando los usos e intensidades propuestos sobre el suelo urbano no consolidado a las capacidades territoriales, excluyéndolos de cualquier nuevo ámbito de ordenación.
2. Creación de cuatro ámbitos de actuación (áreas homogéneas / áreas de reparto) diferenciados:
 - Al sur de la Calle 30: ámbito de actuación APR 05.10 "Estación de Chamartín" y el APE 05.30 "Centro de Negocios de Chamartín".
 - Al norte de la Calle 30: ámbitos de actuación APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos" y APE 08.21 "Las Tablas Oeste".
3. Potenciación de la Estación de Chamartín como elemento central del Nuevo Centro de Negocios de Madrid.
4. Renuncia al objetivo urbanístico de prolongar el Paseo de la Castellana al norte de calle 30.
5. Potenciación del transporte público y limitación de aparcamientos privados en relación al Centro de Negocios.
6. Clarificación y concreción de usos característicos en función de diferentes las capacidades territoriales.
7. Incorporación de vinculaciones específicas en orden a garantizar la resolución de déficits dotacionales del entorno urbano, cualificación de redes locales así como satisfacción de demandas residenciales de vivienda protegida y vivienda pública municipal.

Junto a estas alteraciones principales, cuya consecución requieren y justifican por sí mismas la presente MPG, la modificación alcanza a otros aspectos complementarios con los anteriores y que igualmente requieren ser articulados a través de una modificación de planeamiento general, cuya descripción y justificación se desarrolla en la Memoria General de la MPG y en las correspondientes memorias de ordenación de cada una de las nuevas Áreas de Planeamiento Específico que se delimitan como consecuencia de la presente MPG.

[b\) Objetivos urbanísticos generales y particulares para los ámbitos de ordenación resultantes de la MPG.](#)

En la MPG se establecen nuevos objetivos generales para la ordenación de los ámbitos de actuación citados en el apartado de "Introducción. Alcance y Objetivos":

- i. *Definición de cuatro ámbitos de ordenación de suelo urbano no consolidado, constituyendo áreas homogéneas y/o de reparto diferenciadas e independientes, bajo una propuesta unitaria, excluyendo las superficies de suelo de Sistema General Viario y Ferroviario que no son objeto de transformación urbanística que quedan reguladas como suelo urbano consolidado . Son los siguientes:*
 - APR.05.10. Estación de Chamartín
 - APE.05.30. Centro de Negocios Chamartín
 - APE.08.20. Malmea - San Roque - Tres Olivos
 - APE.08.21. Las Tablas Oeste

Información de Firmantes del Documento



- ii. *Adecuada articulación de los elementos estructurantes del conjunto de ámbitos, tanto al norte como al sur de Calle 30, de modo que se garantice una ordenación general del área y su integración urbana con el entorno, incorporando la ordenación del APE 05.27 "Colonia Campamento" al ámbito del "Centro de Negocios Chamartín".*
- iii. *Ajustar usos, edificabilidades y actuaciones urbanizadoras a las capacidades reales del territorio y a la consecución de un modelo de desarrollo económico y socialmente sostenible.*
- iv. *Priorizar la incorporación de ordenaciones de detalle/pormenorizadas (APEs) frente a ordenaciones remitidas (APRs).*
- v. *Impulsar un modelo de movilidad sostenible, con preferencia al transporte público, en relación a los usos y edificabilidades previstos.*
- vi. *Configurar un sistema de espacios libres y zonas verdes como un eje longitudinal norte-sur articulador con otros grandes espacios verdes de la ciudad, así como favorecer la resolución de déficit dotacionales del entorno.*

Estos objetivos se complementan con *Objetivos y criterios específicos de la MPG en relación con el nuevo marco de sostenibilidad* y con el *modelo territorial del Ayuntamiento de Madrid*. Estos últimos se pueden enunciar de la forma siguiente: Cohesionar y reequilibrar la ciudad; Regenerar y recuperar el espacio urbano y el patrimonio; Promover el acceso a una vivienda digna; Mejora del tráfico, de las infraestructuras para la movilidad rodada y el aparcamiento; Fijación de una estrategia de intervención en relación con la movilidad y el transporte público y Mejorar la posición de Madrid entre las grandes ciudades globales.

La ordenación urbanística de la propuesta para Madrid Nuevo Norte pretende configurarse, en Madrid, como un ejemplo de los nuevos modelos de crecimiento que la crisis del calentamiento global, la globalización de los movimientos económicos y financieros y sus efectos sobre las economías locales exige desarrollar.

Definidos los cuatro nuevos ámbitos de ordenación, la MPG concreta los siguientes objetivos particulares para cada uno de ellos tomando en cuenta los objetivos generales enunciados:

APR 05.10 Estación de Chamartín:

- CONFIGURAR LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN, JUNTO CON LA ESTACIÓN DE ATOCHA, COMO ELEMENTO CENTRAL DEL SISTEMA FERROVIARIO URBANO Y NACIONAL POSIBILITANDO LA EJECUCIÓN DE LAS DISTINTAS FASES DE CRECIMIENTO Y GARANTIZANDO EN TODAS ELLAS LA FUNCIONALIDAD DE LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA.
- DOTAR A LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN DE UNA ADECUADA INTEGRACIÓN CON EL TEJIDO URBANO COLINDANTE CONFIGURÁNDOLA COMO EL ELEMENTO NUCLEAR DEL NUEVO CENTRO DE NEGOCIOS A DESARROLLAR EN SU ENTORNO.
- DOTAR AL NUEVO COMPLEJO FERROVIARIO DE UNA ADECUADA ARTICULACIÓN DEL RÉGIMEN DE USOS DE SERVICIOS TERCIARIOS Y USOS COMPATIBLES, AUTORIZABLES Y APARCAMIENTOS.
- GARANTIZAR LA INTERMODALIDAD DEL TRANSPORTE FERROVIARIO Y COORDINAR SU ORDENACIÓN CON EL INTERCAMBIADOR MODAL PREVISTO EN EL OESTE POTENCIANDO SU CARÁCTER DE GRAN INTERCAMBIADOR METROPOLITANO DEFINIENDO SU ACCESIBILIDAD EN RELACIÓN A LOS DIFERENTES MODOS DE TRANSPORTE Y EN COHERENCIA CON LA MOVILIDAD URBANA DEL ÁREA EN SU CONJUNTO.

APE 05.30 Centro de Negocios Chamartín:

- ESTABLECER UNA CENTRALIDAD DE ALTO RANGO PARA LA ACTIVIDAD ECONÓMICA DE MANERA INTEGRADA CON USOS RESIDENCIALES ALREDEDOR DE LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN, APROVECHANDO SU CAPACIDAD COMO NODO MULTIMODAL.

Información de Firmantes del Documento



- POTENCIAR LA COHESIÓN SOCIAL FAVORECIENDO EL ACCESO A LA VIVIENDA MEDIANTE LA FIJACIÓN DE UN PORCENTAJE MÍNIMO DEL 20% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB >70%).
- RESOLVER LA INSERCIÓN URBANA DE LA ESTACIÓN DE CHAMARTÍN POTENCIANDO SU ACCESIBILIDAD A Y DESDE EL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE, MEJORANDO LA CONECTIVIDAD CON EL PASEO DE LA CASTELLANA, AVENIDA DE BURGOS Y CALLE 30.
- ARTICULAR LAS CONEXIONES NORTE-SUR CON EL DISTRITO DE FUENCARRAL Y ESTE-OESTE ENTRE BARRIOS DEL DISTRITO DE CHAMARTÍN, ACTUANDO SOBRE LA SEGREGACIÓN CREADA POR LAS BARRERAS URBANAS DE CALLE 30 Y LA PLAYA DE VÍAS DEL SISTEMA FERROVIARIO.
- HABILITAR EL ESPACIO URBANO NECESARIO PARA LA IMPLANTACIÓN DE UN NUEVO INTERCAMBIADOR MODAL JUNTO A MAURICIO LEGENDRE.
- CREAR UN GRAN ESPACIO LIBRE PÚBLICO CENTRAL QUE ESTRUCTURE LA ORDENACIÓN Y RESUELVA LA CONTINUIDAD URBANA DESDE LA CALLE MAURICIO LEGENDRE HASTA LA CALLE BAMBÚ.
- CONTRIBUIR MEDIANTE LAS CESIONES Y RESERVAS DE SUELO NECESARIAS AL REEQUILIBRIO DE LOS DÉFICITS DOTACIONALES DE REDES LOCALES DE LOS BARRIOS DEL ENTORNO PRÓXIMO, DESARROLLAR LA RED DE EQUIPAMIENTO GENERAL MUNICIPAL Y POTENCIAR LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA.

APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos:

- DESARROLLAR UN ESPACIO RESIDENCIAL Y PRODUCTIVO CON OBJETO DE GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DE LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA CIUDAD BASADOS EN UNAS RAZONABLES EXPECTATIVAS DEMOGRÁFICAS Y ECONÓMICAS.
- POSIBILITAR LA COHESIÓN SOCIAL FAVORECIENDO EL ACCESO A LA VIVIENDA MEDIANTE LA FIJACIÓN DE UN PORCENTAJE DEL 20% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB>70%).
- ESTRUCTURAR EL TERRITORIO EN TORNO A UN GRAN EJE AMBIENTAL NORTE-SUR QUE INTEGRO EL CONJUNTO DE RESERVAS DE SUELO PARA ZONAS VERDES DE LOS NUEVOS ÁMBITOS OBJETO DE LA ORDENACIÓN, ASEGURANDO SU CONTINUIDAD CON LA CALLE MAURICIO LEGENDRE CONCEBIDA COMO VÍA VERDE.
- ESTABLECER LAS RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS DE FORMA QUE PUEDAN CONTRIBUIR A REDUCIR DÉFICITS DOTACIONALES DEL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE Y DESARROLLAR LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVIENDA.
- SUPERAR LA FRACTURA URBANA ORIGINADA POR LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA Y ASEGURAR UNA TRANSVERSALIDAD VIARIA ADECUADA EN LA CORONA NORTE: LAS TABLAS, CASCO HISTÓRICO DE FUENCARRAL, TRES OLIVOS Y MONTECARMelo MEDIANTE LA IMPLANTACIÓN DE TRES NUEVOS PUENTES Y RECUPERANDO LA PLANIFICACIÓN Y EJECUCIÓN DEL NUEVO TÚNEL ENTRE TRES OLIVOS Y LAS TABLAS.
- PLANTEAR LA RESOLUCIÓN DE LAS CONEXIONES DEL ÁMBITO CON EL NORTE Y EL SUR DE LA CIUDAD MEDIANTE EL ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS VIARIAS PRÓXIMAS: NUDO NORTE Y CALLE 30, M-40 Y M-603 Y M-607.
- PRESERVAR EL PATRIMONIO HISTÓRICO MEDIANTE LA INTEGRACIÓN EN LA ORDENACIÓN DEL EDIFICIO PROFIDEN Y DE LAS ERMITAS DE NUESTRA SEÑORA DE LOURDES Y DE SAN ROQUE
- POTENCIAR LA ARTICULACIÓN URBANA DE LA ESTACIÓN EXISTENTE DE CERCANÍAS DE FUENCARRAL COMO NUEVO NODO DE ACCESIBILIDAD DE FORMA COORDINADA CON LA LOCALIZACIÓN E IMPLANTACIÓN DE UNA NUEVA ESTACIÓN.
- MEJORAR LA RELACIÓN CON LOS BORDES EDIFICADOS MEDIANTE ACTUACIONES PUNTUALES COMO LA CUBRICIÓN DEL TRAMO DE VÍAS DEL FERROCARRIL LINDANTE A LA CALLE FRANCISCO SANCHA.

APE 08.21 Las Tablas Oeste:

- DESARROLLAR UN ESPACIO PRODUCTIVO Y RESIDENCIAL CON OBJETO DE GARANTIZAR LA SOSTENIBILIDAD DE LOS CRECIMIENTOS URBANÍSTICOS EN LA CIUDAD BASADOS EN UNAS RAZONABLES EXPECTATIVAS DEMOGRÁFICAS Y ECONÓMICAS.
- POSIBILITAR LA COHESIÓN SOCIAL FAVORECIENDO EL ACCESO A LA VIVIENDA MEDIANTE LA FIJACIÓN DE UN PORCENTAJE DEL 20% DE LA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL CON DESTINO A VIVIENDA CON ALGÚN TIPO DE PROTECCIÓN PÚBLICA (VPPB >70%).
- ESTABLECER LAS RESERVAS DE SUELO PARA REDES PÚBLICAS DE FORMA INTEGRADA CON LOS USOS DOTACIONALES DEL TEJIDO URBANO CIRCUNDANTE Y DESARROLLAR LA POLÍTICA MUNICIPAL DE VIVENDA.

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



- REMATAR EL BORDE URBANO DEL BARRIO DE LAS TABLAS CON EL FERROCARRIL.
- SUPERAR LA FRACTURA URBANA ORIGINADA LA POR LA INFRAESTRUCTURA FERROVIARIA Y FACILITAR LA CONSECUCCIÓN DE LA NECESARIA TRANSVERSALIDAD VIARIA EN LA CORONA NORTE DESDE Y HACIA LAS TABLAS, Y AL CASCO HISTÓRICO DE FUENCARRAL, MEJORAR LA ACCESIBILIDAD PEATONAL A LA ESTACIÓN DE CERCANÍAS DE FUENCARRAL ASÍ COMO A LA NUEVA ESTACIÓN DE CERCANÍAS EN LA PROXIMIDAD DE MALMEA.

c) Descripción de la ordenación estructurante:

La descripción de la ordenación estructurante se realiza conforme al índice siguiente:

1. Clasificación y categorización del suelo tras la MPG.
2. Redes. Sistema dotacional, zonas verdes y espacios libres
3. Superficie edificable máxima en el ámbito espacial de la MPG.
4. Usos globales
5. Porcentaje de vivienda pública.
6. Protección del Patrimonio
7. Calificación del suelo de las parcelas superpuestas

1. Clasificación y categorización del suelo tras la MPG.

Los 3.290.203 m² de suelo que el Plan General de 1997 y su modificación de 2002 encuadraba mayoritariamente en la clasificación y categoría del *suelo urbano no consolidado*, se cambian con la presente propuesta de modificación quedando de la forma que se sintetiza en el cuadro siguiente:

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m ²)	REGULACIÓN
SUELO NO URBANIZABLE	Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares	6.324,44 (0,18%)	NNUU NUP 2
SUELO URBANO CONSOLIDADO			
DOTACIONAL DE LA RED GENERAL	SGT	774.347,55	NNUU Dotacional TF
	Calle 30 y Nudo Norte	95.759,11	NNUU Dotacional VPP
	Nudo de Fuencarral	37.967,67	NNUU Dotacional VPP
	Parque de Virgen de Begoña	14.847,26	NNUU Dotacional VS
DOTACIONAL PRIVADO	Servicio de combustibles	3.514,85	NNUU Dotacional SP
PARCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		926.373,44 (28,15%)	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
APR 05.10	Estación de Chamartín	236.324,00	Ficha de Ordenación
APE 05.30	Centro de Negocios Chamartín	785.859,00	Carpeta específica
APE 08.20	Malmea-San Roque-Tres Olivos	1.030.153,00	Carpeta específica
APE 08.21	Las Tablas Oeste	305.107,00	Carpeta específica
PARCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		2.357.506,00 (71,65%)	
TOTAL		3.290.203,88	



Información de Firmantes del Documento



En el ámbito del APE 08.21 Las Tablas Oeste se incluyen algunos suelos del borde colindante con Las Tablas (93.983m²) para posibilitar una adecuada ordenación de coordinación y remate del tejido urbano en ese entorno oeste del UZI, que no generan nuevos aprovechamientos.

La situación precedente se recoge en el siguiente cuadro:

Planeamiento antecedente: PGM97 / MPG02					
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	SUELO/ ÁMBITO DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE EN ÁMBITOS según PG97 y/o MPG02 (m ²)	SUPERFICIE EDICABLE MÁXIMA (m ² c)	USO / USO GLOBAL	REDES PÚBLICAS GENERALES (mín. m ² en PGM)
SUELO URBANO CONSOLIDADO	Red General SGF	4.963		Transporte Ferroviario	4.936
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	APE 05.27 Colonia Campamento	70.600	100.891	Residencial	1.718
	APR 08.03 Prolongación de la Castellana	3.120.658	3.276.691	Residencial y Terciario	560.000
	UZI 0.08 Las Tablas	48.437	-	Residencial	-
	API 08.07 Polígono I Carretera de Burgos	45.546	-	Industrial	-
TOTAL		3.290.204	3.377.582		566.654

2. Redes. Sistema dotacional, zonas verdes y espacios libres

Redes públicas generales

- La MPG contiene la propuesta de redefinición del Sistema general ferroviario. La superficie estimada total del SGF asciende a 1.239.315m², de los cuales 774.347,55m² son suelos urbanos consolidados y 464.967,45m² son suelos sujetos a transformación urbanística que, como tales, forman parte de ámbitos de actuación.

- Fuera de los ámbitos de actuación la MPG deja los suelos que no son objeto de transformación urbanística: Calle 30 y Nudo Norte, la mayor parte del SGF en la zona de Fuencarral, zona verde en el barrio de Virgen de Begoña colindante con el Nudo Norte, y suelos ocupados al norte por ramales del Nudo de Fuencarral.

- El suelo de redes generales en la MPG se completa con los que se ordenan en el interior de los ámbitos de actuación como elementos de estructuración del territorio. Además de los correspondientes al SGF procede destacar los siguientes cuyo objetivo es la articulación de forma coherente entre los ámbitos de actuación y de ellos con el resto de la ciudad. Son los siguientes:

- i. Redes generales de uso Dotacional de vía pública principal de articulación y conexión longitudinal y transversal.
 - Reservas de ampliación de Calle 30
 - Prolongación de Agustín de Foxá.
 - Calle Bambú y su conexión con Antonio Cabezón.
 - Transversal de Avenida de San Luis.
 - Transversal de Herrera Oria.
 - Transversal de Afueras de Valverde.
 - Transversal de Tres Olivos.
 - Paso peatonal conexión San Roque-Las Tablas

Información de Firmantes del Documento



- ii. Redes generales de uso Dotacional de Equipamiento: Se califica una reserva de suelo localizado al norte de Calle 30 junto al edificio de Profidén, con una superficie de 40.035 m². Estos suelos se dimensionan para incrementar la red general municipal.
- iii. Redes generales de uso Dotacional de Servicios de Infraestructuras: Se califica suelo para la integración del Nudo Hidráulico de Malmea y de sus instalaciones anexas en el conjunto de la ordenación.
- iv. Redes generales de uso Dotacional de Transporte: Está prevista la implantación de un intercambiador urbano de autobuses en coordinación con la Estación de Chamartín y las instalaciones de Metro existentes.
- v. Síntesis de redes generales en el interior de los ámbitos de actuación:

RED GENERAL DE DOTACIONES (COTA URBANA)	SUPERFICIE DE SUELO m ² s
VÍA PÚBLICA	361.449
EQUIPAMIENTO	40.035
SERVICIOS DE INFRAESTRUCTURA. NUDO MALMEA	4.881
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE FERROVIARIO	8.567
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE INTERCAMBIADORES	11.759
TOTAL	426.691

En el conjunto de la MPG se ordena suelo en cota urbana de redes generales en una cuantía de 426.691 m² para un techo edificatorio de 2.657.313 m^{2c}.

Redes públicas locales

En el ámbito es de aplicación el régimen legal de reservas de suelo instituido para las redes públicas en el artículo 36.6 de la LSCM 9/2001, 30 m²suelo/ 100m² edificables destinados a espacios libres y equipamientos para todos los usos. Del total de la reserva, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Tal y como actualmente está redactado el artículo mencionado la reserva de suelo de 15m² por cada 100 m² edificables con destino a equipamientos y servicios podría destinarse en su totalidad a red viaria distorsionando de manera sustantiva el carácter de esta reserva necesaria para dar servicio a los ciudadanos. Para evitar esta distorsión en las Fichas de condiciones de ordenación para el área APE 08.20 se han incorporado expresamente el Cuadro de "Criterios para las reservas de suelo para dotaciones públicas de la red local" que establece las condiciones que se han considerado mínimas para dar un adecuado servicio a los futuros vecinos del área y así asegurar dotaciones públicas en este nuevo crecimiento.

Información de Firmantes del Documento



APEs 08.20 y 8.21
RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS DE NIVEL LOCAL: (superficie mínima) 15m ² DE SUELO POR CADA 100 m ² EDIFICABLES DE CUALQUIER USO.
RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES DE NIVEL LOCAL: 15m ² DE SUELO POR CADA 100 m ² EDIFICABLES DE USO RESIDENCIAL 10m ² DE SUELO POR CADA 100 m ² EDIFICABLES DE USO TERCIARIO

En la MPG para el desarrollo del ámbito se establecen como condiciones complementarias de la determinación legal la siguiente:

APEs 05.30						
Cuadro de "Criterios para las reservas de suelo para dotaciones públicas de la red local"						
	Mínimo m ² s x 100 m ² c		Máximo computable Total sobre Losa x 100 m ² c		Mínimo Total sobre Suelo Natural x 100m ² c	
	Zona verde	Equipam	Zona verde	Equipam	Zona verde	Equipam
T. Comercial	15,0	5,0	13,0	0,0	2,0	5,0
T. Hospedaje	15,0	5,0	13,0	0,0	2,0	5,0
T. Ocio	15,0	5,0	13,0	0,0	2,0	5,0
T. Oficinas	15,0	5,0	13,0	2,0	2,0	3,0
Residencial	15,0	15,0	13,0	4,0	2,0	11,0
Equip. Privado	15,0	2,5	13,0	0,0	2,0	2,5

3. Superficie edificable máxima en el ámbito espacial de la MPG

Sobre el ámbito espacial de la MPG, la Modificación del PG97 aprobada en 2002 tenía prevista una superficie edificable total es 3.377.582 m², resultado de la suma de la asignada al APE 05.27, de 100.891 m², y al APR 08.30, de **3.276.691 m²**. En este Plan el coeficiente de edificabilidad asignado se aplicaba sobre la totalidad del ámbito; es decir, también sobre aquellos suelos comprendidos en él que, constituyendo redes públicas preexistentes, no requerían de transformación urbanística alguna, suelos que sin embargo, generaban edificabilidad y tenían derecho a aprovechamiento con el consiguiente incremento de la presión sobre el entorno urbano, aumento de la intensidad edificatoria sobre los suelos netos disponibles, y alteración de las mayorías en la titularidad del suelo, lejos de preceptos urbanísticos básicos.

La MPG propone cambiar estos criterios y, en base, entre otros, a principios de sostenibilidad, asigna la edificabilidad atendiendo al suelo que realmente es objeto de transformación, a las condiciones espaciales de las áreas de intervención, al sistema de redes locales públicas (zonas verdes y equipamientos) que es preciso asegurar para que sirvan a los fines para los que están previstos (zonas verdes, espacios libres y equipamiento sobre suelo firme no sólo sobre losa, suelo para redes de servicios que no se destine o consuma como viario propio de la ordenación), y a la cualificación y especialización funcional y usos urbanísticos que se proponen para la mismas, produciéndose, en consecuencia, una reducción de la edificabilidad global prevista por los planeamientos antecedentes. La nueva superficie edificable agregada asciende a **2.657.313 m²c**: (180.000m²c en APR 05.10; 1.300.000m²c en APE 05.30; 965.321m²c en APE 08.20; 211.992m²c en APE 08.21)

Información de Firmantes del Documento



09024E4E800A48CB

Así la edificabilidad total queda definida en función de una diversidad de factores tales como la capacidad de carga real de los suelos que la acogen, el modelo de ordenación que se considera mejor en el conjunto de la actuación, las condiciones de entorno, las necesidades urbanas, la garantía de viabilidad, la adecuada equidistribución de derechos y obligaciones, y, en fin, del impacto en relación a la movilidad y la capacidad de las infraestructuras existentes

4. Usos globales

La distribución de los usos globales se fundamenta en el destino funcional de los ámbitos en el nuevo modelo urbano de la forma siguiente:

- Al APR 05.10 “Estación de Chamartín” se le asigna el uso de Servicios Terciarios, por su compatibilidad con la infraestructura ferroviaria y su aptitud para la integración de la infraestructura en el entorno urbano, existente y proyectado.
- Al ámbito APE 05.30 “Centro de Negocios Chamartín” se le asigna también el uso Servicios Terciarios también como global dado el objetivo de fomentar un centro de actividad económica apoyado en las excepcionales condiciones de proximidad al centro multimodal de intercambio de transporte de Chamartín. Este uso se acompaña del uso residencial para posibilitar la mezcla de usos y matizar la posible especialización.
- En el ámbito APE 08.20 “Malmea- San Roque-Tres Olivos” el uso global que se asigna es el Residencial, por cuanto se considera el más adecuado para facilitar la conexión con los barrios colindantes y permitir contribuir a la corrección de algunos de los déficits del entorno. Este uso se acompaña del uso terciario, configurando áreas mixtas en torno a los nodos de acceso al transporte público.
- Finalmente, para el ámbito de APE 08.21 “Las Tablas Oeste”, se establece el uso global de Servicios Terciarios para posibilitar un remate del eje terciario de la carretera de Burgos. También se destina parte de la edificabilidad al uso Residencial para posibilitar el remate de la ordenación en las zonas de contacto con los bordes residenciales existentes.

5. Porcentaje de viviendas en régimen de protección pública

En la MPG se establece que, al menos, el 20% de la edificabilidad total residencial de cada ámbito se destine a vivienda en régimen de protección pública lo que supone estar por encima del porcentaje que, como mínimo, aparece señalado en el artículo 20 del TRLSRU. Finalmente de esta reserva al menos el 70% se fija que se destine a VPPB,

6. Protección del patrimonio.

En el ámbito de la Modificación se localizan tres edificios protegidos recogidos en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos del Plan General con una protección del nivel 2, estructural. Son el edificio de Laboratorios Profidén (actualmente Castellana Wagen), la Ermita de San Roque y Ermita de Nuestra Señora de Lourdes. Como la atención al patrimonio histórico y la articulación de las medidas necesarias para garantizar su preservación y protección es objetivo de la MPG, se altera la determinación de la MPG del año 2002 que posibilitaba el traslado de las citadas ermitas y se introduce en la ficha del ámbito APR 08.20 “Malmea-San Roque-Tres Olivos” el objetivo expreso y vinculante de su integración en las ordenaciones pormenorizadas sin alterar ni su posición ni sus construcciones, propugnando su conservación y restauración.

La Modificación del Plan General en su conjunto y en cada una de sus partes pretende plantear componentes suficientes para constituirse como muestra de iniciativas de crecimiento razonable, integrado y sostenible de la ciudad: continuidad urbana, densidad suficiente, intensidad edificatoria en relación con los nodos del transporte público y proporcional al suelo para redes públicas que es posible proveer, mezcla y flexibilidad de

Información de Firmantes del Documento



usos, ordenación tridimensional “en altura”, diversidad, complejidad y riqueza de los escenarios urbanos.

7. Calificación del suelo de las parcelas superpuestas

Las específicas características de los ámbitos de ordenación que contienen infraestructuras ferroviarias (playas de vías de Chamartín y Fuencarral) que, atendiendo a su condición de instalaciones de interés general, constituyen preexistencias que es obligado mantener, requieren del establecimiento de un sistema de calificación/zonificación por niveles que se concreta en la documentación de las ordenación pormenorizada de los ámbitos.

Se concreta así una de las características singulares de la ordenación dispuesta por el PPRI: la previsión de superficies superpuestas situadas en un mismo plano vertical, destinadas a distintos tipos de redes públicas correspondientes a Administraciones también distintas. La atribución de un régimen distinto al suelo y al subsuelo, en todos los casos de superposición de parcelas, habrá de contenerse en los instrumentos reparcelatorios en cuanto se refiere a las parcelas directamente afectadas, definiendo, por una parte y con el alcance preciso, el conjunto de implicaciones recíprocas existentes entre los diferentes planos de propiedad y estableciendo, por otro lado, un mecanismo de coordinación entre sus destinatarios finales para garantizar la funcionalidad y seguridad de los espacios respectivos, en los términos regulados en las Normas Urbanísticas y las correspondientes normativas sectoriales.

d) Movilidad-Transporte

Cuestión principal de la ordenación de la MPG es proyectar un sistema completo de movilidad coherente con los usos previstos y sus intensidades que mejore la red existente y que se encuadre en criterios de movilidad sostenible. Por este motivo se proponen diversas intervenciones destinadas a resolver la *movilidad del tráfico rodado*, el *transporte público* y la *movilidad peatonal y ciclista*.

MOVILIDAD RODADA

La movilidad rodada por ámbitos se describe en la memoria general y en las memorias particulares de los ámbitos de ordenación de la forma siguiente:

1.1 .- APE 5.30 “Centro de Negocios”

El esquema general de movilidad propuesto se soporta sobre una trama que *permite articular longitudinal y transversalmente* el desarrollo, facilitando el flujo de vehículos en los términos de distribución modal planteados (80/%20% transporte público-privado) atendiendo a los requerimientos de la implantación de las altas intensidades de actividad terciaria y residenciales previstas. La movilidad se organiza en “*cota urbana*” sobre una malla viaria definida, en sentido longitudinal, por la calle Mauricio Legendre, la prolongación de Agustín de Foxá, la calle de nuevo trazado al este del Parque Central y, finalmente, la ampliación de la calle Bambú con continuidad con la Calle Antonio de Cabezón; en sentido transversal (este -oeste) la trama estructurante de la calle Mateo Inurria, sólo se puede completar, en *cota urbana*, una vez superada la estación de Chamartín mediante dos viarios de nuevo trazado: la calle prolongación de la Avenida de San Luis, con conexión a la calle Viejas, y el viario de borde de la fachada norte de la futura Estación de Chamartín. Para completar la descripción realizada del entramado viario en su conexión interdistrital sur-norte (Chamartín-Fuencarral) (aunque se corresponda con una acción exterior al APE) procede significar que la propuesta recoge y desarrolla el punto de partida de que el “Paseo

Información de Firmantes del Documento



de la Castellana”, en su concepción como eje histórico, culmina, en la denominada “cota urbana”, en el nudo Norte de Calle 30, entendiéndose que procede su conexión y prolongación bajo rasante mediante un túnel que canalice fundamentalmente los tráficos de los vehículos destinados al transporte público. La intervención en el Paseo de la Castellana se completa con una actuación de reurbanización en superficie.

Por su relevancia cabe reseñar que la prolongación de la calle Agustín de Foxá se plantea en dos niveles; su *cota urbana* se localiza a una cota media de 734 metros, al nivel del vestíbulo de la Estación y del parque central. Su trazado inferior se sitúa al nivel de la cota de vías (723-725 metros) y dará servicio al sistema general ferroviario, al intercambiador y a los aparcamientos de usos privados, liberando el nivel superior para los recorridos de baja velocidad, la movilidad peatonal, ciclista y el transporte público de superficie. Mediante su continuidad proyectada al norte sobre la Calle 30, conectará la ciudad con el distrito de Fuencarral y con el APE 08.20 “Malmea- San Roque -Tres Olivos”.

Por su parte, como estrategia general de accesos y salidas para los flujos de entrada al Centro de Negocios Chamartín se proponen desde el Norte acceder desde la M-607 y M-40 y Montecarmelo, utilizando fundamentalmente la calle Antonio Cabezón, y desde la A-1 o Las Tablas por las conexiones transversales previstas hasta la prolongación de Agustín de Foxá; por el sur las conexiones se articularán desde Mateo Inurria con la finalidad de alcanzar el nivel -1 de la prolongación de Agustín de Foxá, posibilitando así los accesos a garajes de los vehículos privados de los usuarios de las oficinas y viviendas así como de los agentes implicados en la importante logística que será necesaria en el área. En sentido Oeste-Este los accesos se realizan desde el Paseo de la Castellana por el Oeste y desde Calle 30 (Pío XII) por el este apoyándose en el nuevo trazado viario para alcanzar las instalaciones y edificios del nuevo centro direccional y los usos residenciales.

En todo caso la propuesta trata de favorecer los flujos de salida del ámbito fomentando el uso de vías con mayor capacidad que eviten los cruces con tráfico urbano que podría congestionar la zona.

1.2.- APE Malmea-San Roque-Tres Olivos

La conectividad urbana y movilidad se organiza en el APE 08.20 con conexiones longitudinales Norte-Sur y transversales Este-Oeste de la forma siguiente:

Conexiones Norte-Sur:

- Como eje de relación interdistrital se plantea en el de borde al Oeste del ámbito un túnel bajo el Nudo Norte de calle 30 prolongación del Paseo de la Castellana como eje secundario que recoge el tráfico rodado y se complementa con el Eje Ambiental de Mauricio Legendre.
- Calle de Mauricio Legendre: Se trata como un eje verde colector local, de circulación reducida acogiendo de manera preferente la movilidad peatonal y ciclista, que cruza sobre la Calle 30 para resolver su continuidad en el APE 05-30 “Centro de Negocios Chamartín”.
- Calle de Agustín de Foxá: se plantea como Eje de actividad Norte-Sur. Incorpora la línea de BuP y, expresamente, para evitar que se constituya como eje viario soporte

Información de Firmantes del Documento



de la movilidad extraterritorial, se plantea culminando en una plaza de cierre de perspectiva y actividad.

- Calle de Antonio de Cabezón: La ordenación propone dotar de un nuevo carácter a este viario y su prolongación. Cruzando sobre la Calle 30 desde el ámbito del Centro de Negocios Chamartín, discurre desde el Sur del ámbito hasta el eje cívico de Tres Olivos, en paralelo al parque lineal de borde con las vías, acompañado de zona comercial en los bajos de las manzanas colindantes y concentrando mayor capacidad de tráfico.

En su extremo Norte permite la conexión mediante paso inferior con el nuevo Nudo de Fuencarral, M-40 y M-607, y en superficie mediante la glorieta proyectada con la M-603.

Conexiones Este-Oeste:

- Puente de Malmea: Perteneciendo al ámbito del APE 08.21 "Las Tablas Oeste", comunica la Avenida de Llano Castellano con la Carretera de Fuencarral a Hortaleza
- Eje cívico de Cardenal Herrera Oria: La continuación de la avenida Cardenal Herrera Oria que estructura la ciudad cosiendo los barrios del borde Este del ámbito con el barrio de las Tablas, al otro lado de las vías, configura un eje cívico que concentra la actividad del barrio y la mezcla de usos coincidiendo con el acceso a los principales nodos de transporte, dando lugar a sí a una zona de mayor densidad edificatoria.
- El eje cívico del Túnel de Tres Olivos: establece la conexión entre el casco histórico de Fuencarral, Tres Olivos, el nuevo ámbito ordenado y el barrio de Las Tablas mediante la pasarela peatonal sobre las vías de tren. La plataforma transversal en superficie concentra la actividad del barrio y la mezcla de usos coincidiendo igualmente con el acceso a los principales nodos de transporte, por lo que se replica el caso anterior concentrándose en esta zona mayor densidad edificatoria. El túnel de Tres Olivos conecta Fuencarral y Tres Olivos bajo la playa de vías, comunicando tanto los viarios de nuevo trazado como los viarios existentes de la calle Afueras a Valverde y la calle de Puente de la Reina.
- Puente de Santo Domingo de la Calzada: permite la conexión entre Las Tablas y Tres Olivos al norte del ámbito. La estructura de paso une la calle Monasterio de Arlanza y la avenida de Santo Domingo de la Calzada.

1.2.- APE 05.21 "Las Tablas Oeste"

En este caso la ordenación se articula en torno al eje longitudinal de la calle "carretera Fuencarral-Hortaleza/Castillo de Candanchú", borde este del ámbito, con especial incidencia en la mejora del acceso desde la A1. En este punto se plantea la reordenación y trazado de nuevos ramales de conexión con la vía de servicio de la A-1 segregados, más seguros y de mayor capacidad. En el resto del tramo se propone la ampliación de la sección de calle y la mejora de la dimensión de aceras. Estas actuaciones afectan puntualmente a algunos elementos de la zona verde existente del API Polígono Carretera de Burgos, en una superficie que se compensa ordenando una superficie equivalente en el conjunto de la ordenación.

Información de Firmantes del Documento



Además de actuar sobre el eje longitudinal descrito, la ordenación tiene como objetivo integrarse en la solución a la conectividad transversal viaria en la Corona Norte, dando soporte a los tramos de enlace entre Las Tablas y Fuencarral ya descritos para el APE 08.20. La reordenación del entronque con la A-1 es especialmente relevante por cuanto tiene aptitud para canalizar tráfico de entrada del transporte público desde la A1 al centro de la ciudad.

TRANSPORTE PÚBLICO

El sistema de transporte público se basa en el funcionamiento integrado de potentes nodos de accesibilidad presentes en cada uno de los nuevos ámbitos y su entorno y en la concreta propuesta de Metro y/o BuP.

En el APE 05.30 se proponen los nodos siguientes:

“Área intermodal en torno a la Estación de Chamartín”, con una escala nacional, regional y local de servicios, integrando estación ferroviaria, intercambiador de autobuses y metro. Para el dimensionamiento de este intercambiador se ha partido de los criterios funcionalidad aplicados en el resto de intercambiadores del CRTM, disponiendo un total de 34 dársenas y espacio adicional para regulación, instalaciones y servicios de la estación. (Referencia: Moncloa (34 dársenas), Avda. de América (36), Plaza Elíptica (20), Príncipe Pío (30) y Plaza de Castilla (43)).

“Área de Intermodal de la Paz”: Sobre el Paseo de la Castellana, mediante la prolongación de túneles, cubriciones parciales y de forma integrada con el estudio de las conexiones y modificaciones previstas para la mejora del Nudo Norte de Calle 30, se propone el establecimiento en superficie, junto al hospital de la Paz, de un nuevo área intermodal para el cual desde la MPG se plantea una reordenación del actual de transporte público, aumentando su oferta para constituir además de un espacio público de transferencia modal, un espacio de relación peatonal entre ambos márgenes del Paseo de la Castellana hoy significativamente desarticulados.

Por su parte en el APE 08.20 se proponen dos nodos de transporte público en la confluencia de los principales ejes transversales y longitudinales del ámbito, para dar respuesta a la demanda de movilidad dotando al desarrollo de una alta accesibilidad al sistema de transporte público:

“Nodo Fuencarral Sur”: La implantación de una nueva Estación de Cercanías en la prolongación de la calle Cardenal Herrera Oria en su confluencia con la calle Antonio de Cabezón genera la oportunidad de conexión de diversos modos, (EMT, BuP, Metro y Cercanías) que conectarán los desarrollos del propio APE con el barrio de Fuencarral y Las Tablas. Este eje favorece los flujos peatonales y la interacción social.

“Nodo Fuencarral Norte”: En esta zona se propone una conexión de los diversos sistemas de transporte público: por una parte la Estación de Cercanías de Fuencarral existente, que será reubicada con el fin de favorecer una mejor integración, y por otra, tanto la red de autobuses que circulará por la calle Antonio de Cabezón como los sistemas de Autobuses Prioritario (BuP) y Metro, que discurrirán por el eje de la prolongación de la calle Agustín de Foxá. Este sistema integrado beneficiará tanto al APE 08.20 como a los barrios del casco histórico de Fuencarral, San Roque y Tres

Información de Firmantes del Documento



Olivos. En este nodo de transportes se propone además una pasarela peatonal que permitirá la conexión de la Estación de Cercanías con el barrio de Las Tablas.

Metro-BuP

La propuesta incorpora una nueva línea de Metro con tres estaciones hacia el Norte de la Estación de Chamartín, una ubicada en el APE 05.30 y otras dos en el ámbito del APE 08.20. Este nuevo trazado de Metro posibilitará una conexión futura con el trazado de la Línea 10 existente en la Estación de Chamartín y al norte del desarrollo, entre las estaciones de Montecarmelo y Las Tablas, y su continuación con el denominado Metro Norte. Las estaciones propuestas de Metro, así como la nueva de Cercanías dotan al ámbito de una elevada accesibilidad, sobre todo en zonas con altos índices de atracción y generación de viajes.

En relación a la movilidad local, se propone la creación de un eje de Bus Prioritario (BuP) a lo largo de la calle prolongación de Agustín de Foxá, que nace con el objetivo de prestar servicio en el ámbito en su transición hacia un desarrollo completo, en el que la demanda de movilidad inicial pudiera desaconsejar la implantación de un sistema de transporte masivo como el Metro. Discurriría desde la fachada Oeste del Intercambiador de Chamartín por la margen derecha de la calle Agustín de Foxá y su prolongación, cruzando la Calle 30 para recorrer todo el ámbito del APE 08.20 de Sur a Norte.

3. MOVILIDAD PEATONAL Y CICLISTA

Para concretar la movilidad peatonal, y teniendo en cuenta la óptica de familia y género, la MPG propone en todos y cada uno de los ámbitos resultantes de la nueva ordenación una red de recorridos que enlaza la red de espacios libres y zonas verdes de la ordenación con los nodos de intercambio modal, planteando, además de una adecuada permeabilidad y accesibilidad interna, la conexión con la red existente.

Por su parte la red ciclista que se proyecta con carriles segregados se plantea, también, para integrarse en la red existente (Ruta Verde Anillo Ciclista, entre otras). Formando parte de la red de carriles bici la MPG propone la reserva de zonas para estacionamiento de bicicletas privadas y bases de sistemas públicos de préstamo de bicicletas.

e) Estructura de Propiedad

A efectos indicativos, la titularidad de los suelos incluidos en los ámbitos de actuación de la modificación (excluidos los sistemas generales y otros suelos no transformados), presenta la siguiente estimación:

Información de Firmantes del Documento



Reparto porcentual de titularidad del suelo global.

TITULAR	%
ADIF	49,4%
AYUNTAMIENTO DE MADRID	9,9 %
EMT	6,5%
COMUNIDAD DE MADRID	1,4%
CANAL DE ISABEL II	4,9%
MINISTERIO DE FOMENTO	0,8%
CORREOS	1,9 %
OTROS PROPIETARIOS	25,1%

Por ámbitos de actuación, la estimación de reparto de titularidad es la siguiente:

Reparto porcentual de titularidad del suelo por ámbitos.

ÁMBITO APR 05.10 "ESTACIÓN DE CHAMARTÍN"	
TITULAR	%
ADIF	100 %

ÁMBITO APE 05.30 "CENTRO DE NEGOCIOS CHAMARTÍN"	
TITULAR	%
ADIF	58,9%
AYUNTAMIENTO DE MADRID	5,4%
EMT	19,5%
COMUNIDAD DE MADRID	0,3%
CANAL DE ISABEL II	3,1%
MINISTERIO DE FOMENTO	0,4%
CORREOS	5,7 %
OTROS PROPIETARIOS	6,7 %

ÁMBITO APE 05.20 "MALMEA-SAN ROQUE-TRES OLIVOS"	
TITULAR	%
ADIF	25,3%
AYUNTAMIENTO DE MADRID	12,0%
COMUNIDAD DE MADRID	3,0%
CANAL DE ISABEL II	8,9%
MINISTERIO DE FOMENTO	0,8%
OTROS PROPIETARIOS	50,0%

ÁMBITO APE 05.21 "LAS TABLAS OESTE"	
TITULAR	%
ADIF	67,5%
AYUNTAMIENTO DE MADRID	22,4%
MINISTERIO DE FOMENTO	2,0%
OTROS PROPIETARIOS	8,1%

Por último procede referir que como parte integrante de la documentación de la presente MPG se acompaña la información correspondiente a lo enunciado en el artículo 70 ter 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, relativa a la identidad de todos los propietarios y titulares de derechos reales durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, que se ha incluido en el anexo 15 "Identidad de propietarios y derechos reales". Dicha información se acompaña a efectos informativos y en ningún caso supone reconocimiento alguno de derechos en orden a la participación en la fase de gestión de los distintos ámbitos de actuación.

f) Organización y gestión de la ejecución

- 1.- Marco de colaboración y concertación de actuaciones singulares
- 2.- Coeficientes de homogeneización/ponderación
- 3.- Gestión de los ámbitos de actuación. Delimitación de Unidades de Ejecución.
- 4.- Cargas resultantes de la MPG. Imputación
- 5.- Programación de las cargas urbanísticas y Programación de la gestión y ejecución de los equipamientos públicos

Información de Firmantes del Documento



09024E4E800A48CB

1.- Marco de colaboración y concertación de actuaciones singulares

La consolidación de las determinaciones urbanísticas de la presente MPG está asegurada a través del procedimiento de aprobación del planeamiento establecido legalmente. Pero la eficacia final de la ordenación requiere, en este caso, de la articulación de un conjunto de Actuaciones cuya ejecución resulta indispensable para asegurar la plena racionalidad de las determinaciones incorporadas específicamente al planeamiento que se ahora se propone. Estas Actuaciones son las que a continuación se enumeran:

1. Nueva Estación de Chamartín.
2. Estación de Fuencarral Norte.
3. Estación de Fuencarral Sur.
4. Actuación de peatonalización de Castellana y túnel de conexión norte.
5. Actuaciones sobre el nudo norte de Calle 30.
6. Actuaciones sobre el nudo de Fuencarral.
7. Actuaciones de mejora y prolongación de la red de Metro.
8. Actuaciones de reposición y refuerzo de infraestructura del Canal de Isabel II.
9. Intercambiador de Transportes Chamartín
10. Actuaciones de cruce o cubrición sobre la infraestructura ferroviaria.
11. Actuaciones de urbanización de acceso a la Estación de Chamartín.
12. Nueva implantación de instalaciones de EMT.

La trascendencia de estas actuaciones singulares de competencia de las diferentes Administraciones (sin perjuicio de la colaboración privada para su financiación) es tan importante para garantizar la correcta viabilidad técnica del funcionamiento de la ordenación que se propone que la presente MPG incorpora como condición vinculante para el inicio de la ejecución del planeamiento la definición previa de un marco o instrumento que asegure, impulsado por el Ayuntamiento de Madrid, la ejecución coordinada temporal y técnicamente del desarrollo de las mismas.

2.- Coeficientes de homogeneización/ponderación

La MPG asume para los cuatro ámbitos de actuación y para los usos cualificados/globales recogidos en el Plan General de 1997 los coeficientes de homogeneización ya establecidos en su anexo 5 de las Normas Urbanísticas. En relación a los usos cualificados cuyos coeficientes de ponderación no están específicamente establecidos por el Plan General vigente para el suelo urbano "no consolidado" ("*pendiente de equidistribución*" en terminología del PG97), el Anexo 3 de la presente MPG recoge la justificación de su cálculo de manera extensa, en función de los valores de repercusión.

3.- Gestión de los ámbitos de actuación. Delimitación de Unidades de Ejecución.

La MPG toma en consideración la efectiva capacidad de gestión de la iniciativa privada a fin de hacer frente al conjunto de obligaciones derivadas de la ordenación propuesta motivo por el que opta expresamente por asignar el sistema de ejecución por compensación (bajo la tutela del Ayuntamiento de Madrid según su condición de Administración actuante) para

Información de Firmantes del Documento



los siguientes ámbitos de actuación: APE 05.30 "Centro de Negocios Chamartín"; APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos" y el APE 08.21 "Las Tablas Oeste". Para el APR.05.10 la elección del sistema tendrá lugar por el instrumento de planeamiento que lo desarrolle.

A su vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.2.d) de la LSCM, la MPG propone la delimitación expresa de la unidad de ejecución única en el APE 05.30 "Centro de Negocios Chamartín" y el APE 08.21 "Las Tablas Oeste", que quedan por tanto delimitadas conforme a los artículos 100.2 de la LSCM y 1.3.3.2 de las NNUU del PGM97. En el caso del APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos" desde la MPG se contempla la preferencia de que su desarrollo tenga lugar a través de dos unidades de ejecución cuya delimitación, por no contenerse en ella, se efectuará con posterioridad.

4.- Cargas resultantes de la MPG. Imputación

La presente MPG, por su extensión, por la complejidad del modelo de ordenación que incorpora, por la heterogeneidad de las redes públicas que la estructuran, y, en fin, por el fraccionamiento del territorio ordenado en cuatro nuevos ámbitos de actuación y suelos exteriores destinados a redes públicas, plantea, en lo relativo al conjunto de sus cargas urbanísticas, una diversidad de situaciones que exige tanto su identificación precisa como la imputación individualizada de sus costes de ejecución.

En este sentido, frente al modelo típico según el cual la correspondencia entre ámbito de planeamiento y ámbito de gestión se produce de manera natural completamente independiente, en el caso de la MPG la diversidad expuesta hace inevitable realizar una referencia particularizada a un régimen de imputación de cargas que, siempre dentro del marco legal aplicable, ni puede pasar por alto las circunstancias indicadas ni puede omitir tampoco los antecedentes en relación con la financiación de ciertas redes, fundamentalmente una vez alcanzada la aprobación definitiva de la MPG02. A tal fin, seguidamente, después de establecer la relación de las cargas urbanísticas que integran la MPG, se efectúa una referencia a la imputación de sus costes de ejecución.

En relación con las cargas de urbanización imputables a los propietarios de los terrenos así como las actuaciones singulares y derechos incluidos en los ámbitos de actuación, se diferencian las propias de cada ámbito y las comunes a todos o a algunos de ellos y se detallan en el apartado 12.6 de la Memoria. Por no extendernos se recoge a continuación el *Resumen del total de infraestructuras de la Modificación Puntual*:

Información de Firmantes del Documento



	TOTAL PROPIETARIOS MME	AYUNTAMIENTO MME	CAM MME	DCN MME
CARGAS DE URBANIZACIÓN Y DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES	1.187,25	0,00	0,00	0,00
Urbanización	341,92			
Cubrimiento de vías	321,86			
Afecciones a edificaciones	100,23			
Nivel-I	86,84			
Parque Central Singular	35,00			
Infraestructuras Comunes	119,03			
Edificaciones Afectadas por IICC	66,72			
Puentes Norte	38,61			
Saneamiento y Depuración	46,54			
Túnel Tres Olivos-Las Tablas	30,50			
Fase-2 NUDO NORTE	0,00	38,29	0,00	0,00
NUDO FUENCARRAL	0,00	147,71	0,00	0,00
ACTUACIONES FINAL CASTELLANA	0,00	121,89	0,00	0,00
CUBIERTA Intercambiador	0,00	0,00	25,77	0,00
ACTUACIONES SINGULARES				
NUEVA LINEA DE METRO	0,00	0,00	0,00	140,06
AFECCIONES CYII	0,00	0,00	0,00	80,43
PARCIALES	1.187,25	307,89	25,77	220,49
TOTAL	1.741,40			

La MPG detalla las *Reglas de gestión de las cargas para la ejecución de infraestructuras comunes*, teniendo en cuenta que la observancia del principio de equidistribución debido al fraccionamiento de la MPG en cuatro ámbitos de actuación, demandan la aplicación de un criterio de imputación de costes que, aun operando sobre tales ámbitos, permita en la mayor medida posible un tratamiento equilibrado del conjunto de sus propietarios. Por ello considera que el criterio más conforme con el principio de equidistribución pasa por efectuar una imputación de costes de las redes de infraestructuras comunes de forma proporcional a la relación entre aprovechamientos y cargas interiores de cada ámbito de actuación y con el resto de los ámbitos.

5.- Programación de las cargas urbanísticas y Programación de la gestión y ejecución de los equipamientos públicos

Para alcanzar una justificación plena de las determinaciones que sobre gestión urbanística corresponde adoptar conforme a la legislación vigente, la MPG incorpora las condiciones de carácter temporal que deben presidir la incorporación de los ámbitos de ordenación al tejido urbano de la ciudad de Madrid, de modo que quede garantizada de la manera más coherente y razonable posible de acuerdo con un orden progresivo y funcionalmente adecuado a la efectiva prioridad de la ordenación prevista.

Por su parte con relación a los equipamientos públicos señala que el destino y uso pormenorizado de las reservas de suelo contenidas en la ordenación propuesta deberían ser fijado por parte del Ayuntamiento antes de que transcurran dos años desde la aprobación de los respectivos Proyectos de Reparcelación, sin perjuicio de posibles modificaciones posteriores en función del interés general, exceptuando aquellos equipamientos que, por su naturaleza y los requerimientos de la legislación sectorial aplicable, deban ser establecidos como vinculantes en las parcelas correspondientes.

Información de Firmantes del Documento



09024E4E800A48CB



g) Estudio económico y sostenibilidad de la ordenación para las haciendas públicas

El artículo 22.5 del TRLSRU dispone la necesidad de que los instrumentos de planeamiento cuenten con una memoria que asegure su viabilidad económica, ajustándose a los criterios generales elaborados por la jurisprudencia del Tribunal Supremo en relación con su alcance. De igual modo, la LSCM 9/2001 incluye en su artículo 43.b), entre la documentación que ha de formar parte de los instrumentos de planeamiento, la necesaria elaboración de un estudio que justifique la viabilidad de los instrumentos de planeamiento.

En cumplimiento de la legislación en vigor así como de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, la presente MPG incluye entre sus documentos un Estudio Económico-Financiero y un informe de sostenibilidad tanto para la MPG en su conjunto como para cada APE. Los resultados de los Estudios Económicos Financieros muestran rentabilidades positivas para los tres ámbitos, en los escenarios considerados en el presente estudio, que oscilan entre un +1,6% y un +14,6% en función de las hipótesis utilizadas.

Por otra parte, la memoria de sostenibilidad económica (ver anexo 4) presenta un análisis de la sostenibilidad para las Administraciones públicas del conjunto de la MPG, en el que se han introducido todas las cargas a ejecutar por las diferentes administraciones y resto de gastos (equipamientos, mantenimiento de infraestructuras, etc.), y la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, concluyendo que el balance de ingresos y gastos supone un saldo en positivo para la Hacienda Pública Municipal, tanto en el análisis global de la MPG, como en el análisis independiente de los tres ámbitos.

h) Documentación del Plan General de 1997 que se modifica.

La Modificación afecta a la documentación del Plan General que se enuncia a continuación:

- Memoria de la MPG02, cuyo ámbito de actuación es el ámbito APR 08.03 Prolongación de La Castellana, en las páginas 3 a 28.
- Fichero de APR: hojas correspondientes al APR 08.03, las cuales quedan anuladas.
- Fichero de APE: hojas correspondientes al APE 05.27, las cuales quedan anuladas.
hojas correspondientes al APE.08.07 Casco Histórico Fuencarral, en lo relativo a la acción aislada AUC.08.07.01
- Fichero de API: hojas correspondientes al API 08.07.
hojas correspondientes al API 08.07.02, en lo relativo a las observaciones en la UA5.
- Fichero de UZI: hojas correspondientes al UZI 0.08
- Plano de Ordenación del PG: Hojas O-37/1, O-37/4, O-37/7, O-45/1, O-45/4, O-45/7, O-53/1, O-53/4.
- Plano de Gestión del PG: Hojas G-37/1, G-37/4, G-37/7, G-45/1, G-45/4, G-45/7, G-53/1, G-53/4.
- Carpeta Específica del APE 5.27 Colonia Campamento, la cual queda anulada.
- UZI 0.08 Las Tablas
- API 08.07 Polígono I Carretera de Burgos
- Catálogo de edificios protegidos, páginas 168 y 246, y hojas CA 37/7 y CA 45/7, anulando la autorización de traslado para las ermitas

Esta documentación se sustituye por la correspondiente convenientemente modificada.

Información de Firmantes del Documento



1.3.3 Cuadro de características cuantitativas: Parámetros principales del conjunto de la ordenación pormenorizada

Los cuadros recogidos en uno de los apartados precedentes relativo a la “Clasificación y categorización del suelo tras la MPG” ponen de manifiesto la situación antecedente y resultante para los 3.290.203 m² de suelo que el Plan General de 1997 y su Modificación de 2002 encuadraba mayoritariamente en la clasificación y categoría del *suelo urbano no consolidado*. Estos cuadros se pueden completar, como resumen de los principales datos cuantitativos de la propuesta de ordenación, con el cuadro siguiente que recoge las grandes cifras de la ordenación pormenorizada de los APEs 05.30, 08.20 y 08.21.:

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES						
DATOS EN NIVEL URBANA		COTA	APE 05.30	APE 08.20	APE 08.21	TOTAL
Superficie de suelo	m ² s		785.859	1.030.153	305.107	2.121.119
Superficie edificable	m ² e		1.300.000	965.321	211.992	2.477.313
Servicios Terciarios	m ² e		1.040.000	250.983	137.795	1.428.778
Residencial	m ² e		260.000	714.338	74.197	1.048.535
Redes públicas generales: superficie de suelo						
Zona verde	m ² s		0	0	0	0
<u>Dotac. Equip</u>	m ² s		40.035	0	0	40.035
<u>Dotac. Trans. Intercam</u>	m ² s		3.019	8.740	0	11.759
<u>Dotac. Trans. Ferrov</u>	m ² s		8.567	0	0	8.567
<u>Dotac. Serv. Infraest.</u>	m ² s		0	4.881	0	4.881
Vía pública ppal.	m ² s		146.547	210.084	4.818	361.449
Total red general						426.691
Redes públicas locales: superficie de suelo						
Zona verde	m ² s		204.475	152.794	33.431	390.700
<u>Dotac. Equip</u>	m ² s		91.482	134.103	26.649	252.234
Vía pública	m ² s		126.818	227.403	46.738	400.959
Total red local						1.043.893



Información de Firmantes del Documento



Para las cifras de edificabilidad destinadas por la MPG a uso residencial, se estima un techo de 10.474 viviendas a razón de 105 m²c por cada vivienda libre (7.911 viv. Libres) y 85 m²c por cada vivienda protegida (683 viv. VPPL y 1.880 viv VPPB).

En términos de *coeficiente de edificabilidad* las características al norte y sur de Calle 30 se pueden expresar de forma sintética conforme a los cuadros siguientes:

COEFICIENTES DE EDIFICABILIDAD					
ÁMBITOS AL SUR DE CALLE 30		SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² e)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² e/ m ² s)	
APR 05.10 "Estación de Chamartín"		236.324	180.000	0,7616	
APE 05.30 "Centro de Negocios Chamartín"		785.859	1.300.000	1,6542	
TOTAL		1.022.183	1.480.000	1,4478	

ÁMBITOS AL NORTE DE CALLE 30	SUPERFICIE (m ² s)		COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² e/ m ² s)		EDIFICABILIDAD (m ² e)
	TOTAL	NETA	TOTAL	NETO	
APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos"	1.030.153	919.353	0,9370	1,05	965.321
APE 08.21 "Las Tablas Oeste"	305.107	201.897	0,6948	1,05	211.992
TOTAL	1.335.260	1.121.250	0,8817	1,05	1.177.313

1.4.- EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA. DOCUMENTO DE ALCANCE

Con fecha 4 de mayo se remitió a la Dirección General de Medio Ambiente de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, la *Memoria-borrador* de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en los ámbitos del Área de Planeamiento Remitido 08.03 "Prolongación de la Castellana" y del Área de Planeamiento Específico 05.27 "Colonia Campamento" para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística denominada "Madrid Nuevo Norte". A dicha Memoria se acompañó el *Documento Inicial Estratégico* con el contenido exigido en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, al objeto de que se iniciara, por el órgano ambiental de la Comunidad de Madrid, el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria previsto legalmente. Esta documentación se complementó el 11 de mayo ampliándola con los siguientes Anexos al *Documento Inicial Estratégico*:

- Anexo V. Calidad de los suelos: estudio del medio físico, usos actuales e históricos del suelo y modelo conceptual preliminar.
- Anexo VI. Estudio preoperacional en materia de contaminación acústica.
- Anexo VII. Cuencas de escorrentía en el escenario preoperacional.
- Anexo VIII. Red de saneamiento en el escenario preoperacional.

Por parte de la referida Dirección General se formula el correspondiente *Documento de Alcance* firmado con fecha 31/7/2018 con fecha de alta en el registro del Ayuntamiento el 8/8/2018.

Información de Firmantes del Documento



09024E4E800A48CB



La MPG contiene en su anexo 18, un *Estudio Ambiental Estratégico*, en el que se recogen y detallan los análisis realizados desde los aspectos sectoriales siguientes: perspectiva ecológico-cultural; calidad del aire y cambio climático; actividades potencialmente contaminantes de los suelos; contaminación acústica; vibraciones; vías pecuarias. Este documento se particulariza para cada uno de los ámbitos de ordenación resultantes de la ordenación incorporándose como anexos a la documentación propia de cada uno de ellos. Estos documentos se irán perfeccionando en paralelo con el proceso de tramitación de la MPG conforme se vayan evaluando las alegaciones que se presenten y valorando los informes sectoriales que se emitan por los distintos organismos competentes.

FE DE ERRATAS

Se incluye en el expediente una diligencia en la que se hace constar que cerrado el documento técnico de la presente modificación, se ha advertido un error en la numeración del APE del "Centro de Negocios Chamartín", figurando como APE 05.30 cuando debiera ser APE 05.31. Por razones de eficiencia y eficacia administrativa no resulta conveniente en este momento procedimental su corrección en toda la documentación que conforma la MPG, si bien, se procederá a su subsanación con carácter previo a la aprobación provisional de la presente modificación. El acuerdo de aprobación inicial que se propone adoptar contiene la numeración correcta.

2. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DE LA MODIFICACIÓN DE PLAN GENERAL

Desde el punto de vista jurídico, la elaboración y tramitación de la presente Modificación de Plan General se ajusta a las determinaciones establecidas en el ordenamiento urbanístico y medioambiental vigente, entre ellas las contenidas en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), así como en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

2.1 Adecuación de la Modificación del Plan General para instrumentalizar la propuesta

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 67.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

La alteración que se propone ha de ser **calificada como modificación** y no como revisión del PGM97, con arreglo a los artículos 68.1 y 69.1 de la LSCM, por cuanto se proyecta sobre una superficie territorialmente limitada del término municipal de Madrid que se corresponde con los suelos que integran el APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" y el APE 05.27 "Colonia Campamento", y no, por tanto, sobre la totalidad del suelo del término municipal como señala el artículo 68.1 de la Ley LSCM.

Así mismo, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU, la presente alteración del PGM97 ha de ser identificada como modificación y no como

Información de Firmantes del Documento



revisión, al no conllevar, tal y como se pone de manifiesto en la memoria, ni por sí misma ni en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población del término municipal de Madrid o de su superficie de suelo urbanizado (se puede tomar como referencia un incremento de población potencial de 26.212 habitantes – estimación de 10.485 nuevas viviendas y 2,5 habitantes por vivienda- para una población de Madrid de 3,2 millones de habitantes).

Siendo la actividad de planeamiento urbanístico una potestad administrativa, cuyo ejercicio corresponde a la Administración urbanística que la tenga atribuida en cada caso de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 5.1 de la LSCM, el reconocimiento legal a la Administración, en este caso al Ayuntamiento de Madrid, de la **iniciativa para promover la tramitación de la presente MPG**, viene recogido en los artículos 8.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) y en el artículo 56 de la LSCM.

Aunque está reconocida legalmente la discrecionalidad de la administración municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento, se hace necesario **justificar con criterios de racionalidad las razones que la fundamenten**. En este sentido, la LSCM en su artículo 33 que forma parte, dentro de su Título II, del Capítulo II que regula las “Determinaciones de la ordenación urbanística” dispone que la potestad de planeamiento de la ordenación urbanística se ejercerá basándose en una ponderación de todos los intereses y las necesidades, públicos y privados, a la luz del orden constitucional y de los fines de la ordenación urbanística y a su vez, debe reflejar opciones y decisiones suficientemente motivadas y adecuadamente proporcionadas respecto a los objetivos perseguidos.

Por estas razones, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 43.a de la LSCM, en el que se establece que deberá recogerse en la Memoria del planeamiento general “*toda la información relevante para la adopción del modelo definido*”, así como la expresión de las “**alternativas**” valoradas en el proceso de toma de decisión de la finalmente elegida, y en cumplimiento del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento que dispone también que la misma “*analizará las distintas alternativas posibles y justificará el modelo elegido*”, se recogen en el apartado IO 3 de la citada Memoria general las **distintas alternativas identificadas** en el marco del proceso de participación seguido durante los últimos años, señalándose al efecto que el proceso, presentado de modo gradual, ha permitido acceder de modo progresivo hasta la alternativa finalmente reflejada en la presente MPG como la más conforme con el interés general.

Con ello se recoge la jurisprudencia del Tribunal Supremo reflejada, entre otras, en la Sentencia de la Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, Sección 5ª, Sentencia 79/2017 de 23 enero de 2017, Rec. 3754/2015, que en su fundamento de derecho séptimo señala:

“Con carácter general, debemos señalar que el control de la discrecionalidad administrativa en el ámbito urbanístico (...) impone que en el ejercicio de potestad discrecional, como presupuesto de legitimación, se han de explicar las razones que determinan la decisión que se adopte. Y esta justificación ha de hacerse con criterios de racionalidad expresados en la Memoria del Plan, que, por ello, tiene el carácter de vinculante. Sólo así podremos diferenciar la discrecionalidad de la pura arbitrariedad. Por todas, en la STS de 26 de febrero de 2010 (RC 282/2006 (LA LEY 5382/2010)) hemos señalado, en relación con la motivación a través de la Memoria de los Planes:

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



*“Acorde con lo expuesto, la jurisprudencia de esta Sala viene declarando desde antiguo la importancia “de los instrumentos de ordenación urbanística [véanse los artículos 12.1.c) y d), 38, 58, 74.1.a), 75, 77, 95.1, 96.1 y 97.1 del Reglamento de Planeamiento], que ha de reflejar en primer término las **alternativas posibles**, analizándolas después mediante la toma en consideración de sus ventajas e inconvenientes, para justificar, finalmente, la decisión por la que se opta; se ha hablado, así, de la necesidad esencial de la Memoria, como elemento fundamental para evitar la arbitrariedad (sentencias de 9 de julio de 1991 o 13 de febrero de 1992)” (Sentencia de esta Sala de 26 de julio de 2006 dictada en el recurso de casación nº 2393/2003).”*

A tal efecto, en la memoria de la presente Modificación de Plan General se justifica el **modelo de ordenación que se propone**, acorde con el nuevo marco legal surgido con la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo (LS07), la Ley 8/2013, de 26 de junio, de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, y que con el mismo alcance se mantiene en el vigente TRLSRU, en el que se da preferencia a las **actuaciones de regeneración y renovación urbana**. En este sentido, tal y como se señala en la memoria de la MPG, una de las notas características de la modificación de Plan propuesta es la de su proyección sobre una amplia extensión de suelo urbano de la ciudad cuya necesidad de regeneración se plantea como un hecho objetivo, advirtiéndose la necesidad de establecer un nuevo modelo territorial capaz de contribuir a la resolución de los desajustes y desequilibrios existentes en esta parte de la ciudad, a fin de solventar problemas recurrentes que el tiempo ha venido agravando. Para dar respuesta a dicha necesidad, mediante la presente MPG se contempla un **nuevo modelo de ordenación** sobre el ámbito territorial indicado, constituyendo un elemento relevante para la implantación de dicho modelo, la fijación de nuevas determinaciones estructurantes de ordenación de modo más acorde con el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, atendiendo a las necesidades del entorno urbano en el que se inserta y a la capacidad real de acogida del territorio, posibilitando mejorar déficits y necesidades urbanas existentes.

Se justifica también en la Memoria que el nuevo desarrollo se alinea con los **“Objetivos de Desarrollo Sostenible 2030”** (UN-Sustainable Development Goals 2030 (SGD’s) acordados en 2015 por la Asamblea General de las Naciones Unidas de la denominada Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, entre los cuales se encuentra el objetivo 11 referente a “Ciudades y Comunidades sostenibles”. En este contexto, la MPG establece como objetivo principal, el desarrollo de una estrategia de intervención que de respuesta a las políticas y planes descritos a la vez que sirva de guía para la creación de un modelo urbano más sostenible, que genere impactos medioambientales, económicos y sociales positivos en la ciudad de Madrid.

Para ello, la MPG identifica los **criterios de sostenibilidad** que guían su concepción para dirigir el Plan en el desarrollo de un urbanismo con la sostenibilidad como el vector transversal estructurante en el conjunto de decisiones tanto de planificación, ordenación, como de gestión e implementación del modelo. Estos criterios, obtenidos tras el análisis de las normativas e iniciativas internacionales, nacionales y locales, se han agrupado en **ocho categorías de la sostenibilidad urbana** que permiten a la nueva ordenación alinearse con las políticas y acuerdos internacionales, en particular con los Objetivos de Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas y que, descritos pormenorizadamente en la Memoria, se enumeran a continuación:

- i. Regeneración urbana y sostenibilidad económica
- ii. Preservación de los valores ambientales

Información de Firmantes del Documento



- iii. Modelo urbano compacto y mixto
- iv. Movilidad y conectividad
- v. Interacción social y equipamientos
- vi. Eficiencia de recursos
- vii. Innovación aplicada y ciudad inteligente
- viii. Habitabilidad y bienestar

Partiendo de estos criterios, los **objetivos que se persiguen** con la materialización de la citada MPG quedan expuestos en la Introducción de su Memoria y en el apartado 1.3.2.b) del presente informe.

Atendiendo a estos objetivos se justifica la **adecuación de la modificación de Plan General** para instrumentar la nueva propuesta de ordenación, al implicar la **alteración de determinaciones estructurantes** contenidas tanto en el PGM97 (para el APE 05.27) como en su MPG02 (para el APR 08.03), como son el señalamiento de la clasificación del suelo, los sistemas de redes públicas y la división del suelo en áreas homogéneas y ámbitos de actuación con el señalamiento para cada uno de sus criterios y condiciones básicas de ordenación (usos globales, edificabilidades y aprovechamientos urbanísticos).

Al establecer y justificar los parámetros elegidos para conformar tanto las determinaciones estructurantes, como las determinaciones de ordenación pormenorizada, la presente modificación da cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 35 y 42 de la LSCM. Así, tal y como se recoge en el apartado 2.2.2 de la memoria, frente al contenido del PGM97 y de su posterior modificación de 2002 sobre el ámbito afectado -que se limitó en ambos casos a la expresión de las denominadas determinaciones estructurantes para el APR 08.03 y de las pormenorizadas sobre el más reducido ámbito del APE 05.27- en la presente MPG se establecen determinaciones estructurantes y pormenorizadas mediante la configuración un **Área de Planeamiento Remitido** ("Estación de Chamartín"), justificada por su dependencia con los condicionantes de operatividad de la infraestructura ferroviaria, presentes y futuros, cuya concreción definirá en gran medida sus contenidos de pormenorización, y de tres **Áreas de Planeamiento Específico**, cuya entrada en vigor, para estas últimas, habilita para hacer frente a los diferentes procesos de ejecución, haciéndose innecesario, en consecuencia, la formulación separada de instrumentos de planeamiento de desarrollo. Para el caso de las Áreas de Planeamiento Específico la MPG incorpora, además de las nuevas determinaciones propias de la ordenación estructurante que por aplicación del principio de especialidad le correspondieran, todas aquellas otras determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar su ejecución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 42.6 de la LSCM.

Finalmente, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 92/2008, de 10 de julio, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid en relación con el artículo 57.f) de la LSCM, la presente modificación ha de calificarse como **sustancial** al no concurrir los presupuestos contemplados en el citado Decreto 92/2008, esto es, por superar en extensión superficial los 10.000 m² y por exceder del 1 % de la superficie del suelo urbano del término municipal de Madrid.

2.2 Avance

Teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 56 de la LSCM 9/2001, que en su apartado 2.2 establece que "[...] *En todo caso, será preceptiva la formalización y posterior aprobación del correspondiente Avance en el proceso de elaboración de los Planes Generales y*

Información de Firmantes del Documento



los Planes de Sectorización, sus revisiones y las modificaciones puntuales que afecten a una superficie superior al 10 por 100 del Plan” añadiendo que “en todos los demás casos el Avance de planeamiento será facultativo” y dado que la propuesta de modificación tiene aplicación espacial efectiva sobre 3.290.203,88 m² (329,02 Ha) cifra inferior al 10% de la superficie total del término municipal de Madrid que alcanza las 60.430,76 hectáreas en toda su extensión, no resulta preceptiva la redacción y aprobación de un Avance.

2.3 Actuación urbanística propuesta

La presente MPG, como se explica en el apartado primero del presente informe, afecta fundamentalmente a dos ámbitos de actuación del PG97. Sobre el de menor superficie, el APE 05.27 Colonia Campamento, la necesidad de promover una modificación se justifica en la memoria por las situaciones sobrevenidas, legales, de acciones ejecutadas, etc., que han alterado sustantivamente las condiciones iniciales de ordenación previstas en 1997, proponiéndose la inclusión del APE 05.27 en el nuevo ámbito APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín, que abarca todos los suelos del entorno, manteniendo los objetivos básicos previstos para este área y que son comunes a todos los suelos próximos objeto también de transformación y ligados al desarrollo de la Estación de Chamartín, lo que requiere de una ordenación integrada a través de un solo ámbito de actuación.

Sobre el ámbito del APR 08.03 Prolongación de la Castellana del PG97, la MPG despliega sus mayores efectos. Como ya se expone en el Decreto de inicio que encabeza el expediente y se desarrolla en la Memoria, la conveniencia de realizar una reflexión sobre la idoneidad del modelo urbano resultante de la propuesta denominada “Operación Prolongación de Castellana” contenida en el PG97 ha sido un debate prioritario en la agenda del actual equipo de gobierno municipal desde que en el Plan de Gobierno 2015-2109 de octubre de 2016 se recogiera, como parte del eje estratégico, la necesidad de “Cohesionar y reequilibrar la ciudad” con el objetivo de alcanzar un “Planeamiento y gestión urbanística al servicio del interés general” según el cual la actuación denominada “Madrid Puerta Norte” pudiera llegar a representar un “Nuevo proyecto para la prolongación de la Castellana que revise las cargas, los plazos de ejecución y el modelo de ciudad, más razonable y sostenible.”

A tal fin, el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible ha llevado a cabo un proceso de reflexión y diálogo con instituciones y organismos públicos, vecinos, afectados, entidades privadas y propietarios que ha permitido afrontar un trabajo interno de análisis, diagnóstico y revisión que ha concluido en la **conveniencia y oportunidad de modificar las condiciones de desarrollo de este ámbito** territorial de la ciudad en base a un nuevo enfoque estratégico y que culmina con la propuesta de modificación de planeamiento general objeto del presente expediente, en la que, como queda señalado en su memoria, se mantienen y confirman mayoritariamente “los objetivos que dieron inicio a la reflexión como referencia esencial desde la que presentar unos contenidos finales que permiten sostener la efectiva consecución del que se considera el más idóneo modelo de ordenación para el **interés general de la ciudad de Madrid.**”

En este sentido, los tres aspectos sustanciales que son abordados desde la MPG en orden al **interés público** son:

- Adecuación de uso e intensidades edificatorias a las capacidades del territorio

Información de Firmantes del Documento



- Actuación sobre ámbitos de gestión que coadyuven en la sostenibilidad y viabilidad de su desarrollo
- Potenciación de la nueva Estación de Chamartín como elemento central del futuro Centro de Negocios de Madrid.

Para la consecución de estos objetivos la MPG presenta los **contenidos** relacionados en el apartado 1.3.2a) del presente informe.

A la vista de estos contenidos, la MPG, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 42.1.a de la LSCM así como a los criterios y objetivos de ordenación establecidos en la misma, en razón de la concurrencia de las condiciones al efecto previstas en la LSCM, clasifica y categoriza como **suelo urbano consolidado**, los siguientes suelos ya afectos en la actualidad a redes públicas existentes que siendo plenamente funcionales no requieren ni son objeto de transformación urbanística:

- i. SGF no afectado por acciones de cubrimiento o transformación.
- ii. Calle 30 y Nudo Norte, así como sus zonas actuales de protección.
- iii. Nudo de Fuencarral.
- iv. Parque de Begoña.

En la Memoria de la MPG se justifica la incorporación de estos suelos públicos al suelo urbano consolidado dado que si bien fueron incluidos en el ámbito del APR 08.03 por el planeamiento vigente, su contribución a la ordenación era escasa cuando no inexistente, produciendo distorsiones significativas en la cuantificación de aprovechamientos y redes. Según se expresa en la Memoria –apartado 4.1.2-, *“una vez establecidas las nuevas determinaciones de ordenación no se necesita alterar sus condiciones urbanísticas y no existe razón para que se incluyan en ámbitos de actuación ni para ser tenidos en cuenta en el cálculo del aprovechamiento en cuya generación no participan. Ello no es impedimento para que, sobre cada uno de ellos, se proyecten cuantas obras e intervenciones sean consideradas necesarias por las administraciones responsables, siempre en cumplimiento del régimen de suelo urbano consolidado que se les confiere, y con el alcance y responsabilidad de financiación que la legislación prevé.”* Las referidas redes generales ya existentes quedan sometidas al régimen urbanístico de **suelo urbano consolidado** al efecto dispuesto en la legislación vigente y en las NNUU del PGM97 y conforme a las calificaciones recogidas en los planos de ordenación del PG97 modificados que se incluyen en esta MPG.

En virtud de la concurrencia de las condiciones legales y requerimientos de ordenación, la MPG adscribe al **suelo urbano consolidado** el suelo finalista ya ordenado que se corresponde con la estación de suministro de combustible, ya ejecutada, situada en el borde sur del nudo de Fuencarral, entre la autovía de Colmenar y un ramal de dicho nudo, cuyo suelo, definido en la MPG, queda sometido, según se describe en la Memoria al régimen urbanístico de la norma zonal 3.1.a y a lo dispuesto en las NNUU del PGM97 -remitiéndose a lo dispuesto en el Capítulo 7.11.6 “Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos” y al artículo 7.3.1 en cuanto a las condiciones de ordenación-.

El resto de los terrenos objeto de la MPG quedan sujetos al régimen del **suelo urbano no consolidado**, e incluidos, en consecuencia, en los ámbitos de actuación delimitados por la MPG. Son suelos que requieren de obras de urbanización formando parte de actuaciones integradas de reforma interior, renovación y mejora, sometidas a distribución equitativa de beneficios y cargas, llegando a constituir, en parte de su superficie, verdaderas operaciones de reurbanización integral por razón de la obsolescencia de sus servicios y del tejido urbano

Información de Firmantes del Documento



existentes con modificación de su uso actual. Se incluyen también en el suelo urbano no consolidado, como se señala en el apartado 4.2.1 de la memoria, no sólo los suelos pendientes de urbanización y los sujetos a reurbanización integral, sino también los de redes públicas existentes objeto de transformación mediante su cubrimiento, es decir, las playas de vías situadas al sur de la Calle 30 así como la Estación de Chamartín.

Esta vinculación al régimen del *suelo urbano no consolidado*, (*"pendientes de equidistribución"* en terminología del PG97), determina para su ordenación la nueva delimitación de los cuatro ámbitos de actuación ya referidos, con el criterio de que puedan ser ejecutados de manera separada, sin perjuicio de quedar relacionados entre sí en razón de la existencia de redes comunes que operan indiferenciadamente sobre el conjunto de la MPG, y que quedan pormenorizadas en el apartado primero del presente informe (epígrafe 1.3.2.e)).

El tratamiento dado por la MPG a los suelos señalados se produce en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14.2.b de la LSCM, que dispone:

"2. El planeamiento general diferenciará en el suelo urbano, cuando proceda, todas o alguna de las siguientes categorías primarias:

- a) Suelo urbano consolidado, integrado por los solares, así como las parcelas que, por su grado de urbanización efectiva y asumida por el planeamiento urbanístico, puedan adquirirla condición de solar, mediante obras accesorias y simultáneas a las de edificación o construcción.**
- b) Suelo urbano no consolidado, integrado por la restante superficie de suelo urbano y, en todo caso, la precisada de obras de urbanización a realizar en régimen de actuaciones integradas de ejecución del planeamiento, incluidas las de reforma interior, renovación, mejora urbana u obtención de dotaciones urbanísticas, que requieran de la distribución equitativa de beneficios y cargas.**

De acuerdo con la doctrina sentada por el Tribunal Constitucional, en su sentencia, entre otras, 164/2001, de 11 de julio: *"salvada la competencia estatal para definir las condiciones mínimas para la igualdad de los propietarios, a cuyo fin sirve instrumentalmente la diferenciación entre suelo urbano consolidado y no consolidado, corresponde a las Comunidades Autónomas competentes en materia de urbanismo establecer los criterios de distinción entre el suelo urbano consolidado y no consolidado"* lo que hace la LSCM en su artículo 14.2 antes citado.

Y dicha regulación resulta conforme con la jurisprudencia del Tribunal Supremo resultante, entre otras, de sus Sentencias de 20 de julio y de 3 y 17 de octubre de 2017. A título de ejemplo, la STS 3653/2017, de 17 de octubre, señala que *"en síntesis, lo que diferencia al suelo urbano no consolidado es el estar, conforme al planeamiento, sometido a operaciones integrales de urbanización, renovación o edificación que hacen imposible su edificación sin dar cumplimiento a los deberes a que alude el artículo 14.2a) en relación con la cesión de suelo necesario para viales, espacio libres, zonas verdes dotaciones públicas; del apartado d) en relación con la equidistribución de beneficios y cargas; y del apartado e) en relación con operaciones de urbanización integral."*

Se está refiriendo la sentencia al artículo 14.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (LRSV), que es la que distingue por primera vez dentro del suelo urbano, las dos categorías de consolidado y no consolidado. Señala también la citada sentencia al respecto: *"En realidad la previsión establecida en el artículo 14 LRSV, al diferenciar entre suelo consolidado y no consolidado por la urbanización, está asumiendo, como se encarga*

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



de recordar la STC 54/02 (FJ 5) la diferencia entre los suelos que no precisan de instrumentos de equidistribución para su ejecución conforme al planeamiento y que por tanto no quedan integrados en unidades de ejecución, pudiendo ser edificados conforme a los requisitos previstos por el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, y los suelos que conforme al planeamiento en vigor se hallan integrados en unidades de ejecución por requerir su equidistribución y ejecución mediante cualquiera de los sistemas de cooperación o compensación (artículo 41 RGU)."

La Sentencia del Tribunal Supremo 3653/2017 deja claro también que "No basta la simple existencia de unos servicios de infraestructuras urbanas para que un suelo urbano se considere consolidado por la urbanización, pues además debe contar con todos los servicios requeridos por el Plan, y todos ellos **de forma adecuada a las necesidades de los usos e intensidades previstos por el nuevo planeamiento**, pues en otro caso, se adscriben a la categoría de urbano no consolidado por la urbanización. (...) Por ello insiste el Alto Tribunal en que a los efectos de conceder la clasificación de suelo urbano consolidado a unos terrenos no basta que estén físicamente integrados en la trama urbana, sino que además deben estar dotados conforme a los usos a los que se destinan, y así se proclama que <La existencia, suficiencia y adecuación de las redes de servicios no es un requisito alternativo a la integración de los terrenos en la malla urbana, sino acumulativo> (STS de 25 de mayo de 2011, Recurso de Casación 4154/2007, de 9 de septiembre de 2011, Recurso de Casación 707/2008, de 9 de octubre de 2009, Recurso de Casación 4101/2005; entre otras)."

De conformidad con las definiciones y criterios previstos en el artículo 7.1 a) 2 del TRLSRU, estamos ante **actuaciones de transformación urbanística** en su modalidad de **actuación de urbanización**. En este sentido, tal y como se justifica en la Memoria, aun constituyendo la actuación contemplada por la MPG una **actuación de reforma y renovación** no por ello deja de corresponderse con una actuación de urbanización más allá de la condición material del suelo como urbano pues, producto del régimen legal instaurado por medio de la LS07 y hoy mantenido en el TRLSRU, las respectivas categorías autonómicas -consolidado y no consolidado- han pasado, en el tratamiento de las actuaciones de transformación urbanística, a estar caracterizadas por mirar al futuro como mecanismos de transformación urbana y, según dice el Tribunal Supremo, en su sentencia 3508/2017, de 3 de octubre de 2017, "sin anclajes ni condicionamientos derivados de la clase de suelo de que se trate". En otras palabras, **el nivel de la actuación y sus correspondientes consecuencias no viene determinado por el nivel o grado de pormenorización del suelo a transformar, "sino por el grado o nivel de la transformación que se realice sobre un determinado suelo, y que, en función de su intensidad, podrá consistir en una reforma o renovación de la urbanización (...)"**.

Finalmente se ha de poner de manifiesto con carácter informativo, y como síntesis comparativa con el planeamiento vigente, que el PGM97 y su modificación puntual de 2002 categoriza como suelo urbano **consolidado** en el ámbito espacial de la MPG, una superficie de 4.963 m² (red general SGF), frente a los 926.436,44 m² de superficie que, con la presente MPG, pasan a vincularse al régimen del **suelo urbano consolidado**. En cuanto al suelo urbano *no consolidado*, en el planeamiento vigente se incluye como tal una superficie de 3.285.241 m² si bien con la actual propuesta de MPG pasarían a incluirse en esta categoría de **no consolidado** 2.357.443 m² (que se corresponden con los cuatro ámbitos que se delimitan). Por tanto, en resumen, se podría decir que con la actual MPG, en términos globales, se está ante una operación de consolidación de suelo urbano -detalle en el apartado 4.5.1 de la Memoria general-

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



2.4 Determinaciones de ordenación

Como se ha señalado anteriormente, la presente MPG establece determinaciones estructurantes y pormenorizadas mediante la configuración un Área de Planeamiento Remitido y de tres Áreas de Planeamiento Específico. Para el caso de las APE's la MPG incorpora, además de las nuevas determinaciones propias de la ordenación estructurante que por aplicación del principio de especialidad le correspondieran, todas aquellas otras determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar su ejecución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 42.6 de la LSCM.

La definición de la ordenación urbanística se contiene en las **Fichas de Condiciones Urbanísticas** de cada uno de los citados ámbitos, que forman parte de la documentación de la presente MPG, cumpliendo, en cuanto a su contenido, lo establecido por el artículo 42 de la LSCM, al incorporar la nueva propuesta de planeamiento derivada de la presente MPG, los siguientes datos:

- **Delimitación del ámbito.** La presente MPG plantea para la ordenación del conjunto del suelo al que afecta, la delimitación de cuatro ámbitos de actuación, de los cuales tres de los ámbitos de actuación quedan a su vez configurados como Áreas de Planeamiento Específico (APEs) con ordenación pormenorizada sometidas al régimen previsto en los artículos 3.2.9 a 3.2.10 de las NNUU del PGM97. El cuarto, denominado "Estación de Chamartín", se configura como Área de Planeamiento Remitido (APR), en virtud de su dependencia de los condicionantes de operatividad de la infraestructura ferroviaria.

La delimitación de estos ámbitos se realiza respetando las determinaciones contenidas en el artículo 37 de la LSCM, con el criterio de que puedan ser ejecutados de manera separada, sin perjuicio de quedar relacionados entre sí en razón de la existencia de redes comunes que operan indiferenciadamente sobre el conjunto de la MPG.

En cumplimiento de lo dispuesto en el citado artículo 37 de la LSCM, para la delimitación de los ámbitos se han tenido en cuenta los siguientes criterios relacionados en el apartado 4.2.1 de la Memoria general de la MPG:

- Como punto de partida se han tomado los límites de los dos ámbitos vigentes.
- Para fijar la nueva delimitación se han identificado límites reconocibles de la ciudad, bien por la presencia de tejido urbano consolidado o por elementos de la red general, principalmente SGF, Calle 30 y Estación de Chamartín.
- Se han definido como áreas de continuidad, remate y reequilibrio de los barrios anexos, atendiendo a las distintas características de cada uno de los bordes y de las condiciones de entorno.
- En la configuración de cada uno de los ámbitos se ha partido de la aplicación de criterios de homogeneidad tipológica y funcional.
- Se ha atendido a las necesidades de la Estación de Chamartín, delimitando un ámbito que independice su desarrollo y con condiciones necesarias para garantizar su funcionalidad tanto en la operativa actual como para una futura ampliación de instalaciones y servicios.

Tal y como se describe en la Memoria, la delimitación de los nuevos ámbitos de actuación permite la definición de unidades más equilibradas en superficie, proporcionadas en relación a una lógica de crecimiento progresivo y racional de la

Información de Firmantes del Documento



ciudad en sus circunstancias actuales, en línea con el principio de crecimiento sostenible, en cumplimiento de los requisitos exigidos en la LSCM.

- **Edificabilidad.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39 en relación con el 42.6 b) de la LSCM, se fija la superficie edificable máxima en el ámbito espacial de la MPG, según se describe en el apartado 1.3.2.c) del presente informe. El nuevo planeamiento que se propone, basándose, entre otros, en principios de sostenibilidad, asigna la edificabilidad atendiendo al suelo que realmente es objeto de transformación, a las condiciones espaciales de las áreas de intervención y a la cualificación y especialización funcional y usos urbanísticos que se proponen para la mismas, produciéndose, en consecuencia, una reducción de la edificabilidad global prevista por los planeamientos antecedentes. La nueva superficie edificable queda además justificada en el apartado 4.3 de la Memoria -incluido dentro del apartado IO "Memoria descriptiva y justificativa"- en función de factores como "la capacidad de carga real de los suelos que la acogen, el modelo de ordenación que se considera mejor en el conjunto de la actuación, las condiciones de entorno, las necesidades urbanas, la garantía de viabilidad, la adecuada equidistribución de derechos y obligaciones, y, en fin, del impacto en relación a la movilidad y la capacidad de las infraestructuras existentes."
- **Uso global.** Según dispone el artículo 38 de la LSCM "se entiende por uso global de un suelo el destino funcional que el planeamiento urbanístico le atribuye en relación al conjunto del término municipal", añadiendo la ley que "sobre cada área homogénea, ámbito de suelo urbano y sector de suelo urbanizable deberá establecerse, con el carácter de determinación estructurante de la ordenación urbanística, el uso global, de forma que se caracterice sintéticamente el destino conjunto del correspondiente suelo".

En cumplimiento de lo establecido en el citado artículo, se formula la distribución de los usos globales según queda descrito en el apartado 1.3.2 c) del presente informe, fundamentándose en el destino funcional de los ámbitos en el nuevo modelo urbano. Así, el uso de Servicios Terciarios se asigna como uso global al APR 05.10 "Estación de Chamartín" -por su compatibilidad con la infraestructura ferroviaria-, al ámbito del APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín" -con el objetivo de fomentar un centro de actividad económica- y también al ámbito del APE 08.21 "Las Tablas Oeste" -de tal forma que se posibilite un remate del eje terciario de la carretera de Burgos en su encuentro con el borde oeste de Las Tablas- estableciéndose en menor proporción el uso residencial en el APE 8.21.

En el ámbito APE 08.20 "Malmea- San Roque-Tres Olivos" el uso global que se asigna es el Residencial, al considerarse el más adecuado para facilitar la conexión con los barrios colindantes, acompañándose con una importante proporción de uso terciario.

- **Redes públicas.** El artículo 35 de la LSCM dispone en su apartado 2b) que son determinaciones estructurantes, que por tanto han de concretarse en el planeamiento general, "la definición de los elementos estructurantes de los sistemas de redes públicas". Por su parte, el artículo 42 de la citada Ley 9/2001, en su apartado 6.c) obliga a incluir en dicho planeamiento "la delimitación de todos aquellos elementos que sean necesarios para completar las redes públicas en la escala local."

Las redes públicas vienen definidas en el artículo 36 del referido texto legal, que distingue, desde el punto de vista funcional, los distintos sistemas de redes:

Información de Firmantes del Documento



- Redes de infraestructuras (que comprende las redes de comunicaciones, infraestructuras sociales e infraestructuras energéticas)
- Redes de equipamientos (que comprende la red de zonas verdes y espacios libres y la red de equipamientos sociales)
- Redes de servicios (que comprende a su vez la red de servicios urbanos y la red de viviendas públicas o de integración social)

En cumplimiento de estas previsiones legales, se incorporan como determinaciones en la presente MPG, por una parte las **redes generales**, que incluyen el Sistema General Ferroviario y aquellas redes necesarias para "la articulación de forma coherente entre los ámbitos de actuación y de ellos con el resto de la ciudad". Se enumeran en el apartado 1.3.2. c) del presente informe.

Por otra parte se recogen en la presente MPG las **redes locales** – que se describen también pormenorizadamente en el apartado 1.3.2 c) del presente informe- verificándose el cumplimiento del régimen legal de reservas de suelo que para las redes públicas viene recogido en el **artículo 36.6 de la LSCM**, y que exige 30 m²suelo por cada 100m² edificables destinados a espacios libres y equipamientos para todos los usos. Del total de la reserva, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

Según consta en la memoria general de la MPG, tal y como actualmente está redactado el artículo mencionado, la reserva de suelo de 15m² por cada 100 m² edificables con destino a equipamientos y servicios podría destinarse en su totalidad a red viaria distorsionando de manera sustantiva el carácter de esta reserva necesaria para dar servicio a las demandas dotacionales de los ciudadanos.

Para evitar esta distorsión en las Fichas de Condiciones de Ordenación de cada una de las área APes propuestas se han incorporado expresamente unos cuadros que establecen las **condiciones que se han considerado mínimas** para dar un adecuado servicio a los futuros vecinos del área y así asegurar dotaciones públicas en este nuevo crecimiento. Así mismo se señala que sobre losa en cubrimiento de vías ferroviarias solo se localizarán Equipamientos Deportivos y Zona Verde con condiciones específicas adicionales.

Finalmente se describen en el apartado 6.3 de la Memoria, los **criterios** que se han seguido en relación a los usos dotacionales públicos para la pormenorización de los ámbitos:

- *“Las necesidades dotacionales de cada uno de los ámbitos se establecerán de forma conjunta en una relación con el entorno con el fin de paliar los déficits existentes.*
- *Se estructura el territorio en torno a un gran parque lineal Norte-Sur que integre reservas de suelo para zonas verdes de los nuevos ámbitos objeto de la ordenación, asegurando la continuidad de la calle Mauricio Legendre concebida como vía verde.*
- *Se plantea la reducción de las superficies destinadas a espacios libres públicos situados sobre plataformas de cubrición ferroviaria, por las limitaciones que pueden suponer para su funcionalidad y calidad.*
- *Se promueve la movilidad en bicicleta mediante una red que favorezca su uso en el interior de esta zona de la ciudad e interrelacionada con la red existente”.*

Información de Firmantes del Documento



En cuanto a la **dotación de aparcamientos**, el artículo 36.6c) de la LSCM recoge como condición mínima la previsión de una plaza y media de aparcamiento por cada cien metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso. Por su parte, el apartado 6.d) del citado artículo dispone que “*los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:*”

1º Cuando, por razones de congestión de densidad de los centros urbanos, el instrumento de planeamiento general establezca límites máximos a las plazas de aparcamiento privado o público para comercios, espectáculos y oficinas”.

A tal efecto, siendo uno de los objetivos de la presente MPG, reforzar los sistemas de movilidad en transporte público y limitar la accesibilidad del vehículo privado en el entorno de la Estación de Chamartín y del nuevo Centro de Negocios de acuerdo con los criterios municipales de movilidad, se establece en la presente MPG esta limitación para el uso terciario en los ámbitos del APR Estación de Chamartín y APE Centro de Negocios Chamartín (fijando un máximo de 0,5 plazas), y en el APE 08.20 Malmea-San Roque-Tres Olivos (fijando un máximo de 1 plaza). Además para el uso residencial, en el APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín se fija como máximo el estándar mínimo de plazas de aparcamiento del uso residencial impuesto por el referido artículo 36 de la LSCM.

En relación al cumplimiento de lo dispuesto en el **artículo 67.2 de la LSCM** en orden al mantenimiento de la cantidad y calidad de las dotaciones públicas previstas, según se señala en la Memoria de la MPG no se produce quebranto alguno respecto del planeamiento objeto de alteración en cuanto se refiere a la cantidad y calidad de las nuevas dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico en ella previsto.

La comparativa para las redes públicas locales y su relación con el número de viviendas estimado se recoge en el apartado 6.6 de la memoria observándose un significativo incremento en los índices de dotaciones respecto a las viviendas previstas. Y, en términos de calidad, la MPG supone igualmente una mejora toda vez que se reduce la superficie de zona verde admisible sobre losa, en favor de la utilización del suelo natural tanto para zona verde como para toda dotación de equipamiento que no sea la deportiva.

- **Reserva de vivienda sometida a algún régimen de protección.** Se cumple lo establecido en el artículo 20.1 b) del TRLSRU que establece la necesidad de destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública, que será del 10 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. El PGM97 y MPG02 no establecen para los ámbitos vigentes ningún requisito de reserva en esta materia. En la MPG se establece que, al menos, el 20% de la edificabilidad total residencial de cada ámbito se destine a vivienda en régimen de protección pública, de las cuales al menos el 70% se destinen a VPPB, lo que supone un incremento del porcentaje que, como mínimo, se exige en el artículo 20 del TRLSRU.
- **Calificaciones superpuestas.** Tal y como se señala en el apartado 1.3.2 c)7 del presente informe, dadas las características concretas de los ámbitos de ordenación que contienen infraestructuras ferroviarias y que dado su carácter de instalaciones de interés general es preciso mantener, se requiere un **sistema de calificación por niveles** que se concreta en la ordenación pormenorizada de los ámbitos.

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



La gestión de este modelo, en el que coexisten titularidades de distintas Administraciones Públicas, podrá articularse bajo la fórmula jurídica del complejo inmobiliario, definido en el artículo 26 del TRLSRU como “régimen de organización unitaria de la propiedad inmobiliaria en el que se distinguen elementos privativos, sujetos a una titularidad exclusiva, y elementos comunes, cuya titularidad corresponda, con carácter instrumental y por cuotas porcentuales, a quienes en cada momento sean titulares de los elementos privativos.”

La atribución de un régimen distinto al suelo y al subsuelo habrá de contenerse en los instrumentos reparcelatorios en cuanto se refiere a las parcelas directamente afectadas, definiendo, por una parte y con el alcance preciso, el conjunto de implicaciones recíprocas existentes entre los diferentes planos de propiedad y estableciendo, por otro lado, un mecanismo de coordinación entre sus destinatarios finales para garantizar la funcionalidad y seguridad de los espacios respectivos, en los términos regulados en las Normas Urbanísticas y las correspondientes normativas sectoriales.

2.5 Deberes derivados de la actuación urbanística

La presente MPG fija expresamente el sistema de compensación como sistema de ejecución para el desarrollo de los ámbitos de actuación que delimita -salvo para el Área de Planeamiento Remitido correspondiente a la Estación de Chamartín, cuya elección del sistema de actuación vendrá determinado en el instrumento de planeamiento que lo desarrolle- Ello determina la sujeción de los terrenos respectivos al régimen jurídico al efecto previsto en el TRLSRU, la LSCM, el Reglamento de Gestión Urbanística, el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio de adaptación del sistema registral al urbanístico y demás normas que resulten de aplicación.

Tratándose de actuaciones de transformación urbanística que a su vez constituyen actuaciones de urbanización para su reforma o renovación, se hace necesario dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 18.1 del TRLSRU y 18.2 de la LSCM.

a) A tal efecto, en cuanto a la **cesión de suelo destinado a redes públicas**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1a) del TRLSRU, y artículo 18. 2 b) de la LSCM 9/2001, la promoción de las actuaciones de transformación urbanística implica la cesión al Ayuntamiento de Madrid de todo el suelo reservado para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios.

En cuanto a las **redes generales**, reguladas en el artículo 36.5 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, la obligación de cesión viene recogida en el artículo 91 de la LSCM. Las redes generales que se han considerado en esta MPG necesarias para el desarrollo del ámbito y para satisfacer las futuras necesidades tanto de los habitantes del territorio como de los que desarrollen en él sus actividades, figuran descritas en el apartado 4.5.2 de la Memoria del Plan, relacionándose en el apartado 1.3.2.c).2 del presente informe.

En cuanto a las **redes locales**, en las Fichas de Condiciones Urbanísticas de cada uno de los ámbitos que se delimitan se recogen los “**Criterios para las reservas de suelo para dotaciones públicas de la red local**”, obligando al cumplimiento de las condiciones mínimas establecidas en el artículo 36.6 de la LSCM, complementadas con las condiciones que en las mismas que se señalan. Y en el Área de Planeamiento Remitido el cumplimiento de este artículo se remite al planeamiento de desarrollo.

Información de Firmantes del Documento



Conforme a lo dispuesto en los artículos 90 y 91 de la LSCM, dicho suelo se cederá gratuitamente, libre de cargas y urbanizado.

Respecto al cumplimiento de la dotación de **aparcamientos**, además de lo señalado con carácter general en el apartado precedente del presente informe, en las Normas Urbanísticas Particulares de cada uno de las Áreas de Planeamiento Específico, se regula en su Título 5 y para cada uno de los usos, la dotación de plazas de aparcamiento, cuya justificación encuentra su fundamento legal en el artículo 36.6.d) de la LSCM.

b) Cesión del aprovechamiento urbanístico en el que se materializa la participación de la Comunidad en las plusvalías del planeamiento: Conforme disponen los artículos 18 y 96 de la LSCM 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se cederá al Ayuntamiento de Madrid el 10% del aprovechamiento del ámbito.

Dada la voluntad expresa del Ayuntamiento de potenciar la política pública de vivienda, se determina en la presente MPG que las cesiones del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento se materialicen en uso residencial, tanto en vivienda sometida a algún régimen de protección como en vivienda libre.

Las referencias a esta cesión se recogen en el apartado 3.3 del documento de "Organización y gestión de la ejecución" que se incluye en la documentación de la ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas de Planeamiento Específico, señalándose al efecto:

"Los Proyectos de Reparcelación que desarrollen esta Área de Planeamiento Específico adjudicarán, para su integración en el Patrimonio Municipal de Suelo, las fincas con destino a vivienda de protección pública (con el uso comercial correspondiente asociado) a favor del Ayuntamiento de Madrid con cargo al 10% de la edificabilidad media ponderada que le corresponde por ministerio de la Ley de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18.1.b) del TRLSRU y artículo 18.2.c) de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Si el derecho correspondiente al Ayuntamiento de Madrid no quedara íntegramente satisfecho en los términos indicados en el anterior párrafo se adjudicarán exclusivamente, para su incorporación igualmente al Patrimonio Municipal de Suelo, fincas con destino a vivienda libre (con el uso comercial correspondiente asociado) hasta la plena satisfacción de tal derecho, sin perjuicio del reconocimiento a los propietarios del ámbito de un derecho de preferencia para la elección de la ubicación de las fincas destinadas a vivienda libre que, en correspondencia con sus aportaciones, hubieran de serles adjudicadas en los términos de la legislación vigente."

2.6 Gestión y ejecución

La gestión de los ámbitos de actuación se describe en el apartado 1.3.2e) del presente informe, recogiéndose la delimitación expresa que efectúa la MPG de una única unidad de ejecución en las Áreas de Planeamiento Específico denominadas "Centro de Negocios de Chamartín" y "Las Tablas Oeste", de acuerdo con la previsión contenida en el artículo 98.2.d) de la LSCM.

Información de Firmantes del Documento



Una vez aprobada definitivamente la presente modificación del Plan General, queda establecida la ordenación pormenorizada de las Áreas de Planeamiento Específico que delimita, pudiendo iniciarse el proceso de ejecución del planeamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 78.1 de la LSCM.

Serán imputables a los propietarios y se harán efectivas en el periodo de ejecución y gestión, el conjunto de las cargas establecidas en la legislación vigente, y entre ellas, las establecidas en el artículo 18.2.d) y 95.1 de la LSCM, teniéndose en cuenta, además, la utilidad de las obras de que se trate para el ámbito concreto, por ser de interés para el sector o área de actuación de que se trate. Además de estar previstas estas cargas en la Memoria de la presente MPG, deberán recogerse posteriormente en los respectivos proyectos de urbanización.

En el apartado 1.3.2e) del presente informe se recogen las **cargas resultantes de la presente modificación y su imputación**, de conformidad con lo establecido en el apartado 12.6 de la Memoria.

A tal efecto se enumeran las cargas de urbanización imputables a los propietarios de los terrenos y derechos incluidos en los ámbitos de actuación, dentro de las cuales se distinguen las **cargas correspondientes a la urbanización de cada ámbito**, y las **cargas comunes** derivadas de las características específicas del ámbito de intervención de la MPG, como son las redes de servicio y conexión de carácter común cuyo alcance excede de ámbitos únicos, respecto a las cuales se establecen criterios de imputación de costes que permitan en la mayor medida posible un tratamiento equilibrado del conjunto de sus propietarios en virtud del principio de equidistribución. Estas cargas se encuentran reguladas en el artículo 97 de la LSCM, que incluye las obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de actuación que sean precisas.

Se recogen en el apartado 12.6.3 de la Memoria los criterios aplicables para a la posible creación de una **Entidad Urbanística de Coordinación**, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 24 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística, que actuaría bajo la fiscalización, control y tutela del Ayuntamiento de Madrid principalmente en relación a los posibles desequilibrios transitorios derivados de la imputación de cargas de urbanización correspondientes a estas redes comunes.

Además de las cargas de urbanización propias de cada uno de los ámbitos de actuación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 97 de la LSCM, la MPG contempla la necesidad de **actuaciones singulares** sobre determinadas redes públicas, que se recogen en el apartado 12.5 de la Memoria, respecto a las cuales se señala que resultan responsabilidad e imputables a las Administraciones Públicas llamadas a ostentar su titularidad respectiva, independientemente de los acuerdos de colaboración público-privada que dichas administraciones puedan establecer para su materialización y ejecución. Estas actuaciones son:

- Nudo Norte Fase-2
- Mejora del tramo final del Paseo de La Castellana
- Nudo Fuencarral.
- Intercambiador de autobuses
- Nueva línea de Metro.
- Retranqueo Instalaciones CYII.

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



- Emisario y depuración en Valdebebas, que incluye el emisario hasta la EDAR de Valdebebas, un tanque anti-DSU y la ampliación de la EDAR de Valdebebas.
- Estación de Chamartín, Estación Norte de Cercanías y Reposición de la estación de Cercanías en Fuencarral.

Se introduce como determinación vinculante en la Ficha de Condiciones Urbanísticas del APR 05.10 Estación de Chamartín la constitución de un **marco de colaboración**, impulsado por el Ayuntamiento de Madrid, entre las Administraciones y empresas públicas implicadas, en el que se aborde el conjunto de actuaciones e inversiones público-privadas requeridas y en el que se integren los adjudicatarios de los derechos urbanísticos patrimoniales de dichas entidades, con el fin de articular y garantizar el desarrollo del ámbito.

Este marco de colaboración y coordinación con participación de las demás Administraciones y organismos públicos afectados, así como adjudicatarios de derechos urbanísticos patrimoniales de estos organismos, impulsado por el Ayuntamiento de Madrid, se recoge también en las Fichas de Condiciones de cada uno de los APEs, sin perjuicio de las funciones propias de las Juntas de Compensación sobre cada ámbito de actuación, y de la Entidad Urbanística de Coordinación, en su caso, con la finalidad de articular y garantizar cuanto incida en el desarrollo de las redes estructurantes cuyos servicios excede al de tales ámbitos.

2.7 Informes previos

De acuerdo con la normativa sectorial aplicable, con carácter previo a la aprobación inicial de la presente modificación, se ha solicitado informe preceptivo a las siguientes dependencias de las Administraciones Públicas afectadas:

- Subdirección General de Planificación Ferroviaria, de la Secretaría de Estado de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Ministerio de Fomento, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario.
- Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, en cumplimiento de lo establecido en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, redactada por la disposición final primera del Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y el citado Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre.
- Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento, en virtud de lo establecido en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre de Carreteras del Estado.
- Dirección General de Carreteras e Infraestructuras, de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.2 de la Ley 3/1991, de 7 de marzo, de Carreteras de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



Así mismo se incorporan en el expediente los siguientes informes:

- Informe en materia de vías pecuarias emitido con fecha 6 de julio de 2018, por la Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.
- Informe emitido por el Departamento de Control Acústico de la Subdirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Dirección General de Sostenibilidad y Control Ambiental del Área de Gobierno de Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 4 de julio de 2017.
- Documento de Alcance formulado con fecha 31 de julio de 2018 por la Dirección General de Medio Ambiente y Sostenibilidad de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid.

Igualmente, antes de su elevación a aprobación inicial, la propuesta contenida en el expediente ha sido sometida a dictamen/informe de las siguientes comisiones y órganos, competentes en materia de protección de patrimonio histórico, incluyéndose al efecto en el expediente:

- Dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) que examinó la propuesta en su sesión de 27 de julio de 2018.
- Dictamen de la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH), quien dictaminó la propuesta, informándola favorablemente en su sesión de fecha 27 de julio de 2018.

Y finalmente, se incorpora en el expediente la información correspondiente a lo enunciado en el artículo 70 ter 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, relativa a la identidad de todos los propietarios y titulares de derechos reales durante los cinco años anteriores a la iniciación del expediente, que se ha incluido en el anexo 15 "Identidad de propietarios y derechos reales".

Sin perjuicio de lo anterior, una vez aprobado inicialmente el planeamiento, se solicitarán los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, así como aquellos informes que se estimen necesarios como consecuencia de las características del expediente, todo ello de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la LSCM y preceptos concordantes.

2.8 Alcance del documento de aprobación inicial

El documento de aprobación inicial es un proyecto de plan, un acto de trámite cuyo fin es permitir que la participación pública y los informes de las administraciones, organismos e instituciones con competencia sectorial o ambiental puedan aportar las alegaciones, recomendaciones o prescripciones, en función de las cuales el plan deberá ser o no corregido.

La jurisprudencia es constante y uniforme en el sentido de calificar de acto de trámite la aprobación inicial del planeamiento, así, entre otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1975, 30 de enero, 2 de julio y 6 de diciembre de 1976 y 17 de junio de 1980. Como señala el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de marzo de 1998, con la aprobación inicial se realiza una previa comprobación de sus aspectos formales,

Información de Firmantes del Documento



constatando que el proyecto se acomoda o no a los planes de superior jerarquía o de las normas legales de directa aplicación.

En consecuencia, una vez que se hayan recibido los informes sectoriales que han de ser emitidos y valorados los contenidos de las alegaciones que se presenten en el periodo de información pública, la propuesta habrá de ser perfeccionada en todas sus determinaciones atendiendo a las prescripciones y solicitudes, así como las que requieran los servicios municipales tras completar su análisis, resolviendo la coherencia de todos los documentos y su alcance, para lograr asegurar la viabilidad y eficacia del Plan. De la precisión y coherencia de los contenidos y determinaciones resultantes depende lograr la efectividad de los posteriores procesos de gestión y ejecución.

3.- ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LA PROPUESTA

El contenido documental de la presente MPG se relaciona en el apartado 1.3.1 del presente informe, por cuya razón no se reproduce. Desde la perspectiva documental cabe decir que la modificación del Planeamiento General incorpora, en cumplimiento de lo previsto por el artículo 43 y 56 bis de la LSCM 9/2001, los documentos que permiten definir y regular la intervención en el ámbito y asimismo incorpora la documentación exigida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental. A este respecto cabe reseñar que la presente MPG ha sido sometida al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria regulado en la citada Ley 21/2013.

Entre la documentación que se incluye, además de los estudios sectoriales preceptivos, se han de citar el Estudio económico y sostenibilidad de la ordenación para las haciendas públicas exigido en el artículo 22.5 del TRLSRU y 43 b) de la LSCM, así como los correspondientes análisis de Análisis del Impacto de Género, Infancia, Adolescencia y Familia exigidos legalmente.

4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO.

Desde el punto de vista procedimental, la modificación del Plan General, debe llevarse a efecto de acuerdo con lo previsto en el artículo 67.1 de la LSCM 9/2001 en el que se dispone que cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser producida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.

Esta remisión legal determina, para el caso que nos ocupa, la aplicación del procedimiento regulado en el artículo 57 del referido texto legal que establece el procedimiento para la aprobación de los Planes Generales y sus modificaciones, así como de las normas establecidas al efecto por la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid. Conforme a estas disposiciones, la modificación del Plan General se ajustará a los siguientes trámites:

Aprobación Inicial: La adopción del acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública de la presente propuesta de modificación del Plan General le corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, en virtud de lo

Información de Firmantes del Documento



dispuesto en el artículo 17.1.d) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.

Información pública: Tras el acuerdo de aprobación inicial, el expediente se someterá al trámite de información pública durante el plazo de **45 días hábiles** en virtud de lo previsto por el artículo 57 de la LSCM, plazo que empezará a contarse al partir del día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid.

De conformidad con lo dispuesto en el citado artículo 57, la información pública se lleve a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de los derechos afectados y de los ciudadanos en general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al ir dirigido el acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública a una pluralidad indeterminada de ciudadanos, su publicación deberá realizarse mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y en un diario de gran difusión de la misma, al objeto de que durante el citado plazo de un mes puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas.

Asimismo, durante el periodo de información pública el documento técnico podrá consultarse en la página web del Ayuntamiento de Madrid.

Informes preceptivos: Con carácter simultáneo al trámite de información pública se requerirán los informes preceptivos, de acuerdo con lo previsto en el artículo 57 de la LSCM.

A la vista del resultado de los trámites anteriores, se resolverá sobre la procedencia de introducir en el documento las correcciones pertinentes cuyo alcance, determinará, en su caso, la oportunidad y procedencia de un nuevo trámite de información pública y requerimiento de informes.

Evaluación Ambiental Estratégica: El documento técnico de la Modificación de Plan General incorpora un Documento Ambiental Estratégico con el fin de verificar la adecuación de la propuesta de ordenación a la normativa ambiental de aplicación, siguiendo lo establecido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental y demás legislación y normativa sectorial de aplicación, a los efectos de someter el mismo al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

Aprobación provisional: Aprobada provisionalmente la modificación de Plan General, el expediente completo será remitido a la Consejería competente en materia de ordenación urbanística a los efectos de su aprobación definitiva, si procede, por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

Suspensión de licencias: De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en los ámbitos afectados por la presente modificación, según los términos establecidos en la legislación aplicable.

Información de Firmantes del Documento

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFE SERVICIO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:50:37
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:51:40
Emisor: FNMT-RCM-17/09/2018 12:55:41

CSV : 09024E4E800A48CB



Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

La suspensión resultará efectiva hasta su aprobación definitiva, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro.

Por todo lo expuesto, en virtud de lo dispuesto en el artículo 17.1.d) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid, procede someter a la JUNTA DE GOBIERNO DE LA CIUDAD DE MADRID para su aprobación, si procede, la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO

PRIMERO. - Aprobar inicialmente la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para el Área de Planeamiento Remitido 08.03 "Prolongación de la Castellana" y el Área de Planeamiento Específico 05.27 "Colonia Campamento", en los términos que figuran en el expediente, para la definición de las determinaciones y parámetros de ordenación de la operación urbanística "Madrid Nuevo Norte" con la creación de un Área de Planeamiento Remitido 05.10 "Estación de Chamartín" y tres Áreas de Planeamiento Específico denominadas Área de Planeamiento Específico 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos", Área de Planeamiento Específico 08.21 "Las Tablas-Oeste" y Área de Planeamiento Específico 05.31 "Centro de Negocios Chamartín", incluyéndose para estas dos últimas la delimitación de una Unidad de Ejecución en cada una, a ejecutar por el sistema de Compensación.

SEGUNDO. - Someter el expediente al trámite de información pública, por el plazo de cuarenta y cinco días hábiles, mediante la inserción de anuncio en el "Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid" y en un periódico de los de mayor difusión, para que puedan presentarse en el referido plazo las alegaciones que se estimen oportunas y solicitar los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y preceptos concordantes.

TERCERO. - Remitir el documento técnico a la Consejería competente en materia de Medio Ambiente de la Comunidad de Madrid, a los efectos previstos en el artículo 57.d) de la referida Ley 9/2001, de Suelo de la Comunidad de Madrid y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Información de Firmantes del Documento



CUARTO. - Suspender el otorgamiento de licencias urbanísticas solicitadas en los ámbitos que pudieran resultar afectados por sus determinaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Madrid, a fecha de firma

LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO
DE ACTUACIONES Y PROYECTOS URBANOS,
María Isabel Pérez de la Rosa
(Firma digital)

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ACTUACIONES
Y PROYECTOS URBANOS,
Fernando Otero Carrasco
(Firma digital)

EL DIRECTOR GENERAL DE
PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA,
Juan Carlos Lasheras Merino
(Firma digital)



Información de Firmantes del Documento





CURSO/GUÍA PRÁCTICA DEL URBANISMO DE MADRID





Índice

PARTE PRIMERA.	14
El urbanismo de Madrid.	14
Introducción al urbanismo de Madrid.	14
1. Ventajas del proyecto de ley del suelo de Madrid.	14
2. Novedades de la futura ley del suelo de Madrid.	15
Calificación urbanística	16
Cesiones para uso común	16
Carpas para bodas en suelo protegido	16
Pozos negros en urbanizaciones	16
Plan general de ordenación urbana simplificado	17
Tipología del suelo	17
Infracciones	17
Transparencia.	18
4 años para adaptarse a la nueva ley.	18
Proyecto de Ley de Urbanismo y Suelo de la Comunidad de Madrid. Texto completo.	19
Capítulo 1. Ley 9/1995, de 28 de marzo, por la que se regulan las medidas de política territorial, suelo y urbanismo de la Comunidad de Madrid.	195
DEROGADA , SALVO LOS TÍTULOS II, III Y IV QUE CONTINÚAN EN VIGOR EN SU INTEGRIDAD POR LA LEY 9/2001 DEL SUELO DE LA COMUNIDAD DE MADRID	195
MODIFICADA POR:	195
- El art. 24 de la Ley 4/2012, de 04 de julio, de Modificación de la Ley de Presupuestos Generales de la Comunidad de Madrid para el año 2012, y de medidas urgentes de racionalización del gasto público e impulso y agilización de la actividad económica.	195
- Las disposiciones finales primera y segunda de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.	195
1. Planificación propiamente regional y la actividad urbanística directa y propia de la Comunidad.	196
2. La regulación de la planificación regional.	196
3. Las Zonas de Interés Regional.	197
4. Los Proyectos de Alcance Regional.	198
TALLER DE TRABAJO	199
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	199
Modificación del artículo 46.3 de la Ley 9/1995 por la Ley 8/2012, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid.	199
Centros Integrados de Desarrollo (CID) como una clase de Proyectos de Alcance Regional (PARs). Una solución que preveía el fallido proyecto Eurovegas.	199
Resolución por la que se publica el acuerdo de la comisión bilateral de cooperación administración general del estado-comunidad de Madrid en relación con la ley 8/2012, de 28 de diciembre, de medidas fiscales y administrativas	201
Disposiciones específicas de los Proyectos de Alcance Regional de los Centros Integrados de Desarrollo.	202
Régimen aplicable a los Centros Integrados de Desarrollo	202
Determinaciones	203
Procedimiento de aprobación de los Centros Integrados de Desarrollo	203
Efectos de la aprobación	205



Subrogación en la posición jurídica de la persona o entidad particular que tenga atribuida la ejecución. _____	207
Ejecución _____	207
Modificaciones del Proyecto y aprobación posterior de la ordenación de carácter pormenorizado _____	209
Incumplimiento de la ejecución. Consecuencias. _____	210
Capítulo 2. Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.	212
Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid. _____	219
MODIFICA el art. 39 de la Ley 9/2001, de 17 de julio. _____	219
INTERPRETA la disposición transitoria de la Ley 3/2007, de 26 de julio. Ley 4/2015, de 18 de diciembre, de modificación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. _____	219
TALLER DE TRABAJO _____	223
Criterios interpretativos de la Ley del Suelo de Madrid remitidos por la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad. _____	223
TALLER DE TRABAJO _____	295
El deber de cesión de suelo y el problema de la monetización de las cesiones obligatorias. _____	295
PARTE SEGUNDA _____	300
Régimen urbanístico del suelo _____	300
Capítulo 3. Ley 1/2016, de 29 de marzo, por la que se deroga la Ley de Viviendas Rurales Sostenibles de la Comunidad de Madrid. _____	300
Capítulo 4. Régimen urbanístico del suelo. _____	304
1. La clasificación del suelo. _____	304
a. Suelo urbano _____	304
i) Suelo urbano común _____	304
ii) Áreas de planeamiento incorporado _____	304
iii) Áreas de planeamiento específico _____	304
iv) Áreas de planeamiento remitido _____	304
b. Suelo urbanizable _____	304
i) Suelo urbanizable programado incorporado _____	305
ii) Suelo urbanizable programado _____	305
iii) Suelo urbanizable no programado _____	305
c. Suelo no urbanizable _____	305
i) Suelo no urbanizable común _____	305
ii) Suelo no urbanizable protegido: _____	305
Suelo no urbanizable de protección especial _____	305
Suelo no urbanizable de protección ecológica _____	305
Suelo no urbanizable de protección forestal _____	305
Suelo no urbanizable de protección de cauces y riberas _____	305
2. Terrenos dotacionales _____	305
a. Sistemas generales _____	305
b. Dotaciones locales _____	306
3. Situaciones y planeamiento aplicable según el tipo de suelo. _____	306
a. En el suelo urbano _____	306
b. En el suelo urbanizable _____	306
c. En el suelo de sistemas generales. _____	307
4. Régimen del suelo urbano _____	307
5. Régimen del suelo urbanizable. _____	307



Suelo urbanizable programado incorporado _____	308
Suelo urbanizable programado _____	308
Suelo urbanizable no programado _____	308
6. Régimen del suelo no urbanizable. _____	308
PARTE TERCERA _____	310
Planeamiento urbanístico _____	310
Capítulo 5. Planeamiento urbanístico _____	310
1. Plan General de ordenación urbana (PGOU). _____	310
2. Planes de Sectorización. _____	312
3. Planes parciales. _____	314
4. Planes especiales _____	315
5. Estudios de detalle. _____	316
6. Catálogos de bienes y espacios protegidos. _____	317
TALLER DE TRABAJO _____	318
El problema de la sobredimensión del urbanismo de la Comunidad de Madrid. _____	318
TALLER DE TRABAJO _____	343
Instrucción 2/2017 criterios aplicación de art. 36.6 ley 9/2001 del suelo de la CAM. Determinaciones sobre las redes públicas imponiendo unos estándares para dimensionar la reserva de suelo que debe efectuar el planeamiento. _____	343
TALLER DE TRABAJO _____	347
Documentación técnica del urbanismo de Madrid _____	347
Recomendaciones de documentación técnica mínima de los Instrumentos de planeamiento y autorizaciones en suelo Urbanizable no sectorizado y no urbanizable de protección en La comunidad de Madrid. _____	347
• Documentación plan general. _____	347
• Documentación plan de sectorización. _____	347
• Documentación plan parcial. _____	347
• Documentación planes especiales. Redes públicas de infraestructuras. _____	347
• Documentación plan especial. _____	347
• Redes públicas de equipamientos o servicios. _____	347
• Documentación plan especial. _____	347
• Protección casco histórico. _____	347
• Documentación estudio de detalle. _____	347
• Documentación exigida para iniciar la tramitación de calificación urbanística. _____	347
• Documentación exigida para la tramitación de un proyecto de actuación especial. _____	347
TALLER DE TRABAJO _____	399
Caso real: Ejemplo de plan parcial sobre suelo urbanizable programado en Madrid. _____	399
PARTE CUARTA. _____	438
Licencias urbanísticas. _____	438
Capítulo 6. Licencias urbanísticas. _____	438
1. Licencia urbanística. _____	438
2. Actos sujetos a licencia urbanística. _____	438
3. Actos no sujetos a licencia urbanística. _____	439
5. Vigencia de las licencias urbanísticas. _____	440



6. Prórroga de las licencias urbanísticas. _____	441
7. Transmisión de la licencia urbanística. _____	441
8. Procedimiento de solicitud de licencia. _____	442
TALLER DE TRABAJO. _____	443
Entidades colaboradoras en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). La Ordenanza de Madrid. _____	443
1. Solicitud de acreditación para la habilitación como entidad colaboradora en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU) _____	443
2. El Protocolo y Guía Metodológica en Materia de Urbanismo, que ha sido elaborado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid en respuesta a la implantación del nuevo modelo de tramitación de licencias urbanísticas previsto en la Ordenanza por la que se establece el Régimen de Gestión y Control de las Licencias Urbanísticas de Actividades (OGLUA), en la que se da entrada a la colaboración de entidades privadas en la gestión de licencias urbanísticas (ECLU). _____	445
TALLER DE TRABAJO _____	502
La intervención de las entidades colaboradoras urbanísticas (ECU) en las solicitudes de licencias o declaraciones responsables en tramitación dentro del APE.16.11 ciudad aeroportuaria y parque de Valdebebas (Madrid). _____	502
TALLER DE TRABAJO _____	507
Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas (OMTLU) _____	507
PARTE QUINTA. _____	554
Ejecución del planeamiento. _____	554
Capítulo 7. Sistema de cooperación. _____	554
1. Modalidades de gestión. _____	554
2. Sociedades urbanísticas. _____	555
3. Consorcios urbanísticos. _____	555
Capítulo 8. Juntas de compensación en Madrid. _____	557
1. Ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas por el sistema de compensación. _____	557
2. Sistema de compensación. _____	558
3. Ejecución directa por los propietarios. _____	559
4. Procedimiento para la aceptación de la iniciativa y aplicación del sistema. _____	559
5. Desarrollo del sistema de compensación. _____	560
Capítulo 9. Sistema de expropiación. _____	562
TALLER DE TRABAJO _____	564
Esquemas del procedimiento de expropiación urbanística en Madrid. _____	564
PARTE SEXTA _____	591
Convenios urbanísticos _____	591
Capítulo 10. Convenios urbanísticos en Madrid. _____	591
1. Concepto, alcance y naturaleza de los convenios urbanísticos en Madrid. _____	591
2. Objeto. _____	591



3. Nulidad de los convenios urbanísticos de planeamiento. _____	592
4. Celebración y perfeccionamiento. _____	592
5. Publicidad. _____	593
PARTE SÉPTIMA _____	594
Deber de conservación y ruina. _____	594
Capítulo 11. La ruina urbanística. _____	594
1. Situación legal de ruina económica y urbanística. _____	594
2. Situación de ruina física inminente. _____	595
TALLER DE TRABAJO _____	596
Decreto 103/2016 de 24 de octubre, del Consejo de Gobierno, por el que se regula el informe de evaluación de los edificios en la Comunidad de Madrid y se crea el Registro Integrado Único de Informes de Evaluación de los Edificios de la Comunidad de Madrid. _____	596
Sujetos obligados. _____	597
Contenido del IEE _____	597
Modelo y formato del IEE _____	598
Vigencia _____	598
Facultades municipales _____	598
Registro del IEE _____	598
Calendario para la implantación del IEE. _____	599
PARTE OCTAVA _____	610
Formularios. _____	610
A. REPARCELACIÓN FORZOSA _____	610
1. El porqué del procedimiento de reparcelación Forzosa _____	610
2. El procedimiento de reparcelación Forzosa _____	614
a. Providencia de alcaldía _____	614
b. Informe de secretaría _____	614
c. Providencia de alcaldía _____	619
d. Publicaciones. _____	620
e. Notificaciones y certificaciones. _____	621
f. Providencias. _____	622
g. Resolución. _____	623
h. Publicaciones. _____	624
i. Informes Técnicos. _____	627
MODELOS ADICIONALES DE REPARCELACIÓN. _____	637
1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. _____	637
a. Modelo 1. _____	637
b. Modelo 2. _____	638
c. Modelo 3. _____	639
d. Modelo 4. _____	640
2. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. _____	641
3. Notificación a los interesados. _____	642
4. Anuncio. _____	643
5. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. _____	644
6. Oficio para la identificación de propietarios y fincas afectadas _____	645
7. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). _____	645



8. Incoación a iniciativa privada: Edicto	646
9. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable	646
a. Modelo 1.	646
b. Modelo 2.	647
c. Modelo 3.	648
d. Modelo 4.	649
10. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación	649
a. Modelo 1.	650
b. Modelo 2.	651
11. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación	651
12. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación	652
Preliminar: normas para la redacción del proyecto de reparcelación	652
a. Modelo 1.	661
b. Modelo 2.	661
13. Proyecto de Reparcelación	662
Modelo 1	662
Modelo 2.	680
14. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo	686
15. Proyecto de reparcelación simplemente económica.	696
16. Expediente de normalización de fincas	696
17. Apertura del trámite de información pública	705
a. Modelo 1	705
b. Modelo 2	705
18. Certificación del resultado del trámite de información pública	706
19. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal	707
a. Modelo 1.	707
b. Modelo 2.	708
20. Acuerdo del ayuntamiento sobre la redacción de oficio del proyecto de reparcelación por la administración	708
21. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación.	709
a. Modelo 1.	709
b. Modelo 2.	710
22. Anuncio de aprobación inicial.	711
23. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados	712
24. Certificación del resultado del trámite de información pública	714
25. Tramitación de las alegaciones.	714
26. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones.	715
a. Modelo 1.	715
b. Modelo 2.	716
27. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones.	719
28. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación	719
a. Modelo 1.	719
b. Modelo 2.	721



29. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria	721
30. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación	722
31. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	722
a. Modelo 1	722
b. Modelo 2	723
c. Modelo 3	724
d. Modelo 4	726
32. Anuncio de la aprobación definitiva.	727
a. Anuncio de publicación	727
b. Notificación a los interesados	728
33. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación	729
34. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva	730
35. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación	731
36. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización	732
37. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación	733
a. Formalización mediante escritura pública	733
b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad	733
c. Protocolización mediante acta notarial	736
d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad	737
38. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita	738
39. Documento administrativo de formalización de la reparcelación	741
40. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación	743
41. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad	744
42. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua.	744
43. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua	746
44. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización)	748
45. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación.	751
B. PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	755
1. Expediente administrativo del proyecto de compensación	755
a. Trámite de elaboración y presentación del proyecto de compensación.	755
b. Escrito del propietario único	757
c. Actuación municipal	757
d. Acuerdo de aprobación inicial del proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	759
e. Información pública y notificación a los propietarios.	760
f. Adhesión a la Junta de Compensación.	760
g. Acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación.	761
h. Modelo de expediente requiriendo Proyecto de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta	



763	
i. Comparecencia ante el ayuntamiento para acceder a elaborar los Proyectos de Estatutos y de Bases de Actuación de la Junta de Compensación	763
j. Informe técnico	764
k. Informe jurídico	764
l. Aprobación inicial.	765
m. Información pública y audiencia de los propietarios	766
n. Aprobación definitiva	767
ñ. Supuestos especiales.	768
2. Proyecto de Compensación.	769
a. Formulario de Proyecto de compensación	769
I.- BASES LEGALES	769
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	770
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS. CARGAS E INDEMNIZACIONES	771
IV. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	774
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	774
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	775
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	775
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	775
IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	775
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA	778
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	778
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	778
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	779
XIV.- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA DE QUE CONSTA EL PRESENTE PROYECTO DE COMPENSACIÓN	779
b. Modelo 2.	780
Valoración de construcciones, edificaciones y otros derechos	788
Extinción de derechos reales y cargas incompatibles con el planeamiento respecto a los propietarios no adjudicatarios de suelo	789
Parcelas resultantes	789
Gastos de urbanización. Estimación del coste.	793
Cuenta de liquidación provisional	793
c. Precauciones. para la redacción del proyecto de compensación	793
I.- BASES LEGALES	794
II.- PLANEAMIENTO QUE SE EJECUTA	794
III. DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS APORTADAS, CARGAS E INDEMNIZACIONES	794
IV.- DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE PROPIETARIOS EXTERIORES AL POLÍGONO	796
V.- DERECHOS DE LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE	796
VI.- VALORACIONES DEL TECHO EDIFICABLE A EFECTOS DE INDEMNIZACIONES POR DIFERENCIAS EN LAS ADJUDICACIONES	797
VII.- VALORACIÓN DE LOS BIENES AFECTADOS	797
VIII.- CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN	798



IX.- FINCAS NUEVAS O RESULTANTES Y ADJUDICACIÓN	798
X.- PARCELAS DE CESIÓN OBLIGATORIA AL AYUNTAMIENTO	799
XI.- PARCELAS QUE SE RESERVA LA JUNTA	799
XII.- COMPENSACIONES EN METÁLICO	800
XIII.- CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL	800
d. Documentación complementaria de que debe constar el proyecto de compensación	801
COMENTARIOS PRÁCTICOS.	801
JURISPRUDENCIA PRÁCTICA.	802
3. Certificado acreditativo de la aprobación de un proyecto de compensación.	803
4. Escritura notarial de protocolización de un proyecto de compensación	803
5. Estatutos de la junta de compensación.	804
a. Modelo 1.	804
b. Modelo 2.	836
Título I. Nombre, domicilio, objeto y fines	836
Título II. De los junteros, incorporación, patrimonio, derechos y deberes	838
Título III. De los Órganos de Gobierno	843
6. Bases de actuación de una junta de compensación (de polígono o unidad de actuación).	852
a. Modelo 1.	852
b. Modelo 2.	860
c. Modelo 3 (con urbanizador).	865
7. La inscripción registral de la junta.	868
a. Solicitud al registro de la propiedad instando a la práctica de la nota marginal de inicio del proyecto de compensación	868
b. Aprobación por el Ayuntamiento de la constitución de la Junta de Compensación.	869
c. Solicitud del Presidente de la Junta de Compensación al Registro de la Propiedad de extensión de nota marginal de afección de los terrenos al Sistema de Compensación.	869
8. Instancia solicitando la incorporación por adhesión a la junta de compensación	870
9. Carta de pago y entrega de posesión de indemnización sustitutoria a titulares de derechos incompatibles con el planeamiento	870
10. Acta de libramiento y recepción de las obras de urbanización	872
ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE COMPENSACIÓN.	874
A) Formulación del proyecto de compensación.	874
B) Sometimiento del proyecto de compensación a la audiencia de todos los afectados.	877
C) Aprobación por la Junta de Compensación del Proyecto de Compensación.	877
D) Remisión del Proyecto de Compensación al Ayuntamiento para su aprobación definitiva.	878
E) Informe de los servicios técnicos municipales.	878
F) Aprobación definitiva por el Ayuntamiento del Proyecto de Compensación-	878
H) Formalización del Proyecto de Compensación.	879
I) Inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Compensación.	879
EXPONE	880
C. ENTIDAD DE CONSERVACIÓN.	880



1. Estatutos de la Entidad de Conservación _____	880
2. Decreto de incoación de expediente para creación de la entidad _____	894
3. Informe jurídico sobre los estatutos presentados. _____	895
5. Información pública: Anuncio. _____	898
6. Certificación del secretario _____	900
7. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (sin alegaciones) _____	901
8. Aprobación definitiva de los estatutos de la entidad (con alegaciones) _____	902
9. Notificaciones a interesados. _____	904
10. Anuncio público. _____	904
11. La asamblea constituyente _____	905
12. Adhesión a la entidad _____	905
13. Acta de constitución _____	906
14. Escritura de constitución. _____	906
14. Ratificación de la constitución de la entidad _____	909
15. Acuerdo de disolución de la entidad _____	909
16. Ratificación mediante decreto del Alcalde-Presidente _____	910
17. Requerimiento de las cesiones obligatorias _____	912
D. LA ASOCIACIÓN DE COOPERACIÓN URBANÍSTICA _____	912
1. Instancia de constitución de asociación administrativa de cooperación. _____	912
2. Modelo de Estatutos de Asociación Administrativa de propietarios _____	914
3. Dictamen jurídico. _____	923
4. Aprobación inicial. _____	923
5. Anuncios. _____	924
6. Aprobación definitiva. _____	925
7. Requisitos administrativos. _____	926
E. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS. _____	927
1. Escrito requiriendo para la emisión de la hoja de aprecio _____	927
2. Descripción del bien expropiado _____	927
3. Descripción de un edificio expropiado _____	928
4. Escrito del expropiado exponiendo su valoración _____	928
5. No aceptación de la hoja de aprecio del expropiado _____	929
6. Hoja de aprecio de la administración _____	929
7. Escrito del expropiado no aceptando la hoja de aprecio de la administración. ____	931
8. Requerimiento para llegar al común acuerdo _____	932
9. Propuesta de adquisición _____	933
10. Diligencia de no aceptación de la propuesta _____	933
11. Modelo de convenio _____	934
FORMULARIOS EN CASO DE LIBERACIÓN DE EXPROPIACIONES. _____	936



F. CONVENIOS URBANÍSTICOS.	941
1. Escrito de solicitud de particular proponiendo un convenio urbanístico a la administración.	941
2. Modelo básico de convenio aceptando la modificación puntual del PGOU.	942
3. Convenio para recalificación como finca urbana mediante modificación puntual del PGOU.	947
4. Convenio urbanístico para recalificación a urbano mediante cesión de terreno para dotación mediante modificación puntual del PGOU.	949
5. Convenio urbanístico para aumento de altura de edificio mediante modificación puntual del PGOU con compensación dineraria.	951
6. Convenio urbanístico para ocupación de terrenos para realizar obras de urbanización	953
7. Convenio urbanístico para modificación puntual del PGOU a efectos de obras y edificabilidad, mediante cesión de terrenos.	955
8. Convenio urbanístico para urbanización, construcción y mantenimiento de aparcamiento público.	957
9. Convenio urbanístico para recalificación de una finca parcialmente urbana.	961
10. Convenio urbanístico para inclusión de terrenos en suelo urbano mediante revisión del PGOU.	963
11. Convenio urbanístico para desarrollar unidad de actuación	966
12. Convenio urbanístico para ampliación de una gran superficie /centro comercial	971
13. Convenio urbanístico para la construcción de VPO.	973
14. Convenio urbanístico entre el Ministerio de Fomento y Consejería de obras públicas y urbanismo para la delimitación de un área de rehabilitación prioritaria	975
15. Convenio urbanístico para la inclusión de un terreno en suelo urbano, mediante la modificación puntual del PGOU	977
16. Convenio urbanístico para la cesión de un terreno destinado a la construcción de un polideportivo, mediante la modificación puntual del PGOU	979
17. Convenio urbanístico entre el ayuntamiento y una empresa para la ejecución del planeamiento por el sistema de expropiación.	981
18. Convenio urbanístico para la ocupación de terrenos para ejecutar obras de urbanización.	985
19. Convenio Urbanístico de Gestión y Ejecución del Planeamiento.	987
G. PROCEDIMIENTO DE TRAMITACIÓN DE CONVENIOS	989
1. Providencia de alcaldía	989
2. Informe de secretaría	990
3. Textos preliminares y diligencias.	991
4. Publicidad.	994
5. Alegaciones.	995
6. Informes técnicos.	996
7. Textos finales de convenios. Modelo.	999
8. Diligencias finales.	1001
9. Informes y dictámenes.	1002





PARTE PRIMERA.

El urbanismo de Madrid.

Introducción al urbanismo de Madrid.

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