

REPARCELACIÓN URBANÍSTICA MAHOU CALDERON EN 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.

5 de abril de 2019

[Reparcelación urbanística](#), [junta de compensación](#) y [urbanismo de Madrid](#)

Aprobado el Proyecto de Reparcelación del Área de Planeamiento Específico 02.27 "Nuevo Mahou - Calderón" promovido por la Junta de Compensación del ámbito. Distrito de Arganzuela.

De acuerdo con el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se tramitó el correspondiente proyecto de Reparcelación Urbanística en el ámbito del APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón", por cuanto la presente Modificación Puntual del Plan General desestructura la configuración física y jurídica actual del suelo en el ámbito de actuación, debiendo las parcelas resultantes adecuarse a la nueva ordenación urbanística, así como efectuarse la correspondiente actuación equidistributiva. La Junta de Gobierno aprueba la propuesta de la Junta de Compensación lo que permitirá el inicio de la edificación y el avance en la urbanización del ámbito. La nueva ordenación afecta a una superficie total de 193.804,42 metros cuadrados 132.345 metros cuadrados edificables se destinarán a uso residencial, de estos 13.234,50 metros cuadrados será para vivienda sujeta a protección pública Se destinan a usos dotacionales un total de 163.874,94 metros cuadrados de superficie

La Junta de Gobierno del ayuntamiento de Madrid ha aprobado el proyecto de reparcelación del entorno Mahou Calderón que permite iniciar la edificación de las nuevas parcelas resultantes con el otorgamiento de las correspondientes licencias de obras y avanzar en las obras de urbanización de este ámbito. El proyecto de reparcelación presentado por la Junta de Compensación constituida por los propietarios de los terrenos, Mahou y Club Atlético de Madrid, y aprobado por la Junta de Gobierno distribuye una edificabilidad destinada a uso residencial



de 132.345 metros cuadrados, de los que un 10 por ciento (13.234,50 metros cuadrados edificables) será para la construcción de vivienda sujeta a protección pública. El proyecto contempla además 14.705 metros cuadrados edificables para uso terciario.

Tras el trámite de información pública, donde no se ha presentado ninguna alegación, la aprobación del proyecto de reparcelación supone la regularización y adaptación a la nueva ordenación de una superficie total de 193.804,42 metros cuadrados de suelo y la adjudicación de su edificabilidad a los propietarios de suelo del ámbito y al Ayuntamiento de Madrid.

Usos dotacionales

Se adjudican al Ayuntamiento de Madrid un total de 163.874,94 metros cuadrados de redes públicas, de los que 17.303,99 se destinarán a dotación de equipamiento público básico, 73.100,79 a dotacional Zona Verde Red Local y Red General y 73.470,16 metros cuadrados a vía pública.

Usos lucrativos

El proyecto aprobado por la Junta de Gobierno adjudica al Ayuntamiento de Madrid en concepto de cesión del 10 por ciento del aprovechamiento dos parcelas, que pasarán a incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo:

La RC-3, donde se ubicará vivienda sujeta a protección pública con una edificabilidad de 13.234,50 metros cuadrados y una edificabilidad de 1.144,25 metros cuadrados de servicios terciarios.

La RC-6, con una edificabilidad residencial de vivienda libre de 6.194 metros cuadrados y una edificabilidad de servicio terciario de 326 metros cuadrados.

Mahou y Club Atlético de Madrid, reciben el resto de las parcelas resultantes de la reparcelación de uso residencial y terciario en proporción a sus aportaciones asumiendo el coste íntegro de los gastos de urbanización y de los derivados de la actuación.

CLAVES

Este proyecto convertirá un área de 193.804 metros cuadrados en una zona de nuevas viviendas, espacios verdes y usos terciarios a orillas del Manzanares: 132.245 metros serán de uso residencial, el 10 % para uso de protección pública, 14.705 se dedicarán al uso terciario y 163.874 serán redes públicas, entre dotaciones y zonas verdes.



El delegado de Desarrollo Urbano Sostenible de la capital, José Manuel Calvo, ha explicado en la rueda de prensa posterior a la Junta de Gobierno que este es un "hito", que llega después de que se modificase el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), se firmase el convenio de gestión y se aprobase el plan de urbanización y de derribo del estadio.

El delegado de Desarrollo Urbano Sostenible ha recordado que el PP intentó reformar este ámbito desde 2011 y su proyecto fue anulado por el Tribunal Supremo y ha destacado la "eficacia" del Gobierno de Manuela Carmena "frente a aquellos que se autodefinen como buenos gestores, que atendiendo a estos resultados de buenos gestores tienen poco".

Debido a que es necesario dismantelar el Vicente Calderón, cubrir un tramo de la M-30 y urbanizar todo el ámbito, de 193.804 metros cuadrados, las nuevas viviendas, parques o locales comerciales no comenzarán a construirse hasta que finalicen estos trabajos, a finales de 2021.

En el proyecto actual los edificios tendrán de media 8 alturas, en lugar de los rascacielos de 20 pisos planteados por el PP.

Con la aprobación del proyecto de reparcelación el Consistorio ya define qué parcelas pasan a ser patrimonio municipal: la RC-3 con una edificabilidad de 13.234 metros cuadrados de uso residencial y 1.144 m² de terciaria y la RC-6, 6.194 m² residenciales y 326 parciales.

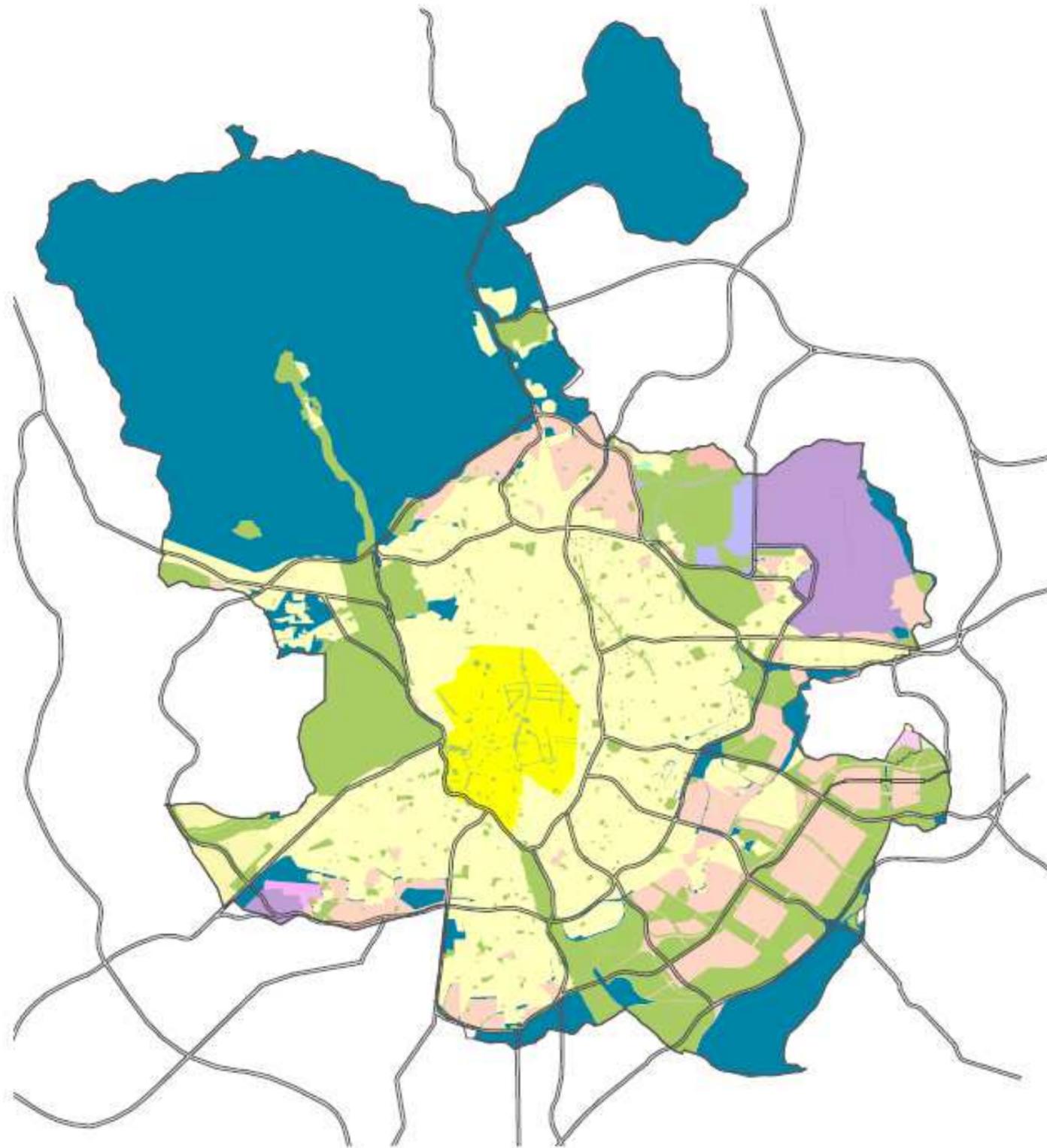
DEMOLICIÓN DEL CALDERÓN Y DESVÍO DE LA M-30

Entre tanto el club del Atlético de Madrid avanza en el dismantelamiento del Calderón, que concentrará el grueso de las obras en verano.

Si se cumplen los plazos fijados en el convenio, el estadio quedará demolido en septiembre, cuando empezarán los trabajos de urbanización, también a cargo de los promotores, que se responsabilizan de cubrir la M-30 con una losa que albergará una zona verde, aunque será el Ayuntamiento el que ejecute las obras.

Hasta agosto de 2021 no está previsto que arranquen las obras para crear el trazado definitivo de la M-30, que con el proyecto actual no se soterra sino que se cubre.

Plan General
de Ordenación
Urbana de Madrid
1997



ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO
A NIVEL DE PLAN ESPECIAL
DE ORDENACIONES ESPECÍFICAS

APE.02.27
NUEVO MAHOU-CALDERÓN

ÍNDICE DOCUMENTO ORDENACION PORMENORIZADA (DOP)

- MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- MEMORIA DE GESTIÓN.
- NORMAS URBANÍSTICAS.
- FICHAS DE DETERMINACIONES VOLUMETRICAS Y PARAMETROS GENERALES.
- PLANOS.
 - PLANOS DE INFORMACIÓN.
 - PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.
 - IMÁGENES PROPUESTA NO VINCULANTES.
- ANEXOS DOP.
 - I. ESTUDIO DE SOLEAMIENTO.
 - II. ANÁLISIS DE VIABILIDAD ECONÓMICA.
 - III. ESTUDIO DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SANEAMIENTO DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES DEL ÁMBITO.
 - IV. ESTUDIO DE TRÁFICO.
 - V. PLAN DE ALARMA, EVACUACIÓN Y SEGURIDAD CIVIL EN SUPUESTOS CATASTRÓFICOS.
 - VI. URBANIZACIÓN.

0. CONTENIDO Y ALCANCE DE ESTE AREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

La presente área de planeamiento específico (APE) forma parte de la Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para el ámbito “Nuevo Mahou-Calderón” y cumplimenta las determinaciones de la misma. En consecuencia, su contenido se atiene a los criterios y objetivos establecidos en dicho Plan.

Se incorpora el presente documento como un Área de Planeamiento Específico (APE) formando parte integrante de la Modificación Puntual del Plan General, que define las determinaciones estructurantes en un espacio ubicado en una zona clave de la ciudad, en el que la demolición de la antigua fábrica de Cervezas Mahou y el, ya próximo, abandono de toda actividad deportiva en el estadio Vicente Calderón por el traslado de las actividades deportivas del Club Atlético de Madrid al estadio Wanda Metropolitano, hace que los usos atribuidos por el planeamiento cuando se aprobó el PGOUM 1997 hayan perdido su objeto.

Este APE se desarrolla y estructura a nivel de planeamiento especial y contiene aquellos documentos escritos y gráficos, que integran una figura de planeamiento de este tipo.

El Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP) describe la ordenación detallada del ámbito y concreta las determinaciones estructurantes de la MPG.

1. OBJETO Y JUSTIFICACIÓN.

1.1.- OBJETO.

Este documento tiene por objeto establecer el conjunto de determinaciones normativas de carácter pormenorizado que permitan la ejecución del ámbito.

1.2.- JUSTIFICACIÓN.

La presente propuesta de ordenación se justifica por la necesidad de completar la trama urbana por la demolición de la cervecera Mahou-San Miguel y por el traslado del Club de Fútbol Atlético de Madrid, y así transformar un espacio no utilizado y degradado a orillas del río Manzanares.

Supone una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno debido a que:

1. Resuelve un amplio vacío urbano configurado, no solo por la demolición de la cervecera Mahou, sino también por el traslado del Club de Fútbol Atlético de Madrid con la consiguiente demolición del actual estadio.
2. Extiende una morfología urbana del entorno con criterios de equilibrio entre la nueva edificabilidad y las redes de dotaciones públicas al servicio, no solo de la nueva edificabilidad sino también de superación de algunos déficits existentes en dicho entorno.



3. Supone una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno.
4. Incrementa el umbral de demanda, favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la a-tonía que hoy presenta el entorno.

2.- CONDICIONANTES PARA LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

2.1.- OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

La Modificación del Plan General que crea el APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón” persigue, tal como se señala en la Memoria de la MPG, los siguientes objetivos básicos que se transcriben:

- Completar la estructura urbana estableciendo una ordenación que se ajuste a la topografía existente con manzanas y edificios que prolonguen la ciudad consolidada.
- Resolver la discontinuidad del parque del Río cubriendo el tramo de la calle 30 que hoy discurre por el ámbito en superficie, propiciando una continuidad peatonal completa de dicho parque y añadiendo al mismo gran parte del área que hoy ocupa el estadio.
- Prolongar el espacio verde del río hacia el interior de los terrenos de la antigua fábrica Mahou, permitiendo la conectividad peatonal entre dicho espacio y la zona de la plaza de Francisco Morano, introduciendo el carril bici existente hasta el río y configurando un nuevo parque público accesible desde el paseo de los Melancólicos y a través de las prolongaciones de las calles San Epifanio y Duque de Tovar y desde la confluencia de Alejandro Dumas con el paseo de los Melancólicos.
- Dotar de parcelas dotacionales que sirvan tanto a la nueva ordenación como a su entorno.
- Configurar el Paseo de los Melancólicos completando su condición urbana con edificaciones que integren los dos edificios existentes desarrollo del APR 02.15.
- Concentrar la edificabilidad que corresponda a la reserva del 10% de viviendas con algún grado de protección pública en una única parcela.

2.2.- SUPERFICIE DEL ÁMBITO.

La superficie total del ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón” es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s).

2.3.- EDIFICABILIDAD TOTAL.

La presente MPG establece una edificabilidad total de los usos residencial y terciario de 147.050 metros cuadrados edificables (m²e.)

La asignación de esta edificabilidad total a las parcelas resultantes de la ordenación se especifica y establece en el apartado 4 “Parámetros Cuantitativos” de la presente memoria.

Al estar en un ámbito de suelo urbanizado que va a someterse a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 b) del 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, se reserva del 10% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública

Según establece la memoria de la presente Modificación de Plan General, los coeficientes de homogeneización son los siguientes:

| | |
|----------------------------------|------|
| ▪ Vivienda libre | 1,00 |
| ▪ Terciario | 1,00 |
| ▪ Vivienda de protección pública | 0,48 |

La edificabilidad total propuesta se reparte entre los usos cualificados propuestos conforme a lo expresado en el siguiente cuadro, donde se consignan asimismo las edificabilidades de cada uso en su valor absoluto y su valor homogeneizado a metros cuadrados construibles del uso característico, en aplicación de los coeficientes de homogeneización que se calculan en el anterior apartado de esta memoria.

| | Edificabilidad E (m ² c) | CH | Aprovechamiento m ² cuc |
|---------------------------------------|--|------|---------------------------------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO (RES) | 132.345,00 | | 125.463,1 |
| Libre (VL) | 119.110,50 | 1,00 | 119.110,5 |
| Protegida (VP) - 10% Edif.Residencial | 13.234,50 | 0,48 | 6.352,6 |
| TERCIARIO (TER) | 14.705,00 | 1,00 | 14.705,0 |
| Total USOS LUCRATIVOS | 147.050,00 | | 140.168,1 |

Conforme al artículo 39.4.a) de la Ley, el coeficiente de edificabilidad es el cociente entre 140.168 metros cuadrados construibles en el uso característico (m²cuc) y la superficie de la totalidad del ámbito de 193.804,42 m² de suelo, lo que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,72 m²cuc/m²s.

Esta edificabilidad, y el coeficiente resultante, se han establecido conforme al criterio señalado en el artículo 39.4.b) de la Ley, en función de las estrategias propuestas en esta Memoria, específicamente en el apartado 6 donde se exponen las alternativas, objetivos y criterios de ordenación.

2.4.- USOS.

Se establece como uso cualificado característico el residencial, y como uso cualificado no característico el terciario, estableciéndose un porcentaje para el uso residencial del 90% de la edificabilidad (de este porcentaje el 10% deberá destinarse a vivienda con algún tipo de protección pública) y para el terciario del 10% de la edificabilidad total del ámbito.

El resto de los usos se regularán conforme al régimen de usos compatibles y autorizables establecido en las normas urbanísticas de este APE.

3.-DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

3.1.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El ámbito de la actuación Mahou-Calderón se encuentra ubicado en el suroeste del área interna a la Calle 30 del término municipal de Madrid en el Distrito de Arganzuela. Su límite parte de la plaza Francisco Morano, baja por el paseo Imperial hasta la glorieta de Pirámides, recorre los márgenes del río Manzanares hasta la altura de la calle San Alejandro, rodea la edificación existente en la calle San Isidro, continua por el paseo de los Melancólicos hasta el paseo de los Pontones y sube por éste hasta enlazar de nuevo con la plaza de Francisco Morano.

La delimitación incluye el espacio libre público existente en la manzana formada por las calles San Epifanio, Alejandro Dumas y paseo de los Melancólicos y excluye las dos manzanas de viviendas que se sitúan entre el paseo de los Melancólicos y la calle Alejandro Dumas, así como el IEP Gran Capitán y el colegio Tomás Bretón.

El ámbito así descrito incorpora como suelo de titularidad privada exclusivamente el correspondiente a las antiguas instalaciones de la fábrica de cerveza "Mahou" y el estadio de fútbol "Vicente Calderón".

La superficie total del ámbito es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s).

En la documentación gráfica que acompaña a esta propuesta se encuentran, en el plano PO.01, los límites del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" que configuran una única unidad de ejecución.

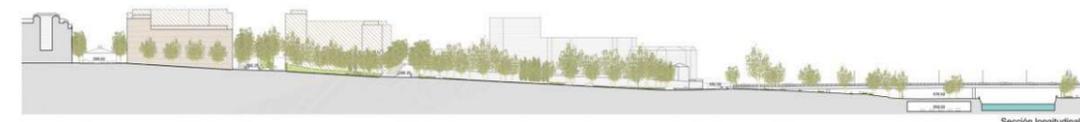
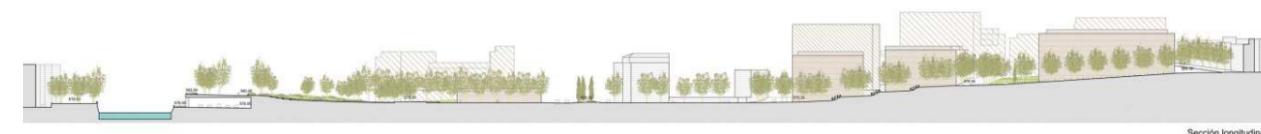
3.2.- MORFOLOGÍA URBANA Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

Para describir la propuesta que configura la ordenación pormenorizada del presente APE, se entiende por morfología urbana la relación espacial existente entre la red de espacios libres no construidos y los espacios edificados. Los espacios edificados son los que generalmente delimitan el espacio libre, pero en esta propuesta se ubican en relación al trazado de dichos espacios libres.

La morfología urbana diseñada introduce la imprevisibilidad visual, la fragmentación de los volúmenes edificatorios, la diversidad de espacios urbanos de distinta naturaleza, la riqueza en la variedad de perspectivas, etc.

El ámbito se sitúa en la parte baja de la llamada "cornisa de Madrid", llamada así por el importante desnivel que se produce de manera natural en esta zona, formando la vega del río Manzanares, sobre la que a día de hoy se extiende la ciudad. En el ámbito, como ya se ha señalado, esta topografía genera un importante desnivel (22,50 m) entre la plaza de Francisco Morano y el paseo de los Melancólicos (terrenos de la antigua fábrica cervecera) que continúa, aunque de un modo más atenuado, desde el citado paseo hasta el cauce del río (unos 5 m). Como consecuencia, la ordenación, que se desarrolle en él, adquiere gran visibilidad, especialmente desde el Parque del Río, incidiendo de manera destacable en el paisaje urbano y en el perfil de la ciudad.

A continuación se muestran secciones realizadas en las que se puede observar el citado desnivel en dos cortes del terreno, que barren la totalidad del ámbito:

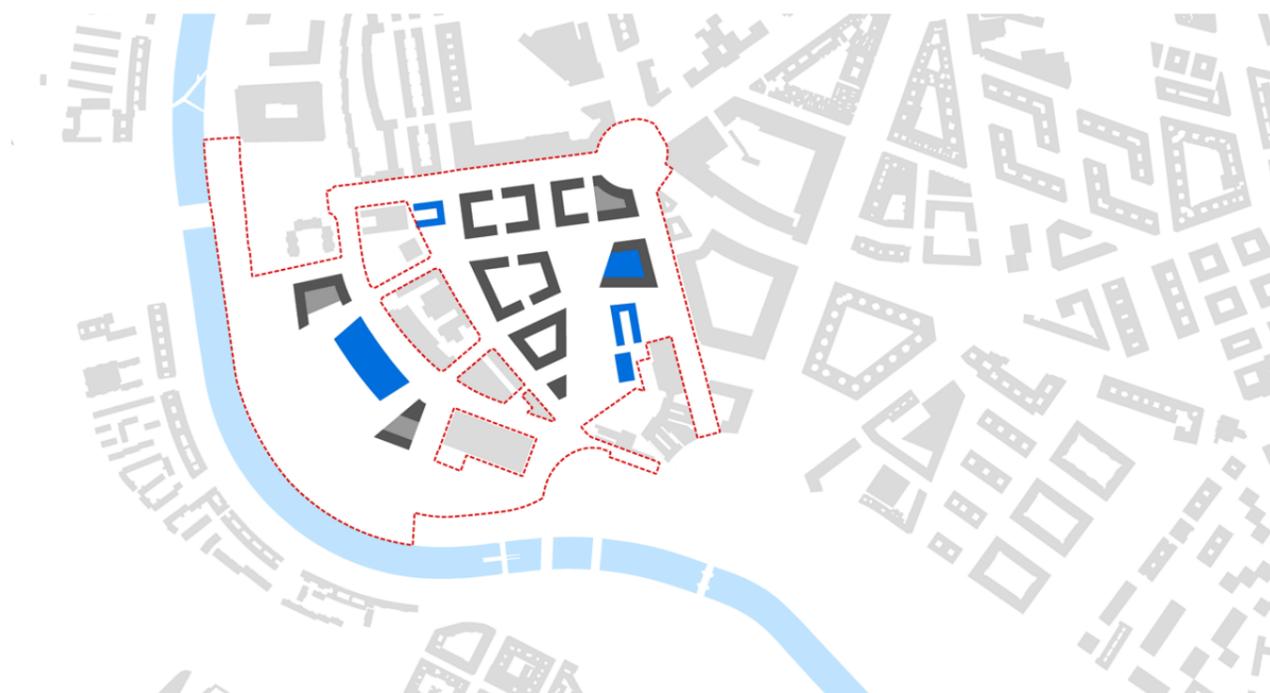
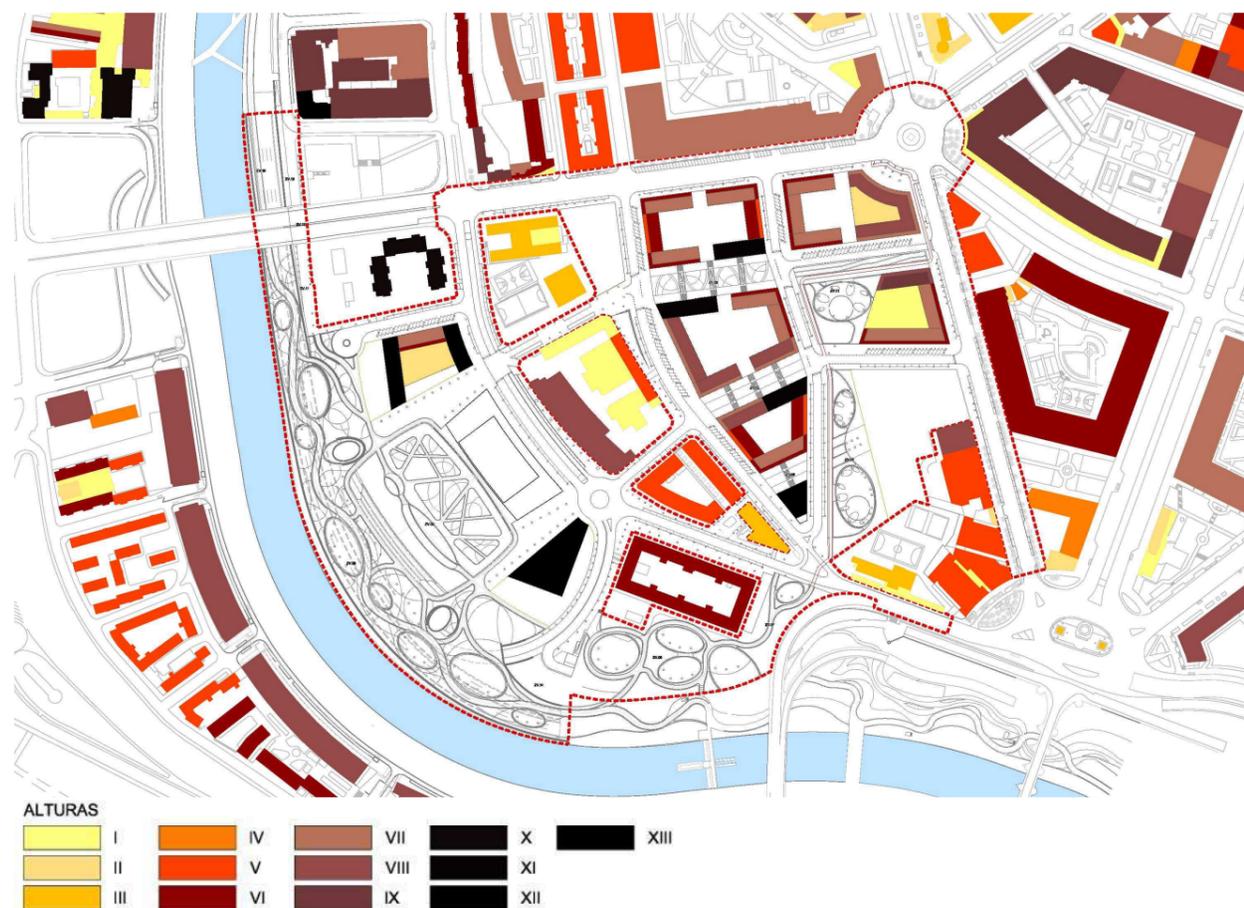


Secciones AA' (arriba) y BB' (abajo) de la propuesta

Debido a la incidencia de la actuación en la escena urbana, se ha cuidado especialmente la localización, orientación y volumetría de la edificación. El trazado de las calles y las zonas estanciales producen quiebros en las perspectivas y giros en la dirección de las alineaciones, lo que, además de generar diversidad en los espacios urbanos enriquece la percepción de los volúmenes edificatorios. La edificación se configura en manzanas de pequeño tamaño, evitándose los grandes frentes continuos edificados. Únicamente se mantiene la alineación de la edificación, de manera marcada, en los frentes que configuran y completan los paseos de Pontones e Imperial.

En cuanto a la edificación situada en la zona suroeste del ámbito (entorno del Estadio Vicente Calderón), se ha tratado de minorar la densidad de la misma permitiendo un mayor contacto del parque. Se sitúan en esta parte dos edificaciones abiertas que enmarcan dos accesos principales desde el paseo de los Melancólicos al Parque del Río ambas con un zócalo que podría destinarse a un uso comercial. Entre ambos accesos se sitúa una zona deportiva que, tras las necesidades planteadas en el proceso de Participación Ciudadana, descrito en la Memoria de la presente Modificación Puntual de Plan General, podría ser destinada a la ampliación de los usos deportivos del Instituto Gran Capitán.

Las alturas de las edificaciones se han limitado a magnitudes similares a las del entorno con la excepción de algunos hitos arquitectónicos que puntean con una cierta verticalidad el conjunto y que no superan las doce plantas de altura. En la imagen siguiente se muestran las alturas de las edificaciones de la propuesta en relación con las existentes en las edificaciones circundantes.



Plano morfológico (fondo-figura) de la propuesta en relación con su entorno

Uno de los objetivos de la ordenación propuesta es conseguir la continuidad con su entorno, tanto en términos de intensidad edificatoria como en términos volumétricos, y la importancia de la relación entre espacio libre público y el espacio construido.

Desde el punto de vista de la morfología de la ciudad existente, la trama propuesta presenta un tamaño de las manzanas menor al existente en los desarrollos del barrio de las Acacias. Esta disminución del tamaño de las manzanas se considera beneficioso el dotar de una mayor presencia, en esta área de la ciudad, al espacio libre público frente al espacio libre privado. El mantener manzanas de menor tamaño, permite una mayor permeabilidad y libertad de recorridos, facilita el desarrollar un espacio público diverso y de calidad y la generación de un acceso urbano fluido hacia el espacio libre de Madrid Río.

En la trama urbana más densa propia del casco histórico de la ciudad y del entorno cercano, al Norte, principalmente en los barrios de Lavapiés y La Latina, encontramos una organización del espacio público propia de la ciudad histórica consolidada, cercana a las premisas planteadas en esta propuesta.

En la imagen que se muestra a continuación, a través de un mapa de fondo-figura, se pone de relieve la diversidad de las morfologías urbanas existentes en el entorno, en las que se integra la propuesta de ordenación para este ámbito.



Infografía de la propuesta de ordenación. Vista aérea desde el Oeste. No vinculante.

Destaca la continuidad del Parque del Río con el nuevo gran espacio público que se sitúa sobre el antiguo terreno de juego del estadio Vicente Calderón, así como las penetraciones desde este nuevo espacio libre, a través de las continuidades de las calles del Duque de Tovar y de San Epifanio, accediendo por espacios públicos básicamente peatonales hasta el paseo Imperial en la proximidad de la plaza de Francisco Morano. También se percibe cómo las edificaciones se adaptan a la fuerte pendiente del terreno y van descendiendo por la ladera.



Infografías de la propuesta de ordenación. Vista aérea desde el S. No vinculante.

3.3.- EDIFICACIÓN CON USOS RESIDENCIALES Y TERCARIOS.

Para cada una de las parcelas edificables con usos residenciales y terciarios (RC.1 – RC.8) se establecen una serie de determinaciones que se recogen en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales, en las que se concretan:

- La edificabilidad total de la parcela.
- Las alineaciones obligatorias de la edificación, en las que se permitirá un margen de reducción de la coincidencia entre fachada y alineación con el fin de propiciar soluciones arquitectónicas diversas sin menoscabar la concepción urbana global.
- El área de movimiento del volumen edificatorio, en el que se tendrán en cuenta las alturas en cada orientación para concretar los criterios de asoleamiento y la integración volumétrica en el entorno.
- Altura máxima dentro de las distintas áreas de movimiento.
- La fijación de la cota de referencia de la planta baja, por debajo de la cual y en adaptación a las pendientes de los espacios públicos, podrán desarrollarse plantas con superficie edificable (sin exceder la máxima autorizada).
- Los usos permitidos en cada parcela. El diseño de la ordenación solo prevé la ubicación de mediano comercio en la manzana recayente sobre la plaza de Francisco Morano y en las manzanas que,

sobre el parque del Río, conforman las entradas a dicho parque desde el paseo de los Melancólicos. El resto de usos terciarios configurarán, dadas las características de la ordenación, locales comerciales de “proximidad” especialmente ubicados en el paseo de Pontones y en la calle Alejandro Dumas.

Las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales acompañan al presente DOP, denominadas como PO.04.a – PO.04.h.

En la parcela RC.3 se ubican la totalidad de las viviendas con algún grado de protección pública existiendo una calificación superpuesta con un equipamiento básico EQ.3 en plantas inferiores, definida en el plano PO.02. a/ PO.02. b de propuesta y en la Ficha de determinaciones Volumétricas PO.04.c

3.4.- ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS.

El espacio ocupado en la actualidad por el Estadio Vicente Calderón y por la Calle 30 (tramo no soterrado), pasará a formar parte del Parque del Río en los términos previstos en esta actuación.

La amplitud de este espacio permite la conformación de un hito dentro de Madrid Río, ofreciendo la posibilidad de dotar a la población de un espacio libre público de gran calidad y versatilidad.

Las nuevas zonas verdes superpuestas a la Calle 30 tienen como principal función dar continuidad al Parque del Río, por lo que se califican con la categoría de Parque Urbano.

El elemento ZV.08 denominado Parque del Río – Calderón no viene predefinido por el Plan Especial del Río, sino que es creación ex-novo de esta MPG. Sin perjuicio de su vinculación al Parque del Río, tiene funciones locales de servicio y acceso a las nuevas parcelas residenciales y dotacionales propuestas, así como garantizar la continuidad entre el Parque del Río y las zonas verdes interiores al este del Paseo de los Melancólicos, por lo que se califica con la categoría de Parque Distrital.

Para conseguir la continuidad de las zonas verdes que persigue conectar la propuesta con el Parque del Río, se dispone un área ajardinada que parte del inicio de la calle de Alejandro Dumas desde el paseo de los Melancólicos. Este espacio verde, que enlaza directamente con Madrid Río, asciende hasta encontrarse en un espacio de amplias dimensiones que desemboca en el paseo Imperial en proximidad a la plaza de Francisco Morano.

El parque así configurado se extiende paralelo a la ampliación del colegio Tomás Bretón y se accede a él desde el Parque del Río por la continuidad de las calles Duque de Tovar, San Epifanio y Alejandro Dumas en su confluencia con el paseo de los Melancólicos. Son penetraciones ajardinadas que hacen muy permeable la conexión entre el parque del Río y el corazón del nuevo barrio.

Existe en dos zonas de la ordenación con superposición de calificaciones donde intervienen zonas verdes, se encuentran definidas en el plano PO.02. a/ PO.02. b de propuesta:

- Zona Verde Singular paralela al río (ZV.9 y ZV.10) y la Calle 30.
- Vía Pública principal (Puente de San Isidro) y Zona Verde Singular ZV.12 (bajo el citado puente).

3.5.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Tras el análisis de las dotaciones realizado y conocidas las opiniones de los AMPAS del IES “Gran Capitán” y del CEIP “Tomás Bretón”, así como de las Asociaciones Vecinales del ámbito, se ha considerado necesaria una ampliación de dichos espacios dotacionales educativos existentes en colindancia con el ámbito (Parcela EQ.1 y EQ.2).

Asimismo, se ha considerado oportuno para el correcto equilibrio entre los usos residenciales propuestos y las dotaciones públicas que sirvan a dichos usos y a los déficits de los barrios cercanos, plantear dos nuevas zonas para dotaciones públicas:

- Una gran parcela (EQ.4) que se sitúa en proximidad al IES “Gran Capitán”, que contemplará un edificio multifuncional que contendrá mezcla de usos dotacionales (equipamientos y deportivos) de tal forma que pueda ser utilizado como dotación deportiva del Instituto.
- Un nuevo equipamiento (EQ.3) en las plantas inferiores de la parcela donde se ubican la totalidad de las viviendas con algún grado de protección pública, definiendo para ello un complejo inmobiliario detallado en la Ficha de Determinaciones Volumétricas PO.04.c

La superficie total destinada a nuevos equipamientos públicos es de 17.303,99 m².

Cada una de estas parcelas dispone de una ficha de Parámetros Generales y Determinaciones Volumétricas Pormenorizadas que acompañan al presente DOP.

3.6.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS. EFICACIA Y FUNCIONALIDAD.

El presente Documento de Ordenación Pormenorizada incluye, como Anexo VI Urbanización, el conjunto de infraestructuras existentes, así como las propuestas para el desarrollo urbanístico del ámbito “Nuevo Mahou Calderón”.

A partir del estudio de los servicios urbanos existentes, tanto de los debidos a las compañías de servicios, como de las administraciones públicas, se determina que implementaciones o incrementos de las infraestructuras actuales son necesarios para satisfacer las futuras necesidades de los habitantes del territorio o de aquellos que desarrollen en él su actividad.

Los objetivos a cumplir son:

- Definir los condicionantes infraestructurales que la actuación debe contemplar, para que los futuros barrios queden integrados en la ciudad y que sus conexiones con las infraestructuras exteriores sean conformes y estén consensuadas con los diferentes Organismos públicos y las Compañías de servicios.
- Desarrollar las definiciones infraestructurales necesarias para, por un lado, determinar las infraestructuras generales de conexión con la ciudad y, por otro, dimensionar las distintas redes de servicios en sus aspectos más relevantes.
- Elaborar una valoración económica lo más cercana posible al coste final de la inversión a realizar, obtenido mediante las mediciones realizadas, que se explican en el Anexo VI. Urbanización.

Para el predimensionamiento de las distintas redes de servicios se ha tenido en cuenta la actual normativa de los distintos organismos públicos y compañías suministradoras de servicios (Ayuntamiento de Madrid, Canal de Isabel II, Iberdrola, Operadores de telefonía, Gas Natural). Toda esta normativa está continuamente en proceso de revisión, por lo que resulta obvio que las variaciones y previsiones que posteriormente se establezcan pudieran afectar a los trazados y a la concepción de las redes aquí propuestas y, por tanto, a los costes de urbanización considerados.

Cada infraestructura contempla tanto la urbanización interior como su conexión con aquellas redes con capacidad suficiente para satisfacer la demanda estimada.

Asimismo, sobre las redes existentes dentro del ámbito de actuación se contemplan las acciones necesarias para su desvío, protección, o en su caso, anulación y demolición, de modo que el servicio que prestan actualmente no se vea afectado con la ejecución de las nuevas obras.

El proyecto de urbanización que se redacte y, tras su aprobación, se ejecute, contemplará el ajuste definitivo de las previsiones que se contienen en este Documento de Ordenación Pormenorizada.

3.7.- ESTRUCTURA VIARIA.

Se han definido para el viario de la propuesta diferentes secciones y tratamientos de los acabados superficiales, de tal manera que se diversifique su utilización en el contexto general de un nuevo barrio de circulación rodada de baja velocidad.

Para su definición, clasificación y resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.14 de las Normas Urbanísticas del PGOUM y la Ordenanza Específica Vías Públicas OE.07 del Plan Especial Madrid-Río. Se cumplirá asimismo la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid, Así, se contemplan los siguientes tipos: viario rodado, viario de tráfico compartido (prioridad peatonal) y viario peatonal.

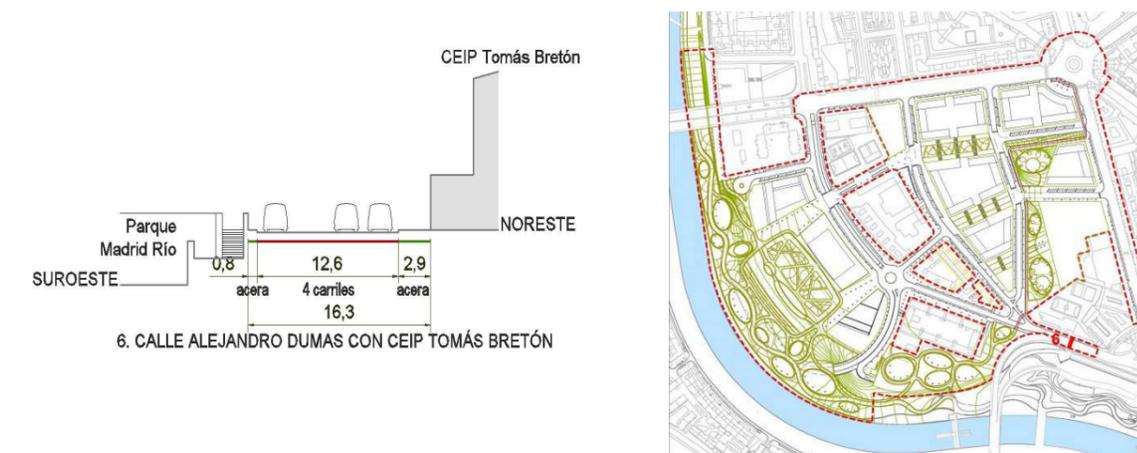
En algunos puntos de la ordenación en las confluencias entre viarios rodados y continuidad de zonas verdes o de viarios peatonales se establecen pasos de preferencia del viandante sobre el coche, como por ejemplo la calle del Duque Tovar que se califica de área estancial para garantizar la prioridad peatonal en su cruce con el paseo de los Melancólicos.

La **SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 1** hace referencia a las secciones 1, 2 y 3, correspondientes con diferentes tramos del paseo de los Melancólicos, según se indica en el plano de situación. Sus características son las siguientes:

- Ancho de la vía: Entre 26 y 40 m.
- Calzada: 2 carriles en sentido norte de 3,5 m. cada uno, mediana de 5 m. y un carril en sentido sur de 3,5 m.
- Aceras:
 - Oeste: Entre 3,4 y 8,8 m.
 - Este: Entre 2,5 y 9,6 m.
- Aparcamientos a ambos lados en línea, con un ancho de 2,25 m.

La **SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 3** hace referencia a la sección 3, correspondiente a la calle Alejandro Dumas a su paso por el CEIP Tomás Bretón, según se indica en el plano de situación. Presenta las siguientes características:

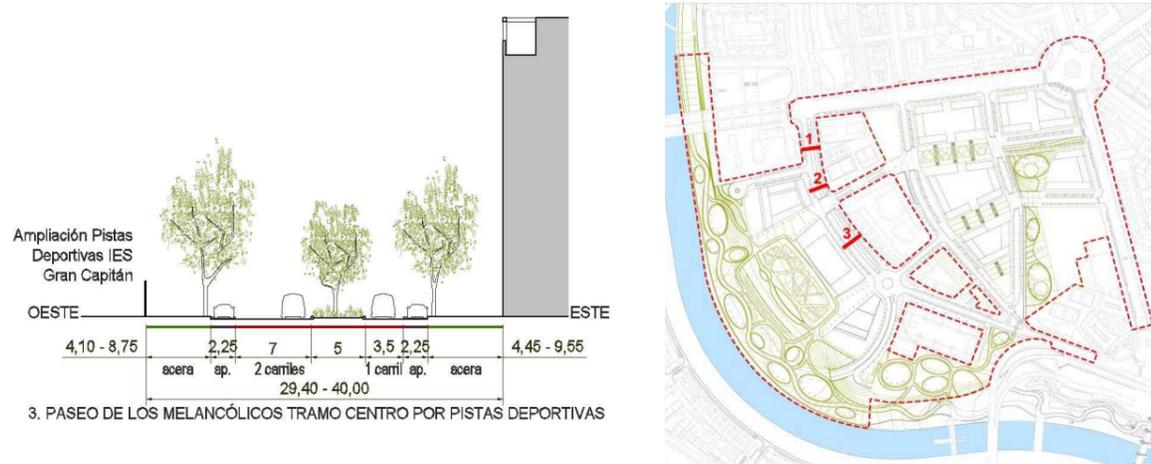
- Ancho de la vía: 16,3 m.
- Calzada: 4 carriles en sentido noroeste de aproximadamente 3 m. cada uno.
- Aceras:
 - Suroeste: Entre 0,8 y 2,7 m.
 - Noreste: 3 m.
- Aparcamientos a ambos lados en línea, con un ancho de 2,25 m.



Secciones transversales del viario Tipo 3

La **SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 4** engloba las secciones denominadas 7, 8, 9 10 y 11, correspondientes la calle Alejandro Dumas y al nuevo viario propuesto con dirección norte-sur, según se indica en el plano de situación. Presenta las siguientes características:

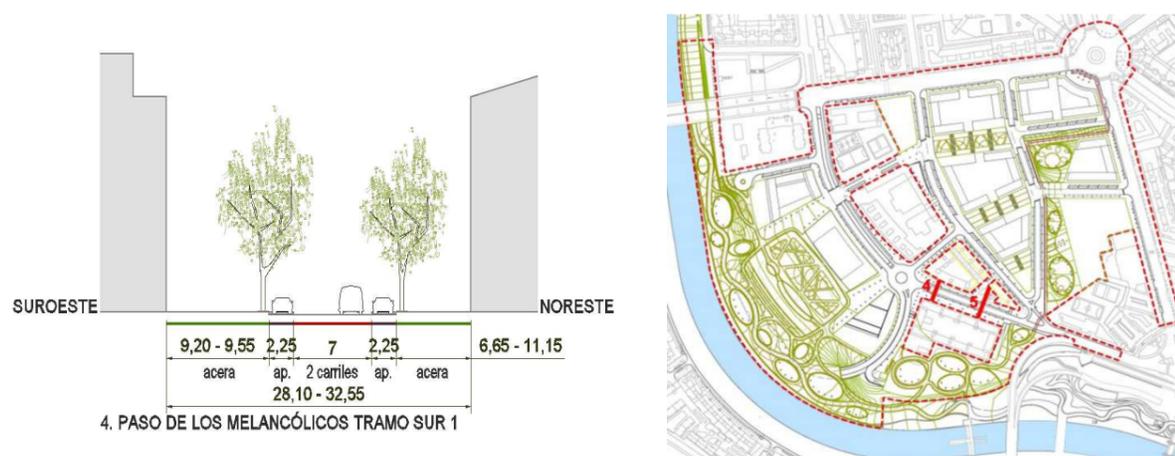
- Ancho de la vía: Entre 20,1 y 37,7 m (por variaciones de la acera).
- Calzada: 2 carriles, uno en cada sentido, de 3,5 m. cada uno.
- Aceras:
 - Oeste: A partir de 3 m.
 - Este: A partir de 3,85 m.
- Aparcamientos:
 - Oeste: En línea de 2,25 m.
 - Este: En batería de 5,15 m.



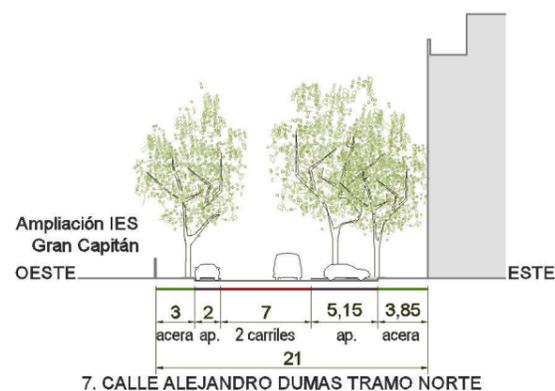
Secciones transversales del viario Tipo 1

La **SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 2** hace referencia a las secciones 4 y 5, correspondientes con diferentes tramos del paseo de los Melancólicos, según se indica en el plano de situación. Sus características son las siguientes:

- Ancho de la vía: Entre 28 y 46 m. debido a la presencia de un ensanchamiento de la calle por su acera noreste que configura una plaza peatonal (área estancial).
- Calzada: 2 carriles en sentido norte de 3,5 m. cada uno.
- Aceras:
 - Suroeste: Entre 9,2 y 9,6 m.
 - Este: Entre 6,0 y 24,2 m.
- Aparcamientos a ambos lados en línea, con un ancho de 2,25 m.



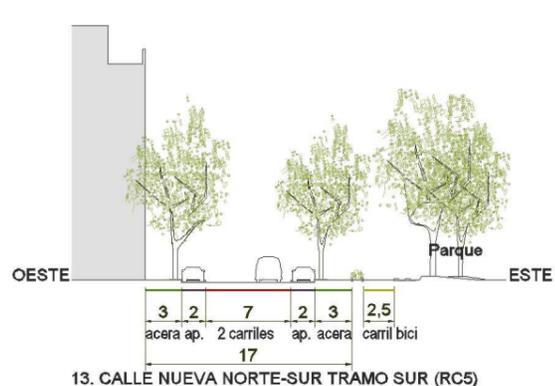
Secciones transversales del viario Tipo 2



Secciones transversales del viario Tipo 4

La **SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 5** hace referencia a las secciones 12, 13 y 14, correspondientes con diferentes tramos del nuevo viario con dirección norte-sur que discurre paralelo al parque, según se indica en el plano de situación. Presenta las siguientes características:

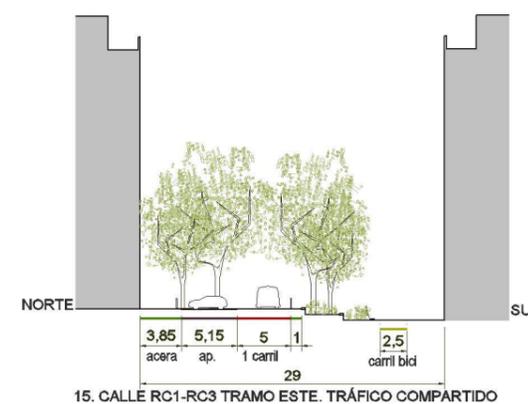
- Ancho de la vía: 17 m.
- Calzada: 2 carriles, uno en cada sentido, de 3,5 m. cada uno.
- Aceras de 3 m.
- Aparcamientos a ambos lados en línea, con un ancho de 2 m.



Secciones transversales del viario Tipo 5

La **SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 6** hace referencia a las secciones 15 y 16, correspondientes el nuevo viario de tráfico compartido, perpendicular al paseo Imperial situado más al norte, según se indica en el plano de situación. Presenta las siguientes características:

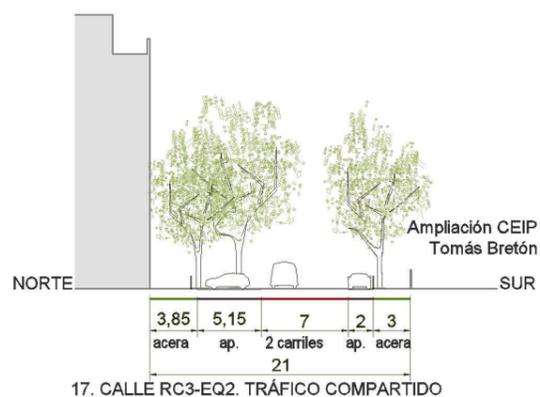
- Ancho de la vía: 29 m.
- Calzada: 1 carril en sentido este-oeste, de 5 m.
- Aceras:
 - Norte: 3,85 m.
 - Sur: 1 m. Colindante al parque, que en su borde presenta una acera de 3,5 m y un carril bici de 2,5 m.
 - Aparcamiento en batería sólo en el lado norte, con un ancho de 5,15 m.



Secciones transversales del viario Tipo 6

La **SECCIÓN TRANSVERSAL TIPO 7** se corresponde con la sección 17, trazada por el nuevo viario perpendicular a paseo Imperial situado más al sur de tráfico compartido, según se indica en el plano de situación. Presenta las siguientes características:

- Ancho de la vía: 21 m.
- Calzada: 2 carriles, uno en cada sentido, de 3,5 m. cada uno.
- Aceras:
 - Norte: 3,85 m.
 - Sur: 3 m.
- Aparcamientos:
 - Norte: En batería de 5,15 m.
 - Sur: En línea de 2 m.



Secciones transversales del viario Tipo 7

4. PARAMETROS CUANTITATIVOS.

4.1.- USOS LUCRATIVOS.

La presente MPG establece una edificabilidad total de **147.050** metros cuadrados edificables (m²e.)

Como parámetro estructurante se establece como uso cualificado característico, el residencial y como uso cualificado no característico, el terciario, estableciéndose para el uso **Residencial colectivo (RC)**, el 90% de la edificabilidad, lo que implica **132.345 m²** edificables y para el uso **Terciario**, el 10% de la edificabilidad total del ámbito, es decir, **14.705 m²** edificables.

Se destina el 10% del total de la edificabilidad residencial a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública (RCVP), es decir, 13.234,50 m² edificables, dedicándose el resto a vivienda libre (RCVL), es decir, 119.110,50 m² edificables.

Las parcelas residencial/terciario se encuentran referenciadas en el plano de calificación PO.02.a con la siguiente nomenclatura: **RCVL RC.1, RCVL RC.2, RCVP RC.3, RCVL RC.4, RCVL RC.5, RCVL RC.6, RCVL RC.7 y RCVL RC.8**

La edificabilidad total se distribuye entre las diferentes parcelas según la siguiente tabla:

| APE 02.27 "NUEVO MAHOU CALDERÓN" | | | |
|---|---------------------------|--|------------------------------------|
| Usos pormenorizados. Superficies y edificabilidades | | | |
| Parcela | Uso | Superficie Parcela m ² s | Edificabilidad m ² c |
| RC.1 | | 5.453,76 | 22.007,00 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 3.741,00 |
| RC.2 | | 5.585,70 | 22.560,63 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 2.030,63 |
| RC.3/EQ.3 (VP) | | 3.410,12 | 14.378,75 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 1.144,25 |
| RC.4 | | 6.544,30 | 28.481,00 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 1.424,00 |
| RC.5 | | 3.503,25 | 18.508,00 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 1.481,00 |
| RC.6 | | 520,70 | 6.520,00 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 326,00 |
| RC.7 | | 4.466,60 | 20.267,00 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 2.635,00 |
| RC.8 | | 3.855,17 | 14.327,62 |
| | Residencial | | |
| | Terciario | | 1.923,12 |
| TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVO (RC) | | | 132.345,00 |
| | Vivienda Libre (RCVL) | | 119.110,50 |
| | Vivienda Protegida (RCVP) | | 13.234,50 |
| TOTAL SERVICIOS TERCIARIOS (ST) | | | 14.705,00 |
| TOTAL USOS LUCRATIVOS | | 33.339,60 | 147.050,00 |

4.1.1.- Viviendas con algún régimen de protección pública y cesión del aprovechamiento al Ayuntamiento

Al estar en un ámbito de suelo urbanizado que va a someterse a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 b) del 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, se reserva del 10% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

“b) 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, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

Partiendo que la edificabilidad del uso residencial asciende a 132.345 m², la reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública asciende a 13.234,50 m². La voluntad expresa del Ayuntamiento de potenciar la política pública de vivienda protegida, por lo que es oportuno establecer que la totalidad de la reserva del 10% de viviendas con algún grado de protección pública sea cedida al Ayuntamiento.

Así mismo, según se señala en la memoria de la presente Modificación del Plan General, debe cederse al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del ámbito, determinándose que la cesión incluya toda la vivienda destinada a algún régimen de protección pública, el 10% del aprovechamiento de Servicios Terciarios y el resto hasta agotar el 10% del aprovechamiento total, se cederá en residencial de vivienda libre.

La edificabilidad destinada a vivienda con algún régimen de protección pública, es de **13.234,50 m²e**, se ubica en una única parcela la RCVP RC.3, tal como se determina en los planos PO 02 a. y b. de Calificación y en la ficha de Determinaciones Volumétricas de dicha parcela.

| | Edificabilidad E (m ² c) | CH | Aprovechamiento m ² cuc | 10% |
|--|--|------|---------------------------------------|------------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO (RES) | 132.345,00 | | 125.463,1 | 12.546,31 |
| Libre (VL) | 119.110,50 | 1,00 | 119.110,5 | 11.911,05 |
| Protegida (VP) - 10% Edif. Residencial | 13.234,50 | 0,48 | 6.352,6 | 635,26 |
| TERCIARIO (TER) | 14.705,00 | 1,00 | 14.705,0 | 1.470,50 |
| Total USOS LUCRATIVOS | 147.050,00 | | 140.168,1 | 14.016,81 |

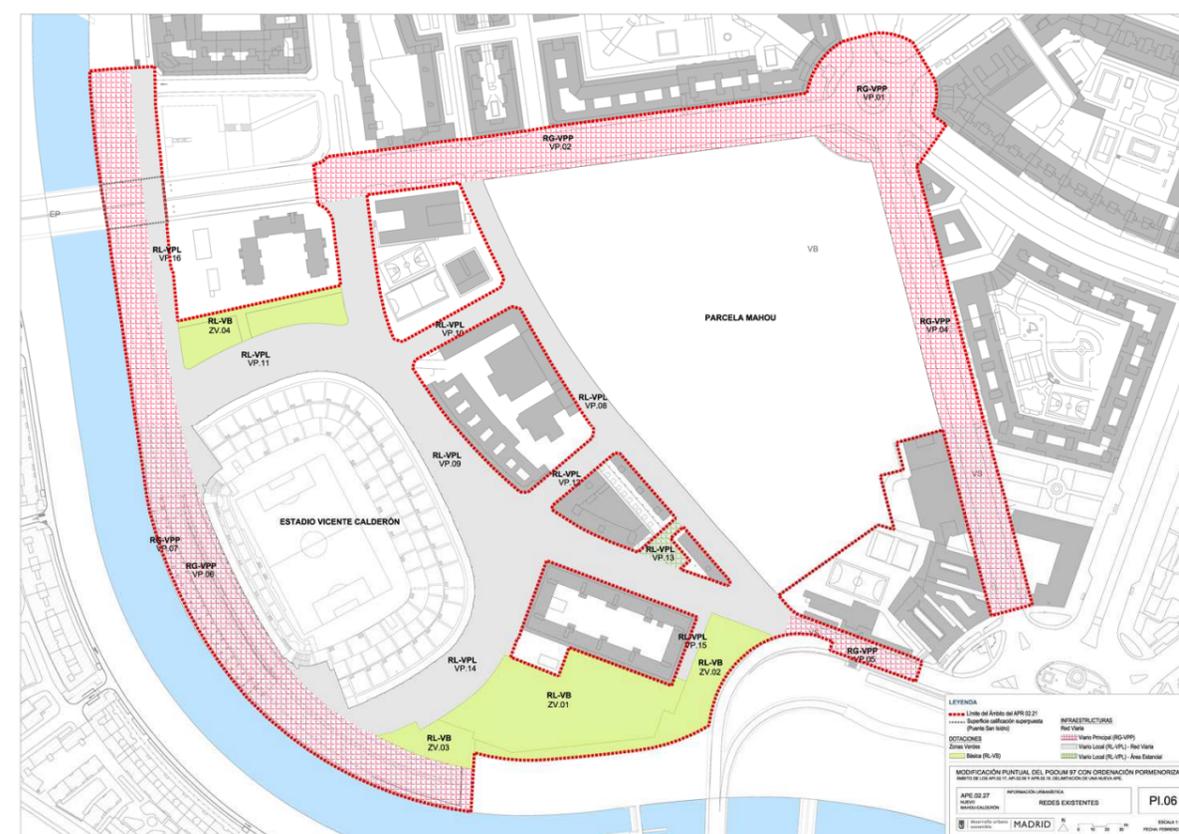
En esta parcela se ubica, a través de un complejo inmobiliario, la edificabilidad destinada a equipamiento EQ.3 en las plantas inferiores de la edificación. También se materializará parte de la edificabilidad del uso de Servicios Terciarios de cesión municipal (**1.144,25 m²e**).

En la parcela RC.6 se localiza la vivienda libre de cesión municipal y el resto de la edificabilidad del uso de Servicios Terciarios (326,25 m²e).

El proyecto de reparcelación atribuirá estas parcelas al Ayuntamiento de Madrid.

4.2.- RESERVA DE REDES PÚBLICAS, LOCALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

4.2.1.- Redes públicas existentes.



- Superficie calificación superpuesta (Puente San Isidro)
- DOTACIONES**
- Zonas Verdes
- Básica (RL-VB)
- INFRAESTRUCTURAS**
- Red Viaria
- Viario Principal (RG-VPP)
- Viario Local (RL-VPL) - Red Viaria
- Viario Local (RL-VPL) - Área Estacional

Las redes públicas existentes en la actualidad en el ámbito son las que se reflejan en el cuadro siguiente:

| APE.02.27 "NUEVO MAHOU-CALDERÓN" - REDES PÚBLICAS EXISTENTES | | | |
|---|--|-------------|----------------------------------|
| Parcela | Descripción | Tipo de Red | Sup. Parcela m ² s |
| RED DE EQUIPAMIENTOS | | | 15.538,71 |
| RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES | | | 0,00 |
| - | | | 0,00 |
| RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | | | 15.538,71 |
| ZV.01 | Parque sobre parking subterráneo | RL-VB | 7.691,60 |
| ZV.02 | Parque del Río - Junto zona sobre parking | RL-VB | 3.605,03 |
| ZV.03 | Parque del Río - Junto zona sobre parking_2 | RL-VB | 1.344,31 |
| ZV.04 | Parque Duque de Tovar | RL-VB | 2.897,77 |
| RED DE INFRAESTRUCTURAS | | | 86.438,93 |
| Viario | | | 86.438,93 |
| Viario Principal (VP) | | | 47.903,10 |
| VP.01 | Plaza Francisco Morano | RG-VPP | 6.770,76 |
| VP.02 | Paseo de los Pontones | RG-VPP | 10.488,04 |
| VP.03 | Puente de San Isidro (*) | RG-VPP | 1.340,40 |
| VP.04 | Paseo Imperial | RG-VPP | 9.559,77 |
| VP.05 | C/ Alejandro Dumas (tramo CEIP Tomás Bretón) | RG-VPP | 1.354,08 |
| VP.06 | Calle 30 | RG-VPP | 17.522,31 |
| VP.07 | Borde Calle 30 | RG-VPP | 2.208,14 |
| Viario Local (VL) | | | 38.535,83 |
| VP.08 | C/ Alejandro Dumas | RL-VPL | 7.148,10 |
| VP.09 | Paseo de los Melancólicos | RL-VPL | 13.951,05 |
| VP.10 | Calle del Duque de Tovar - Gran Capitán | RL-VPL | 1.288,88 |
| VP.11 | Calle del Duque de Tovar - Calderón | RL-VPL | 5.192,31 |
| VP.12 | Calle San Epifanio | RL-VPL | 1.005,19 |
| VP.13 | Peatonal entre Melancólicos y A. Dumas | RL-VPL | 560,31 |
| VP.14 | Acceso M-30 y Acceso aparcamiento Oeste | RL-VPL | 5.961,09 |
| VP.15 | Acceso aparcamiento Este | RL-VPL | 432,06 |
| VP.16 | Paseo Virgen del Puerto | RL-VPL | 2.996,85 |
| TOTAL REDES PÚBLICAS EXISTENTES | | | 101.977,64 |

*No se han considerado la superficie de la zona verde sobre la que se superpone.

Las referencias a las parcelas se encuentran reflejadas gráficamente en el plano PI.06 del DOP.

4.2.2.- Redes Públicas propuestas.

Nos encontramos ante una *actuación de urbanización*, según el artículo 7 *"Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias"* del 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, ya que tiene por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Como se ha señalado anteriormente, a falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, y dado el vacío existente en la regulación de las actuaciones de urbanización de reforma o renovación de la

urbanización, se aplicarán las previsiones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para el suelo urbano no consolidado tanto en el porcentaje para hacer efectiva la plusvalía derivada de la actuación (10%) como en los estándares para el cumplimiento del deber de cesión de redes en el ámbito que se crea.

Respecto a las reservas de suelo para redes públicas, en el ámbito no serán exigibles cesiones de suelo para Redes Generales, según la disposición Transitoria Cuarta de la legislación de suelo autonómica, en la que se significa que:

"En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación".

Por tanto, la ordenación urbanística que se propone en el APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón", debe cumplir, los estándares que para redes locales determina el artículo 36.6 de la Ley 9/2001:

" 6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales.

(...) se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso. (...)"

En base a lo anterior, si la edificabilidad del ámbito asciende a 147.050 m², la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a 44.115,00 m²s.

En los planos PO.02 a y b de Calificación, así como en el PO.03 Redes Públicas, se determinan el conjunto de las redes. públicas.

La superficie total de redes públicas en el interior del ámbito en superficie, teniendo en cuenta la totalidad de las mismas, es decir, tanto las adscritas a la red general como a la local, ascienden a **163.874,94 m²s**, de los cuales **101.977,64 m²s** se corresponden con redes existentes y **61.897,30 m²s** son nueva superficie de cesión.

- En relación a la red de **equipamientos**, la propuesta cuenta con un total de **90.404,78 m²s**, destinados 17.303,99 m²s a la red de **equipamientos sociales** y 73.100,79 m²s a la red de **zonas verdes y espacios libres**.

- o Dentro de la **red de equipamientos sociales**, se proponen dos parcelas de calificadas de

equipamiento (EQ.1 y EQ.2) en colindancia con los dos equipamientos educativos existentes en el ámbito.

Además, se proponen las siguientes parcelas también para usos dotacionales:

- Un nuevo equipamiento en la parcela RC.3/EQ.3, donde se ubican las viviendas con algún grado de protección pública que a través de un complejo inmobiliario permitirá desarrollar un edificio dotacional recayente sobre el jardín central y próximo a la zona más consolidada en la actualidad. Hay que tener en cuenta que este suelo es coincidente con la parcela lucrativa RC.3, por lo que se recoge también en la tabla de superficies y edificabilidades lucrativas.
 - La parcela EQ.4, permitirá la construcción de un edificio multifuncional, incluyendo usos deportivos y equipamientos en cualquiera de sus categorías (culturales, de educación infantil, de bienestar social, etc.). Se sitúa en proximidad al IES "Gran Capitán", de tal forma que pueda ser utilizado como la dotación deportiva del Instituto en horas lectivas y por los ciudadanos en general fuera de ellas.
- o En cuanto a la **red de zonas verdes y espacios libres**, se han reservado 58.052,26 m²s para nuevos espacios libres y ajardinados, que se añaden a los 15.538,71 m²s de zonas verdes existentes en el ámbito.

- En relación a la **red de infraestructuras y viario**, la propuesta establece un total de **93.337,26 m²s**, de las cuales **73.470,16 m²s corresponden a viario en superficie (31.721,19 m²s están adscritos a la red general y 41.748,97 m²s adscritos a la red local) y 19.867,10 m²s a viario a nivel inferior (Calle 30+conexiones).**

De ellas, **86.438,93 m²s corresponden a red viaria existente**. La superficie de red viaria propuesta en superficie (sin considerar la superficie de la Calle 30, que en desarrollo de la propuesta quedaría cubierta), es por tanto, **inferior en 12.968,77 m²s a la superficie de la red viaria existente** en la actualidad. Por ello en la tabla se recoge este valor con signo negativo. En la siguiente tabla se recoge el desglose pormenorizado de la red de infraestructuras viarias:

En las tablas que se exponen a continuación se recogen las superficies destinadas a redes públicas propuestas adscritas a efecto del cómputo de la LSCM, tanto a redes locales. como a redes generales.

APE.02.27 "NUEVO MAHOU-CALDERÓN" - REDES LOCALES PROPUESTAS A EFECTOS DEL COMPUTO DEL ART. 36.6 DE LA LSCM
A NIVEL SUPERFICIE (PLANO PO.03.a)

| Parcela | Uso | Tipo de Red | Sup. Parcela m ² s |
|-----------------------------|--|-------------|-------------------------------|
| RED DE EQUIPAMIENTOS | | | |
| Equipamiento Básico | | | |
| EQ.1 | Ampliación IES Gran Capitán | RL-EB | 2.547,56 |
| EQ.2 | Ampliación CEIP Tomás Bretón | RL-EB | 6.884,55 |
| EQ.3 | Equipamiento en parc. RC3 (Plantas inferiores) | RL-EB* | 3.410,12 |
| EQ.4 | Equipamiento Deportivo Gran Capitán - Parque | RL-EB | 4.461,76 |
| TOTAL | | | 17.303,99 |

*Parcela con calificaciones superpuestas

ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES

| | | | |
|---------------------|---|-------|------------------|
| Verde Básico | | | |
| ZV.01 | Parque Central | RL-VB | 4.196,59 |
| ZV.02 | Parque Central | RL-VB | 5.064,89 |
| ZV.03 | Parque Central | RL-VB | 2.873,43 |
| ZV.04 | Parque Central | RL-VB | 1.808,47 |
| ZV.05 | Parque Central | RL-VB | 741,87 |
| ZV.06 | Parque del Río - Parque existente sobre Parking | RL-VB | 7.495,49 |
| ZV.08 | Parque del Río - Calderón | RL-VB | 24.931,87 |
| TOTAL | | | 47.112,61 |

RED DE INFRAESTRUCTURAS

| | | | |
|-------------------------------------|---|--------|------------------|
| Vía Pública Secundaria (VPL) | | | |
| VP.07 | C/ Alejandro Dumas | RL-VPL | 10.092,01 |
| VP.08 | Vía Parque Central | RL-VPL | 5.447,23 |
| VP.09 | RC1/RC3 | RL-VPL | 1.621,57 |
| VP.10 | RC3/EQ2 | RL-VPL | 2.250,43 |
| VP.11 | Calle del Duque de Tovar | RL-VPL | 1.288,87 |
| VP.12 | Calle San Epifanio | RL-VPL | 1.005,19 |
| VP.13 | Peatonal entre Melancólicos y A. Dumas | RL-VPL | 560,31 |
| VP.14 | Paseo de los Melancólicos | RL-VPL | 13.235,98 |
| VP.15 | Vía RC7 | RL-VPL | 2.544,76 |
| VP.16 | Acceso Oeste aparcamiento y a Calle 30 | RL-VPL | 3.086,58 |
| VP.17 | Acceso Este aparcamiento | RL-VPL | 432,06 |
| VP.18 | Esquina San Alejandro/Virgen del Puerto | RL-VPL | 183,98 |
| TOTAL | | | 41.748,97 |

TOTAL REDES PÚBLICAS PROPUESTAS LOCALES **106.165,57**

| APE.02.27 "NUEVO MAHOU-CALDERÓN" - REDES GENERALES PROPUESTAS | | | | | | | |
|---|---|-------------|-------------------------------|---|-------------|-------------------------------|------------------|
| A NIVEL SUPERFICIE (PLANO PO.03.a) | | | | A NIVEL INFERIOR (PLANO PO.03.b) | | | |
| Parcela | Uso | Tipo de Red | Sup. Parcela m ² s | Uso | Tipo de Red | Sup. Parcela m ² s | |
| ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | | | | | | | |
| Verde Singular | | | | | | | |
| ZV.07 | Parque del Río - Junto zona sobre parking | RG-VS | 3.605,03 | | | | |
| ZV.09* | Parque del Río - Sobre Calle 30 | RG-VS | 16.821,89 | | | | |
| ZV.10* | Parque del Río - Sobre Calle 30-Norte Puente S.Isidro | RG-VS | 2.194,99 | | | | |
| ZV.11 | Parque del Río - Pº Virgen del Puerto Sur | RG-VS | 978,46 | | | | |
| ZV.12* | | | | Parque del Río - Pº Virgen del Puerto bajo Pte. S. Isidro | RG-VS | 490,18 | |
| ZV.13 | Parque del Río - Pº Virgen del Puerto Norte | RG-VS | 1.116,19 | | | | |
| ZV.14 | Parque del Río - Junto acceso oeste parking | RG-VS | 1.271,62 | | | | |
| TOTAL | | | 25.988,18 | | | 490,18 | |
| *Parcela con calificaciones superpuestas | | | | | | | |
| RED DE INFRAESTRUCTURAS | | | | | | | |
| Vía Pública Principal (VPP) | | | | | | | |
| VP.01 | Plaza Francisco Morano | RG-VPP | 6.770,76 | | | | |
| VP.02 | Paseo de los Pontones | RG-VPP | 10.488,04 | | | | |
| VP.03 | Puente de San Isidro | RG-VPP | 850,22 | | | | |
| VP.03.b* | Puente de San Isidro sobre ZV.12 (1) | RG-VPP | 490,18 | | | | |
| VP.04 | Paseo Imperial | RG-VPP | 9.559,77 | | | | |
| VP.05 | C/ Alejandro Dumas (Tramo CEIP Tomás Bretón) | RG-VPP | 1.354,08 | | | | |
| VP.06 | Calle 30 - Margen Río | RG-VPP | 2.208,14 | | | | |
| VP.19* | | | | Calle 30 + Conexión (2) | RG-VPP | 19.867,10 | |
| TOTAL | | | 31.721,19 | | | 19.867,10 | |
| *Parcela con calificaciones superpuestas | | | | | | | |
| TOTAL REDES PÚBLICAS PROPUESTAS GENERALES | | | 57.709,37 | | | | 20.357,28 |

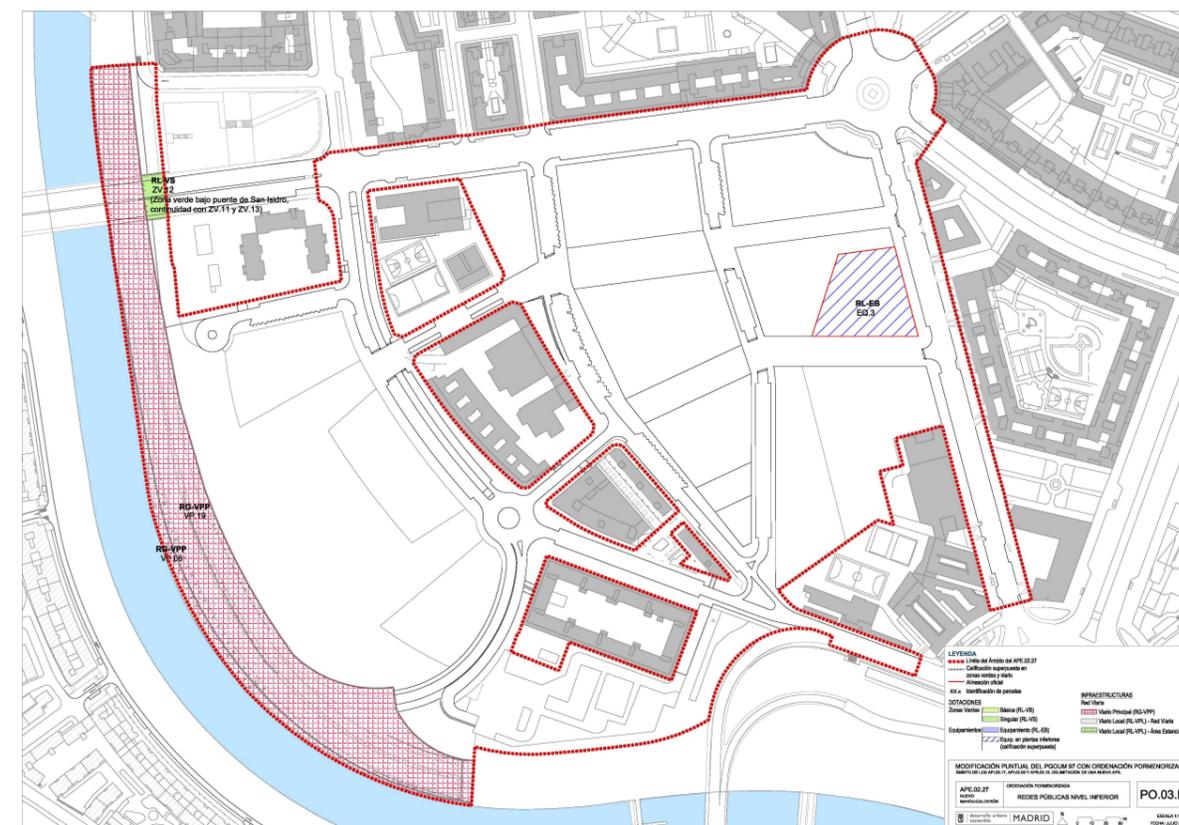
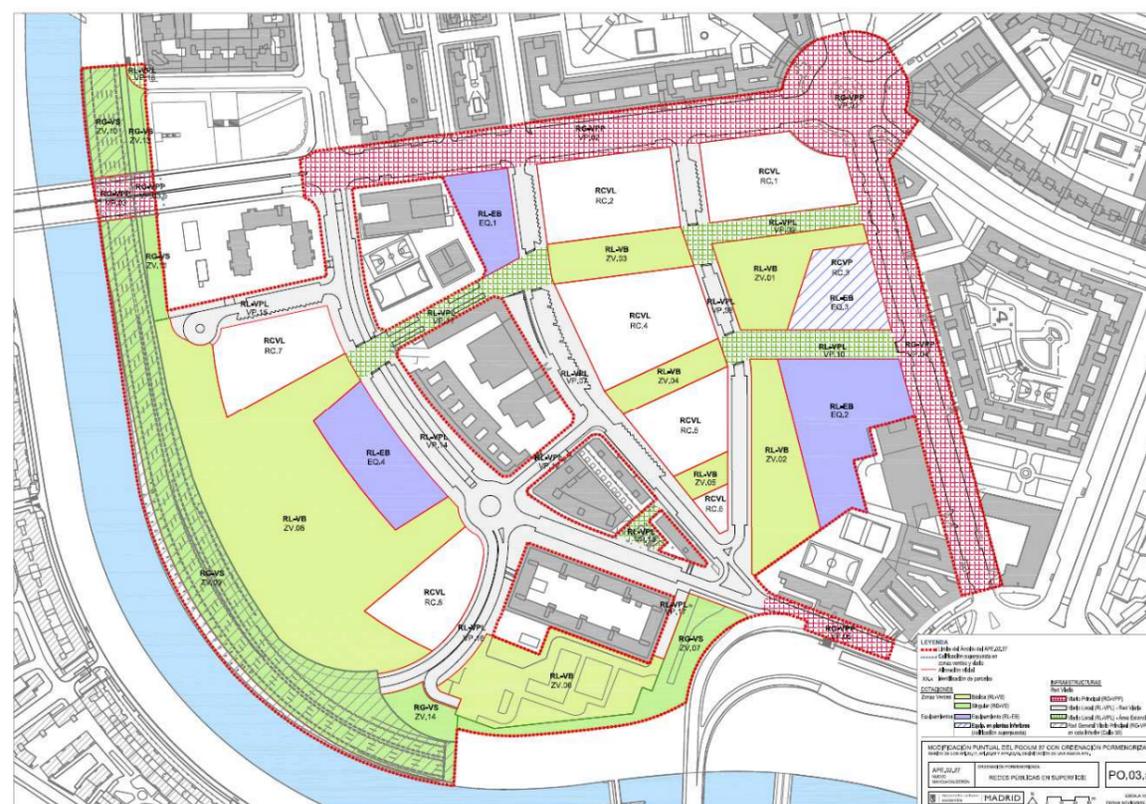
(1) En el cómputo total de redes no se ha considerado la superficie de la Zona Verde ZV.12. superpuesta a nivel inferior bajo el Puente de San Isidro VP.03.b.

(2) En el cómputo total de redes no se han considerado las superficies de viario VP.19 (Calle 30 y acceso cubierto a la misma), superpuesta a nivel inferior bajo las zonas verdes ZV.09 y ZV.10.

En función de estas nuevas redes, el resumen del cumplimiento de los estándares legales es el siguiente:

| CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES LSCM 9/2001 | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|----------------------|----------------------------|---------------|------------------|-----------------|
| REDES EXISTENTES | REDES PROPUESTAS | REDES NUEVA CREACION | Reserva mínima | Sup. Mínima | EXCESO s/LSCM | |
| RED GENERAL | | | No exigible según la DT 4ª | | - | - |
| | | | | | 57.709,37 | |
| RED LOCAL | | | 30 m²s/100m²c | | 44.115,00 | |
| Zonas verdes y espacios libres | 15.538,71 | 47.112,61 | 31.573,90 | 15 m²s/100m²c | 22.057,50 | |
| Resto (EQ, INF, SER) | 38.535,83 | 59.052,96 | 20.517,13 | | | |
| TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS | 54.074,54 | 106.165,57 | 52.091,03 | | 44.115,00 | 7.976,03 |

Las redes públicas propuestas se encuentran referenciadas en el plano de PO.03.a Redes Publicas en superficie y PO.03.b Redes Publicas nivel inferior.



▪ **DE CARÁCTER GENERAL:**

Dotacional para la vía pública:

- Parcelas RG-VPP. (Plaza Francisco Morano, paseo de los Pontones, paseo Imperial, inicio calle Alejandro Dumas y Calle 30)

Zonas verdes de carácter singular:

- Parcelas RG-VS ZV.07, y RG-VS ZV.09 (Zonas Verdes Singulares para ampliación del proyecto Madrid-Río y cubrimiento Calle 30)

▪ **DE CARÁCTER LOCAL**

Zonas verdes de carácter básico:

- Parcelas RL-VB ZV.01, RL-VB ZV.02, RL-VB ZV.03, RL-VB ZV.04, RL-VB ZV.05, RL-VB ZV.06 y RL-VB ZV.08

Equipamientos sociales (Equipamiento Básico):

- Parcela RL-EB EQ.1
- Parcela RL-EB EQ.2

- Parcela **RL-EB EQ.3** (Equipamiento incluido en la parcela RCVP RC. 3)

- Parcela **RL-EB EQ.4**

Dotacional para la vía pública:

- Parcelas **RL-VPL** (calzadas y aceras del viario local). Red Viaria, dividida, a los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías, que se señalan en el Plano PO.03:

- o **Red viaria.** Espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
- o **Áreas estanciales.** Espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social. Están integrados por:
 - o Las calles, plazas y otros espacios peatonales.
 - o Las calles de prioridad peatonal

Se propone sin carácter vinculante, en el Plano de Imagen PP.01, un trazado indicativo para un Carril-Bici de nueva creación en la prolongación de la Calle Duque de Tovar y en el interior del Parque Central y el Parque del Río, que deberá definirse en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.2.3.- Red pública Vía Pública Principal en el subsuelo (Calle 30)

La superficie calificada como **RG-VPP 06 y RG-VPP 19 (Calle 30)**, se cubrirá con suelo calificado de zona verde singular

- o Superficie suelo Calle 30 19.867,10 m²

4.2.4.- Dotación obligatoria de garaje-aparcamiento privado.

La edificabilidad máxima en el ámbito es de 147.050 m², La reserva de aparcamiento será la recogida en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001:

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso. (...)

Por lo que para cumplir con el estándar, se dispondrá una plaza y media de aparcamiento por cada 100 metros de edificabilidad lucrativa, de la siguiente forma:

| APE 02.27 RESERVA APARCAMIENTO LEY 9/2001. 1'5 PLAZAS / 100 m ² e | | |
|--|-----------------------------------|--------------|
| PARCELA | EDIFICABILIDAD (m ² s) | Nº DE PLAZAS |
| RC.1 | 22.007,00 | 330 |
| RC.2 | 22.560,63 | 338 |
| RC.3 (VP) | 14.378,75 | 216 |
| RC.4 | 28.481,00 | 427 |
| RC.5 | 18.508,00 | 278 |
| RC.6 | 6.520,00 | 98 |
| RC.7 | 20.267,00 | 304 |
| RC.8 | 14.327,62 | 215 |
| TOTAL | 147.050,00 | 2.206 |

5.- CONDICIONES DE PROTECCION DEL PATRIMONIO.

El ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” se encuentra incluido en una zona de protección del Patrimonio. De acuerdo al Título 4 del PGOUM, y sujeto a sus determinaciones, el ámbito se encuentra clasificado dentro del apartado “1. Espacios naturales” como un “Área de protección arqueológica y paleontológica”, y se incluye dentro de las siguientes áreas protegidas:

- BIC “Terrazas del Manzanares - Área B”, declarada según decreto 113/1193 de 25 de noviembre
- BIC “Conjunto Histórico de la Villa de Madrid” declarada según decreto 41/1995 de 27 de abril.

En cuanto a la afección al “Catálogo de Elementos Protegidos”, según lo grafiado en la serie de planos CA-73/4, 5, 7 y 8 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, A-Edificios”, el Plan General no incluye ningún edificio catalogado dentro del APE.02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”.

Asimismo, en dicho Catálogo de Elementos Protegidos, en la serie de planos CB-73/4, 5 y 7 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, B-Elementos singulares” se encuentran cuatro elementos incluidos dentro de la delimitación del APE 02.27:

- o El paseo de Pontones, con el nº de catálogo: 53080, incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).
- o El paseo Virgen del Puerto, con el nº de catálogo: 53076, también incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).

- Una escultura en la Plaza de Francisco Morano, con el nº de catálogo: 40676, incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Referencial)
- Un Puente / Canalización histórica del río Manzanares, con el nº de catálogo: 40570, también incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Histórica).

Según lo indicado en el Art. 4.11.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, será preceptivo el dictamen de la Comisión Institucional para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural con carácter previo a la aprobación o autorización de “los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos en las Áreas Especiales de Protección,...”. Así mismo, en relación con el Decreto de 27 de enero de 2016 de la Alcaldesa por el que se aprueban las Normas Reguladoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, (C.P.P.H.A.N.) en el que se especifica que deberán examinarse por esta comisión: “2. Las actuaciones, planes y proyectos que promuevan las distintas Áreas de Gobierno, Distritos u Organismos Públicos y Empresas municipales, que se refieran a bienes regulados en el Título IV de las NNUU del PGOUM.”

En base a ello, la documentación de la presente MPG fue dictaminada favorablemente por la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) del Ayuntamiento de Madrid, en la sesión del 13.01.2017, según consta en Acta 1/2017 indicándose lo siguiente:

“- Las alineaciones y fachadas de las parcelas ubicadas en la franja entre el Paseo de los Melancólicos y el Río tomarán como referencia la directriz formal de esos dos elementos generales.

- La normativa que regule las parcelas residenciales de esa franja establecerá unas condiciones de cerramiento que propicien soluciones arquitectónicas más cerradas que las generales del Plan General, considerando el cerramiento de fábrica con la altura de la planta baja y el arbolado en el interior de la parcela.

- El suelo dotacional de esa franja se configurará en una única parcela y se resolverá arquitectónicamente en un único proyecto, sin perjuicio de que se implante una dotación compleja con diferentes equipamientos.

- Esa edificación deberá configurarse de forma que asuma la singularidad y el protagonismo que corresponde la posición central de esta parcela en el frente hacia el parque y el Río.

- La normativa que regule esta parcela propiciará la máxima flexibilidad arquitectónica, incluida una ocupación libre, una altura máxima similar a la general del ámbito y un índice de edificabilidad no inferior a 2,4 m²/m².

- La parcela dotacional prevista para ampliación del Colegio Tomás Bretón materializará su alineación al Paseo Imperial disponiendo sobre ella la fachada de la nueva edificación.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.”

Así mismo, según lo indicado en el Art. 4.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, también será siempre preceptivo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En base a ello, la documentación ha sido examinada por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, de la Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H.), celebrada el 20.01.2017 según consta en el Acta Nº 2/2017 dictaminándose por este órgano lo siguiente:

“Se informa favorablemente la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que recoge las prescripciones establecidas por la CPPHAN en sesión celebrada el día 13 de enero de 2017 (Acta 1/2017).

La modificación del Plan General (MPG) propone la delimitación y las condiciones de desarrollo de un nuevo ámbito urbanístico de suelo urbano no consolidado APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” que supone la transformación de un espacio urbano en el que actualmente está construido el estadio de fútbol “Vicente Calderón”, y la parcela de uso industrial de la antigua fábrica de cervezas Mahou”. Se resuelve la discontinuidad con el parque del Río con un cubrimiento ajardinado del tramo de Calle 30.

La superficie total del nuevo ámbito APE 02.27 es de 194.358,84 m² y se establece una edificabilidad total de los usos residencial y terciario de 147.050 m² edificables.

En la presente MPG se redactan las correspondientes Fichas de Condiciones del APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón” determinando los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie de las parcelas edificables y dotacionales. Asimismo, se definen las redes públicas generales y locales del ámbito.

La MPG incorpora un documento de Ordenación Pormenorizada en el que se recogen el conjunto de determinaciones pormenorizadas que permiten su desarrollo.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.”

Consta en el expediente Resolución de 27 de enero de 2017, de la Directora General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid ratificando el acuerdo como informe preceptivo en instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

6. DOCUMENTO SÍNTESIS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA (SOP).

Por último, se incluye el documento Síntesis de la Ordenación Propuesta que, tiene carácter únicamente informativo y como su nombre indica, recoge el máximo común denominador de las determinaciones propias de los instrumentos de planeamiento: denominación de las parcelas, su superficie, usos y edificabilidades, y la norma de aplicación. Hay que resaltar que la superficie de cada parcela es la que resulta de su geometría.

La SOP se formaliza en un archivo GML que sigue el esquema GML-PU (Planeamiento Urbanístico) propio del Ayuntamiento de Madrid. Dicho archivo se encuentra adjunto a un PDF que muestra la misma información, pero como un gráfico (la ordenación) y dos cuadros, el primero de ellos con los usos, superficies y edificabilidades de cada una de las parcelas, y el segundo con el cuadro de características del ámbito ordenado. Este archivo garantiza la reutilización de la información aprobada en todos los procesos posteriores, bien sean de alcance urbanístico, como puedan ser la gestión del ámbito y la urbanización, bien en la esfera de la buena gobernanza, para dar cumplimiento a lo dispuesto en la

Ordenanza de Transparencia de la Ciudad de Madrid, a través de la publicación activa de la información georreferenciada en el visualizador urbanístico.

Se puede encontrar toda la información relativa al esquema GML-PU en el sitio web del Ayuntamiento de Madrid.

1.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación Puntual del Plan General y establecida, por tanto, la completa ordenación pormenorizada del ámbito, puede iniciarse el proceso de ejecución del planeamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 78.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate”.

1.1.- DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La actuación urbanística de reforma que se propone se realiza en un ámbito de suelo urbanizado según la legislación estatal de suelo (RDL 7/2015). A falta de adaptación de dicha legislación, este ámbito se desarrollará conforme a las previsiones de la legislación autonómica para el suelo urbano no consolidado, constituyendo por tanto una actuación integrada regulada por un Área de Planeamiento Específico (APE 02.27) “Nuevo Mahou-Calderón”.

En los términos de la legislación estatal, nos encontramos ante una actuación de reforma o renovación de un ámbito de suelo urbanizado. Como ya se ha señalado en diversas ocasiones a lo largo de esta memoria, a falta de adaptación legislación estatal, se recurrirá a las previsiones de la legislación autonómica para el suelo urbano no consolidado.

En virtud del artículo 98 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se podrá delimitar o no la correspondiente Unidad de Ejecución:

“1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2. Se exceptúan de la regla anterior exclusivamente las siguientes actuaciones: (...)

d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución”.

No obstante, se considera que con la ordenación específica (a nivel de Plan Especial) que incorpora el presente expediente, y con la aprobación del mismo, se delimita, a los efectos de ejecución del planeamiento, la correspondiente Unidad de Ejecución por el sistema de compensación.

El sistema de compensación se define, de acuerdo con el artículo 101.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que la actividad de ejecución se desarrollara según prescriben los artículos 106 al 108 y el artículo 114.

El suelo de titularidad privada está formado por dos propietarios diferentes. En el caso de conformidad entre los mismos, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico, tal y como regula el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

1.2.- ACTOS DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Los actos de gestión y ejecución del planeamiento están constituidos por todos los proyectos, los estudios, las gestiones y los actos administrativos necesarios para proceder a la reparcelación y gestión de los terrenos incluidos en el ámbito.

Comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del DOP, destinándolo a los usos previstos conforme la ordenación pormenorizada y conforme la modalidad de gestión urbanística e instrumentos de ejecución material definidos. Le corresponden los siguientes:

- a. La distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística entre los afectados o equidistribución.
- b. La obtención de terrenos correspondientes al Ayuntamiento de Madrid para redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, en la forma que corresponda a la modalidad de gestión urbanística.
- c. La cesión en terrenos, de la parte del aprovechamiento que corresponda a la participación del Municipio en las plusvalías urbanísticas.
- d. La realización de las obras de urbanización necesarias para que todas las parcelas incluidas en el ámbito alcancen la condición de solar conforme a la nueva ordenación prevista.
- e. La edificación de los solares o edificios de los usos permitidos o previstos en la ordenación pormenorizada.
- f. La implantación en cada solar o edificio de los usos permitidos o previstos en la ordenación pormenorizada.
- g. La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

Se coordinará también este proceso el cubrimiento de la calle 30 a su paso por el ámbito de actuación y la demolición del estadio Vicente Calderón.

2.- DIVISION DEL SUELO, EDIFICABILIDAD Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

2.1.- DIVISION DEL SUELO.

Conforme a lo establecido en los artículos 35 y 37 de la Ley 9/2001 del Suelo de la CAM, mediante la presente Modificación de Planeamiento General se delimita el ámbito del APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón”.

2.2.- EDIFICABILIDAD.

En función de estas estrategias y comparaciones, la presente MPG establece una edificabilidad total de los usos residencial y terciario de 147.050 metros cuadrados edificables (m2e).

2.3.- DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

La Modificación del Plan General delimita una única unidad de ejecución, coincidente con la totalidad del ámbito de planeamiento.

La ejecución jurídica, entendiéndose por ésta, la actividad equidistributiva y la aprobación administrativa de los instrumentos a ella asociados (básicamente, proyectos de reparcelación y urbanización), se llevará a cabo conjuntamente para la totalidad del ámbito, se excluye de la actuación integrada, el nivel inferior resultante de la calificación anteriormente descrita.

3.- DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE EJECUCIÓN.

La ejecución de la presente MPG se llevará a cabo directamente por los propietarios, mediante el sistema de compensación.

Su ejecución seguirá las pautas establecidas en los arts. 107 y 108 de la LSCM

4.- PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO Y CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN.

De acuerdo con el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se tramitará el correspondiente proyecto de Reparcelación Urbanística en el ámbito del APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón", por cuanto la presente Modificación Puntual del Plan General desestructura la configuración física y jurídica actual del suelo en el ámbito de actuación, debiendo las parcelas resultantes adecuarse a la nueva ordenación urbanística, así como efectuarse la correspondiente actuación equidistributiva.

Los propietarios del suelo del ámbito estarán obligados a los deberes y tendrán los derechos que se establecen en los artículos 18 de la Ley 9/2001 y 18.1 del RDL 7/2015 TR de la Ley del Suelo Estatal.

5.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La actividad de ejecución mediante actuación integrada deberá completarse mediante la urbanización completa de los terrenos afectados en el ámbito del APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón", incluida la superficie resultante del cubrimiento de la Calle 30 en el ámbito. Se excluyen de la actuación integrada, las obras estructurales para el cubrimiento del sistema general viario Calle 30 que se asume íntegramente por el Ayuntamiento de Madrid.

A tales efectos se redactará el correspondiente Proyecto de Urbanización, que será único, si bien podrá ejecutarse por fases, en el que las obras de urbanización se deberán de detallar y definir por completo, valorándose económicamente, según determina el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 1.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997. (Anexo VI Urbanización).

5.1.- ALCANCE DE LA URBANIZACIÓN.

Los proyectos de urbanización son el instrumento técnico que tiene por objeto detallar y programar las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en este documento. Dichos proyectos podrán prever fases en la ejecución de la urbanización.

Forman parte de las obras de urbanización los siguientes conceptos:

- a. Obras de vialidad, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de calzadas, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de las vías públicas para todo tipo de servicios.
- b. Obras de saneamiento, que comprenden las relativas a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras, en la proporción que afecte a la unidad de ejecución.
- c. Obras para el suministro de agua, en las que se incluyen las de captación cuando fuera necesaria, de distribución domiciliar de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- d. Obras de suministro de energía eléctrica, comprensivas de la conducción y la distribución de ésta, de alumbrado público y demás servicios requeridos por el planeamiento urbanístico.
- e. Obras de jardinería y arbolado, así como de amueblamiento necesario para el uso y disfrute de parques, jardines, plazas y vías públicas, así como las correspondientes a la utilización de aguas recicladas para el riego.
- f. El coste de la redacción técnica y los anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del proyecto de urbanización.
- g. Los gastos de control de calidad de la urbanización.
- h. Cualesquiera otros expresamente asumidos.

Los propietarios del ámbito constituidos en Junta de Compensación o en desarrollo del Convenio de Gestión sustitutivo correspondiente, redactarán el Proyecto de Urbanización y lo ejecutarán a su cargo, incluidas las obras de acabado superficial, ajardinado, servicios eléctricos, de riego, de alumbrado, de señalización y de mobiliario urbano correspondientes a la superficie resultante del cubrimiento de la Calle 30 en el ámbito.

La urbanización de las zonas verdes que se integran en el parque Madrid Río, incluida la zona verde superpuesta con la Calle 30, serán homologables a las condiciones normativas, técnicas, de ejecución y seguridad establecidas por el Ayuntamiento de Madrid en el proyecto Madrid-Río.

Las obras de urbanización correspondientes se definirán detalladamente y se valorarán económicamente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se excluye de la actuación integrada, el nivel inferior resultante de la calificación superpuesta Zona Verde Singular (ZV.9 y ZV.10) y Vía Pública Principal Calle 30, definido en el plano PO.02.b.

Este sistema general (Calle 30) será ejecutado y costado por el Ayuntamiento de Madrid mediante el correspondiente proyecto de obras. Dicho proyecto de obras incluirá las unidades precisas para la obra estructural, instalaciones generales, aislamientos acústicos e impermeabilizaciones.

Ambos proyectos, el de urbanización del ámbito y el de obras del sistema general preverán su necesaria coordinación.

La demolición del estadio Vicente Calderón se realizará a cargo de su actual propiedad. Se iniciará tras la obtención de la preceptiva licencia en un plazo no superior a 20 meses desde la aprobación definitiva de la presente Modificación de Plan General.

5.2.- COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

En el Anexo VI Urbanización se desarrollan el conjunto de especificaciones técnicas que permiten considerar la viabilidad técnica del desarrollo del ámbito. Como resumen de dicho documento, el coste de las obras de urbanización se estima en las siguientes cifras presentadas en euros:

| | |
|--------------------------------------|---------------|
| TOTAL PRESUPUESTO MATERIAL | 39.743.002,32 |
| 13,00 % Gastos generales..... | 5.166.590,30 |
| 6,00 % Beneficio industrial..... | 2.384.580,14 |
| <hr/> | |
| SUMA DE G.G. y B.I. | 7.551.170,44 |
| TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA..... | 47.294.172,76 |
| 21,00 % I.V.A..... | 9.931.776,28 |
| <hr/> | |
| TOTAL PRESUPUESTO CONTRATA +IVA..... | 57.225.949,04 |

Esta cifra es una estimación deberá concretarse en el correspondiente proyecto de urbanización.

6.- RECEPCION Y CONSERVACIÓN DE URBANIZACIÓN.

La recepción de las obras de urbanización corresponde al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras con las formalidades establecidas en los artículos 135 y ss. de la LSCM y en el PGOU de Madrid.

Hasta la recepción de las obras de urbanización por el Ayuntamiento de Madrid, los propietarios, vendrán obligados a satisfacer los gastos de la conservación de las mismas.

La conservación de la urbanización tras la recepción municipal es competencia del Ayuntamiento.

7.- ORGANIZACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

7.1.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

La ejecución física, entendiéndose por ésta la realización efectiva de las obras de urbanización requeridas, se podrá acometer por fases.

A los efectos de prever una posible organización de la ejecución se propone la división del ámbito en **tres zonas diferentes**: Zona Mahou, Zona Melancólicos y Zona Parque del Río.

La delimitación precisa de las fases o etapas de urbanización se definirá en el Proyecto de Urbanización.

Dichas fases pueden ser sucesivas o simultáneas tal y como permite el artículo 108 1 b) en relación con el artículo 135.7 de la Ley 9/2001 CAM, sin que se establezca en este documento un orden temporal preciso para el desarrollo de cada una de ellas.

Las tres zonas en que se ha dividido la urbanización pueden desarrollarse de forma completamente autónoma, puesto que en cada una de ellas se ha considerado la realización de todos los servicios e infraestructuras necesarias para su puesta en servicio, con independencia de que en ese momento aún no se haya iniciado la fase siguiente.

La ejecución de la urbanización contemplada en la denominada Zona Mahou puede iniciarse inmediatamente después de finalizar la tramitación del presente planeamiento, junto con el proyecto de urbanización correspondiente al conjunto del ámbito, habida cuenta de que ya han finalizado las obras de demolición de la fábrica de Mahou y que su desarrollo no depende de la demolición del Estadio ni de la ejecución de las obras de la Calle 30.

El inicio de la ejecución de la Zona Melancólicos precisa de la demolición parcial del Estadio Vicente Calderón, que deberá realizarse, al menos, en dos fases (que pueden ser consecutivas).

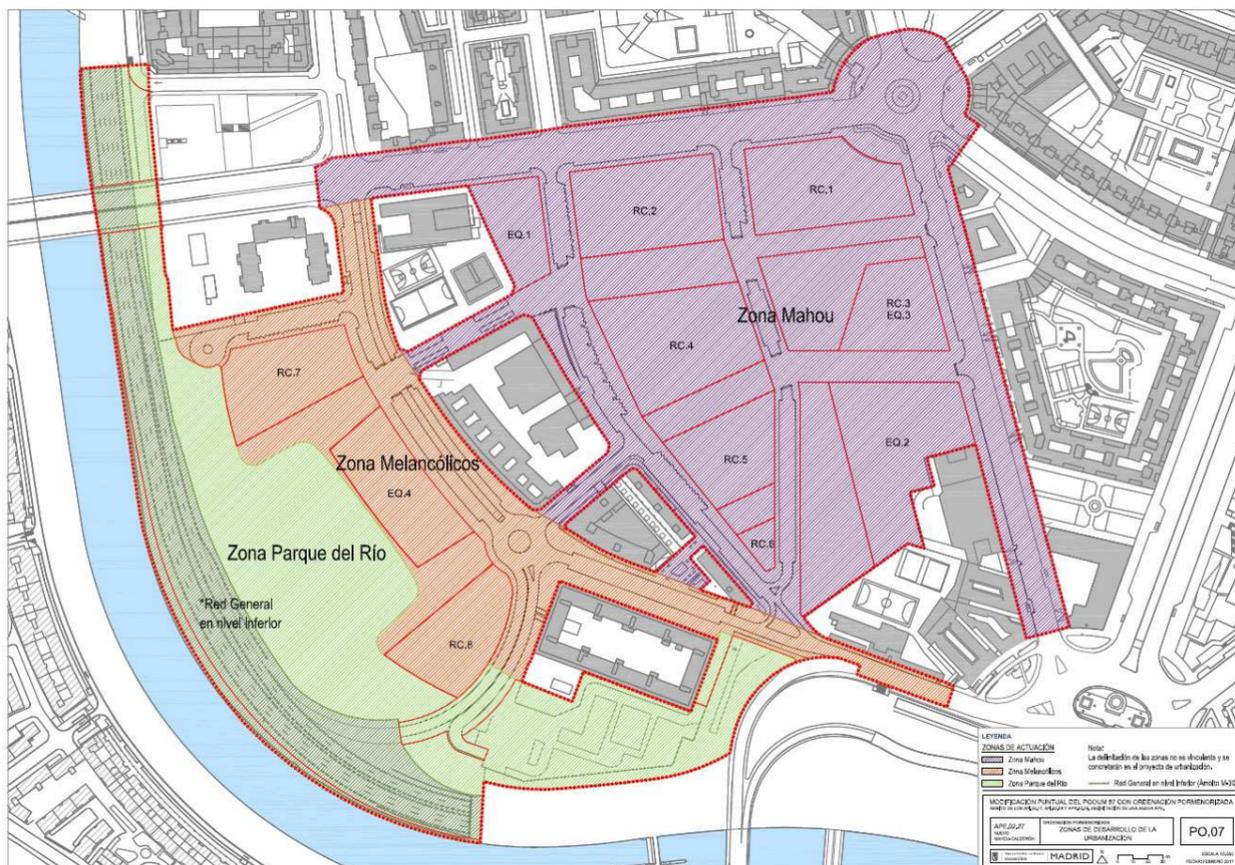
- Fase 1: los tres cuerpos bajos del graderío. La ejecución de esta fase de la demolición permitirá, tanto la ejecución completa de la fase del proyecto de urbanización correspondiente a la Zona Melancólicos, como la ejecución de la variante provisional que se adopte, durante la fase de obras, para este tramo de la Calle 30, sobre suelo de la Zona Parque del Río.
- Fase 2: el graderío alto, ubicado sobre la Calle 30. La ejecución de esta fase de la demolición permitirá la ejecución de las obras del sistema general viario Calle 30.

Para iniciar la urbanización de la Zona Parque del Río se requerirá la terminación y puesta en servicio del sistema general viario Calle 30.

Para la distribución de las inversiones se considera el siguiente coste por fases de las actuaciones necesarias en el ámbito:

1. Total 1ª FASE..... 16.951.640,74 €
2. Total 2ª FASE..... 8.265.348,28 €
3. Total 3ª FASE..... 14.526.016,05 €

Estas cifras hacen referencia al Presupuesto de Ejecución Material en euros, que se contiene, desglosado, en el Anexo VI Urbanización del APE.02.27.



A estos efectos de coordinación, la demolición del estadio Vicente Calderón deberá realizarse, al menos, en dos fases que pueden ser consecutivas:

- Fase 1: los tres cuerpos bajos del graderío.
- Fase 2: el graderío alto, ubicado sobre la Calle 30.

Aprobada definitivamente la presente MPG, la demolición se iniciará en el plazo máximo de 20 meses.

8.2.- OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO.

Se establece un plazo máximo de sesenta (60) meses desde la aprobación definitiva de la MPG para realizar y concluir la totalidad de las obras de urbanización del ámbito, correspondientes a las Zonas Mahou y Melancólicos..

Se establece un plazo de doce (12) meses, desde la finalización y puesta en servicio de las obras de del sistema general viario Calle 30, para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito, correspondientes a la Zona Parque del Río.

No obstante, habida cuenta de la singularidad de las infraestructuras a ejecutar, las interferencias existentes, y los plazos de ejecución de cada una de ellas, la anterior programación deberá ser ajustada periódicamente a la realidad del avance efectivo de las obras y a las necesidades de desarrollo del ámbito.

8.3.- OBRAS DE EDIFICACIÓN.

Habida cuenta de la singularidad de las intervenciones a realizar en la edificación, no se establecen plazos para la ejecución de las mismas, diferentes de los preceptivos por aplicación de las disposiciones normativas y legales vigentes.

8.- PLAZOS PARA EL DESARROLLO DE LA URBANIZACIÓN.

Las actuaciones a realizar pueden resumirse en los siguientes conceptos y con los siguientes plazos:

8.1.- OBRAS DE DEMOLICIÓN.

La demolición de las construcciones existentes en la fábrica de Mahou finalizó con fecha 30 de diciembre de 2011.

El proceso de demolición del estadio y el proceso de urbanización del ámbito estarán coordinados para adaptarse al correcto funcionamiento de la Calle 30, tanto durante la fase de obras de urbanización como en la ejecución del cubrimiento del sistema general y siempre en coordinación con los Servicios Técnicos Municipales

9.- EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Esta fase comprende la edificación de los equipamientos, así como de las parcelas de uso residencial y terciario.

Se entiende por proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente APE, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.

Una vez aprobada la presente Modificación de Plan General y ejecutadas las correspondientes obras de urbanización, los terrenos habrán adquirido la condición de solar y podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.

9.1.- RÉGIMEN DE CONCESIÓN DE LICENCIAS.

El procedimiento y régimen jurídico de las licencias urbanísticas se regula por la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico, en desarrollo de las Normas Urbanísticas del PGOUM y la legislación de la Comunidad de Madrid (art. 151 de la Ley 9/2001).

9.2.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

El apartado 3 del artículo 20 de la LSCM 9/2001 dispone que antes de la finalización de las obras de urbanización no es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos que los provisionales previstos en la letra a) del número 1 del citado artículo 20. Sin embargo, puntualiza el número 3 del artículo 20 citado, podrá autorizarse la edificación vinculada a la simultánea terminación de las obras de urbanización inmediata a la parcela de que se trate, en las mismas condiciones que en el suelo urbano consolidado, las cuales se definen en el número 3 del artículo 19 del mismo texto legal, y que se transcriben a continuación:

- a. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de toda la urbanización pendiente y la edificación y de formalización, en su caso, de la cesión de superficie de vial asimismo pendiente, así como de no ocupación ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras, la materialización, en su caso, de la cesión y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanos correspondientes.
- b. El compromiso de no ocupación, ni utilización, incluirá el de consignación de condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.
- c. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Además, de conformidad con lo establecido en el Artículo 41 del RGU, el propietario podrá solicitar la licencia de edificación antes de que la parcela adquiera la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a. Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- b. Que, por el estado de realización de las obras de urbanización sea previsible que, a la terminación de la edificación, la parcela contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- c. Que en el escrito de solicitud de licencia se contenga el compromiso de no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida y recibida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

El Proyecto de urbanización del ámbito prevé un calendario de obras de urbanización en diferentes fases sucesivas. Respecto al importe de la garantía de correcta ejecución a constituir a favor del Municipio se estará a lo establecido en el art. 108 de la LSCM.

La Junta de Compensación (o los propietarios, en caso de desarrollarse a través de un Convenio urbanístico sustitutivo para la ejecución del Planeamiento) y los solicitantes de licencia simultánea de edificación podrán formalizar los convenios de simultaneidad oportunos en los que se regulen y fijen las condiciones de desarrollo de las obras de edificación y las garantías a prestar, mediante aval o depósito dinerario a favor de la Junta de Compensación (o de los propietarios en su caso), a fin de responder de los eventuales daños y perjuicios que se ocasionen a las obras de urbanización, como consecuencia de la ejecución de obras de edificación con carácter simultáneo a las de urbanización.

CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

Artículo 1. Naturaleza.

El presente Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP) contiene las Normas Urbanísticas de la Ordenación Pormenorizada de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, por la que se crea el Área de Planeamiento Específico (APE) 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”.

Artículo 2. Ámbito de aplicación y alcance del documento.

- a. Las Normas Urbanísticas del presente Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP) se componen de los siguientes Capítulos:
 - I. Disposiciones generales.
 - II. Desarrollo y ejecución del DOP.
 - III. Régimen urbanístico del suelo.
 - IV. Normas de protección del Medio Ambiente.
 - V. Condiciones particulares de la Edificación y los Usos.
 - VI. Afecciones al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos.
- b. En caso de existir contenidos contradictorios entre las determinaciones de las fichas de la Modificación de Plan General que establece el APE 02.27 y las que se regulan en este DOP, prevalecerán las de éstas últimas sobre las primeras, en virtud de su mayor especificidad.

Artículo 3. Vigencia y modificaciones de las determinaciones del Documento de Ordenación Pormenorizada DOP.

- a. Las determinaciones del DOP entrarán en vigor en las condiciones que establece el artículo 66 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- b. Para las modificaciones o alteraciones de la presente modificación se estará a lo dispuesto en los artículos 67 al 69 de la LSCM.
- c. No se consideran modificaciones del DOP los reajustes puntuales y de escasa entidad que los proyectos de reparcelación y urbanización puedan introducir de forma justificada en la definición final de los trazados del viario e infraestructuras del ámbito.

Artículo 4. Contenido gráfico y escrito. Interpretación del valor normativo.

- a. Los distintos documentos del DOP integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos de la ordenación.
- b. Para interpretar cualquier duda, se tendrá presente la siguiente jerarquía de documentos conforme a lo especificado en el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.
- c. En el caso de que hubiera contradicción en un mismo plano entre la definición geométrica del trazado y las cotas que lo expresan, primará la definición geométrica, interpretando la diferencia en cotas como errata fehaciente.

- d. A efectos de su referencia al marco del planeamiento urbanístico general del municipio, estas Normas se remiten a las demás ordenanzas municipales, que actuarán como complementarias en todos aquellos extremos no especificados en este documento y como subsidiarias en tanto no se contradigan con él.

Artículo 5. Cumplimiento de la normativa vigente.

- a. Los usos del suelo y la edificación establecidos en el DOP vendrán obligados a cumplir las condiciones generales definidas en el PGOUM, así como todo lo referente a los conceptos generales regulados por él para el uso, edificación, parcelación y urbanización.
- b. La redacción del DOP se ajusta a lo establecido en la LSCM, en el resto de la legislación vigente en materia de urbanismo, y en la legislación sectorial de aplicación.

CAPÍTULO II. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL DOP.

Artículo 6. Prioridad en el desarrollo.

El desarrollo y ejecución de las determinaciones pormenorizadas del DOP deberá atender a los criterios establecidos en el capítulo de Organización y Gestión de la Ejecución, en relación con el orden y los plazos señalados en dicho documento para cada una de las actuaciones previstas.

La definición precisa de las fases y los plazos se establecerá en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 7. Instrumentos de gestión y ejecución.

Se prevé una única Unidad de Ejecución, que incluye la totalidad del ámbito y se desarrollará mediante la elaboración y aprobación los siguientes instrumentos:

- o Proyecto de Reparcelación, con las especificidades señaladas en el artículo 11 de estas Normas, como instrumento esencial en la equidistribución urbanística.
- o Proyecto de Urbanización del ámbito, con las especificidades señaladas en el artículo 10 de estas Normas.
- o Proyectos de Edificación, con las especificidades señaladas en el artículo 12 de estas Normas.

El contenido de dichos documentos será el establecido en la LSCM, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en el presente Documento.

Artículo 8. Sistema de Ejecución.

Se establece como modo de ejecución del planeamiento urbanístico, el sistema de compensación.

Artículo 9. Cesiones Obligatorias.

- a. El establecimiento de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación a través del presente documento determina la vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio, en el contexto del sistema de ejecución determinado. Asimismo, produce la

afectación de los terrenos al cumplimiento de los deberes legales de la propiedad del suelo: cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas y debidamente urbanizadas a favor del Ayuntamiento de Madrid de las superficies de suelo destinadas a las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, en este caso referidas a redes generales y locales.

- b. El cubrimiento de la Calle 30 en su condición de sistema general al servicio del conjunto de la ciudad, será realizada por el Ayuntamiento, la urbanización de la superficie resultante del cubrimiento será ejecutada como carga de urbanización del ámbito por cuenta de los propietarios privados del ámbito.
- c. Igualmente se produce la afección legal de los terrenos al cumplimiento de la cesión correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo. Dicha afectación se producirá en la correspondiente distribución equitativa de beneficios y cargas entre los propietarios, y se materializará mediante el procedimiento reparcelatorio, destinándose los terrenos de la reserva de viviendas con algún régimen de protección pública a dicha cesión.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización.

- a. La ejecución de las obras de infraestructura previstas requerirá la aprobación de un proyecto de urbanización único para la totalidad del ámbito. incluido el nivel superior resultante de la calificación superpuesta Zona Verde Singular (ZV.9 y ZV.10) y Vía Pública Principal Calle 30, definida en los planos PO.02.a/ PO.02.b.
- b. Se excluye de la actuación integrada, el nivel inferior resultante de la calificación anteriormente descrita.
- c. Ambos proyectos, el de Urbanización del ámbito y el de obras del sistema general preverán su necesaria coordinación.
- d. El proyecto de urbanización podrá subdividir la ejecución en varias fases, tomando como referencia la división en zonas que, sin carácter vinculante, se proponen en el DOP para la organización de la ejecución.
- e. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta el conjunto de determinaciones gráficas y escritas contenidas en los planos y memoria del presente documento. Cumplirán las condiciones para la redacción y tramitación de los proyectos de urbanización y demás disposiciones que fueran de aplicación.
- f. El Proyecto de Urbanización contemplará las calidades constructivas, jardinería, redes de instalaciones y acabados que permitan la continuidad del Parque del Río con soluciones similares a este.
- g. El Proyecto de Urbanización podrá proceder de forma justificada a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.
- h. El Proyecto de Urbanización deberá resolver, aunque sea fuera de su ámbito de actuación, el enlace de los servicios urbanísticos interiores y redes infraestructurales de cualquier tipo, con los generales a los que se hayan de conectar para garantizar el servicio, para lo cual verificarán que éstos tienen la suficiente dotación o capacidad. Asimismo, resolverá adecuadamente el enlace con la red viaria existente.

- i. En los servicios urbanísticos explotados por compañías suministradoras o concesionarias será de aplicación la normativa propia de cada una de ellas. A tales efectos, en el procedimiento de tramitación del proyecto de urbanización deberá incluirse una carta o comunicación de cada compañía en la que haga constar que conoce el proyecto de urbanización en la parte que le afecta y que está de acuerdo con su contenido. Igualmente, con la solicitud para la recepción de la obra, se adjuntará certificado de cada compañía suministradora en el que se haga constar que está de acuerdo con la obra realizada y que no hay inconveniente para su recepción.
- j. El Proyecto de Urbanización contendrá como anexo el Estudio y Modelo de Vigilancia Ambiental que incluya las previsiones contenidas en los artículos 51 y ss de la ley 21/2013 de Evaluación ambiental aplicable en el ámbito de la Comunidad de Madrid.
- k. El Proyecto de Urbanización del ámbito contendrá como anexo el Proyecto de Demolición del estadio Vicente Calderón, así como la coordinación entre ambos.
- l. Los aspectos ambientales que deben ser atendidos por el Proyecto de Urbanización están recogidos en el Documento Ambiental Estratégico, así como en el Capítulo IV. Normas de Protección del Medio Ambiente de estas Normas.

Artículo 11. Proyecto de Reparcelación.

Se regulará y responderá técnica, jurídica y registralmente a las disposiciones prescritas en los artículos del 86 al 88 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid. El proyecto de reparcelación urbanística deberá ajustarse a los criterios del artículo 87 de la mencionada Ley Autonómica.

Artículo 12. Proyectos de Edificación.

- a. Se entiende por proyecto de edificación aquel que contiene todas las determinaciones generales y particulares, fijadas en las Normas Urbanísticas del presente documento, y demás disposiciones sectoriales de ámbito municipal y supramunicipal aplicables, que son de obligado cumplimiento para la posterior ejecución de las obras de edificación.
- b. Una vez los terrenos hayan adquirido la condición de solar podrán ser edificados mediante proyecto de edificación sujeto a la correspondiente licencia urbanística.
- c. Los propietarios de suelo urbano resultante podrán obtener del Ayuntamiento de Madrid autorización para simultanear las obras de urbanización con las de edificación de las parcelas resultantes, siempre que se asegure la realización simultánea de aquellas obras necesarias en cada fase de urbanización para que cada parcela adquiera la condición jurídica de solar, en los términos establecidos en el artículo 19.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CAPÍTULO III. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Artículo 13. Tipo de actuación.

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, el presente planeamiento define una actuación de transformación urbanística, en concreto como una actuación de urbanización, de reforma o

renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano (artículo 7.1. a 2 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). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

A falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, en cuanto a la gestión y ejecución del ámbito y a los estándares para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, se aplicarán las previsiones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para el suelo urbano no consolidado. De esta forma, la gestión y ejecución, se llevará a cabo a través de una actuación integrada, por el sistema privado de compensación en una única unidad de ejecución.

La presente MPG crea un área de planeamiento específico, denominada APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, por lo tanto, además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda modificación puntual de Plan General, establece, en carpeta aparte, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del ámbito que se crea.

Artículo 14. Calificación del suelo.

- a. Es la establecida por el presente DOP a través de su Plano de Calificación y Regulación de los Usos del Suelo, PO.02
- b. El DOP establece, para la totalidad de terrenos incluidos en el ámbito, la asignación de usos pormenorizados y sus niveles de intensidad edificatoria mediante la calificación del suelo, vuelo o subsuelo, asignación de intensidades y equilibrio de las mismas según los distintos usos y ordenación de volúmenes de edificación.
- c. Los suelos de titularidad privada calificados como dotaciones públicas serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Madrid.

Artículo 15. Suelo de redes públicas.

DE CARÁCTER GENERAL:

- Dotacional para la vía pública:
 - Parcelas **RG-VPP**. (Plaza Francisco Morano, paseo de los Pontones, paseo Imperial, inicio calle Alejandro Dumas y Calle 30 cubierta).
- Zonas Verdes de carácter Singular:
 - Parcelas **RG-VS ZV.07** y **RG-VS ZV.09** (Zonas Verdes Singulares para ampliación proyecto Madrid-Río y cubrimiento de la Calle 30)

DE CARÁCTER LOCAL

- Zonas Verdes de carácter Básico:
 - Parcelas **RL-VB ZV.01**, **RL-VB ZV.02**, **RL-VB ZV.03**, **RL-VB ZV.04**, **RL-VB ZV.05**, **RL-VB ZV.06** y **RL-VB ZV.08**.
- Equipamiento Básico:
 - Parcela **RL-EB EQ.1**

- Parcela **RL-EB EQ.2**
- Parcela **RL-EB EQ.3** (Equipamiento incluido en la parcela RCVP-RC.3)
- Parcela **RL-EB EQ.4**
- Dotacional para la vía pública:
 - Parcelas **RG-VPP**. Vía Pública Principal
 - Parcelas **RL-VPL**. Vía Pública Local

Artículo 16. Suelo de carácter privado.

- USO RESIDENCIAL/TERCIARIO
 - Parcelas **RCVL RC.1**, **RCVL RC.2**, **RCVP RC.3**, **RCVL RC.4**, **RCVL RC.5**, **RCVL RC.6**, **RCVL RC.7** y **RCVL RC.8**

Artículo 17. Edificabilidades y usos.

Las determinaciones pormenorizadas del presente documento desarrollan los parámetros globales establecidos en la presente modificación puntual del PGOUM.

En las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación del presente DOP se establecen las edificabilidades, los usos y su intensidad y los parámetros gráficos que permiten, con el cumplimiento de las presentes Normas Urbanísticas, el desarrollo de los proyectos de edificación.

CAPÍTULO IV. NORMAS DE PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE.

Artículo 18. Normas generales.

El presente DOP da cumplimiento a la legislación vigente en materia ambiental, así como a todas aquellas ordenanzas municipales y normas urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que regulen aspectos ambientales.

Los proyectos de obras de demolición, de urbanización y de edificación deberán incorporar los estudios, medidas y controles ambientales contenidos en el Documento Ambiental Estratégico y los que se deriven de los estudios e informes sectoriales, de forma que se garantice la protección ambiental del entorno.

Igualmente deberán incorporarse los estudios, medidas y controles ambientales necesarios, al proyecto independiente de obras de sistema general mediante el cual se ejecutará el cubrimiento del tramo de la Calle 30.

Artículo 19. Tratamiento de vertederos y protección de aguas subterráneas.

- a. Todos los vertederos utilizados durante la ejecución de las actuaciones derivadas de la presente Ordenación habrán sido autorizados por el órgano competente de la Comunidad de Madrid.

- b. Se llevarán a cabo todas las medidas de carácter preventivo/corrector necesarias para prevenir o corregir los impactos sobre el terreno y las aguas subterráneas derivadas de la utilización y clausura de los vertederos empleados durante la ejecución de las acciones derivadas de esta propuesta, con antelación al sellado de los mismos, en relación con la red de control y seguimiento de la calidad de aguas subterráneas: ubicación de puntos, características constructivas de los mismos y periodicidades de muestreo y parámetros a determinar en las analíticas que se realicen a las muestras.
- c. El uso de aguas subterráneas requerirá autorización expresa de la Confederación Hidrográfica del Tajo u organismo competente.
- d. Antes de la ejecución del sellado de los vertederos, se realizará una toma de muestras y análisis de las aguas subterráneas en los piezómetros situados aguas arriba y aguas abajo de los vertederos, que constituirán la red de control de contaminación de agua subterránea.

Artículo 20. Protección de acuíferos.

Como consecuencia del estudio medioambiental contenido en el presente Documento, las medidas a aplicar en materia de protección de acuíferos y aguas subterráneas son las siguientes:

- a. En aquellas zonas donde el nivel freático se encuentra más superficial y aflora agua durante las excavaciones, estará prevista la utilización de bombas de achique que evitarán la anegación de los terrenos. Esta agua se podrá enviar a la red de saneamiento si se han realizado las analíticas correspondientes que demuestren que el agua no tiene contaminantes ni sólidos sedimentables o en suspensión, y si se dispone de la autorización pertinente del Ayuntamiento de Madrid. En el caso de arrojar el agua al cauce, será necesaria la autorización de la Confederación Hidrográfica del Tajo.
- b. Deberá garantizarse la continuidad del flujo de aguas subterráneas, sin interrumpir los flujos subálveos, y sin daño a las cimentaciones.
- c. Deberán re-inyectar en el subsuelo parte de las aguas de escorrentía recogidas en las zonas urbanizadas e incorporadas al sistema de recogida de aguas pluviales, para así mejorar la recarga de los acuíferos.
- d. Durante la fase de construcción se ha de impedir que los sólidos disueltos lleguen a los cauces fluviales; y si los alcanzan, deberá ocurrir con el menor contenido posible en sólidos y nutrientes. Esto se corregirá mediante pantallas vegetales, instalando parapetos temporales o realizando pequeñas balsas de decantación por tramos. Asimismo, se recogerán los aceites y grasas de limpieza de los motores.
- e. El riego de parques y jardines de más de una hectárea de extensión se realizará mediante la utilización de aguas recicladas; su uso será obligado en el caso de instalaciones recreativas o deportivas con altos requerimientos hídricos.
- f. En orden a la protección de los recursos subterráneos se cumplirán las normas establecidas por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y demás normativa en vigor, así como por el Canal de Isabel II.

Artículo 21. Protección del medio hidrológico, integración ecológica en la ribera del río.

- a. Los proyectos de edificación estudiarán la viabilidad de la disposición de retardadores de flujo en los sumideros de los tejados y azoteas, así como el vertido de las bajantes de aguas pluviales a terrenos porosos (zonas verdes) en lugar de a viales impermeables o aceras, con objeto de contribuir a la laminación de los caudales generados, así como a la retención de la contaminación difusa en origen.
- b. Las aguas residuales serán tratadas para su depuración en la E.R.A.R. La China.
- c. Las características de la red unitaria prevista precisarán ser detalladas en el Proyecto de Urbanización, durante la tramitación del cual será preciso obtener las autorizaciones de los organismos correspondientes.

Artículo 22. Zonas verdes, arbolado y jardinería.

- a. Se preservarán de la urbanización aquellos elementos vegetales que hallándose dentro de los límites de las actuaciones propuestas se encuentran protegidas, ajustando el diseño a estos condicionantes, así como el arbolado existente.
- b. En caso de que necesidades constructivas o de urbanización afecten a algún pie arbóreo, se procederá a su trasplante. Si por razones técnicas dicho trasplante no es posible, podrá procederse a la tala del pie afectado, previa autorización municipal para cada ejemplar, tramitando un expediente en el que se acredite la inviabilidad de cualquier otra alternativa.
- c. En el caso que la tala sea la única alternativa viable, se deberá plantar un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado. Si razones de diseño y/o adecuación de la especie al lugar de plantación, o cuando esté demostrado el carácter invasor de la especie, podrá seleccionarse una especie distinta que cumpla las mismas funciones ornamentales y ambientales que la original. En todo caso, como criterio de valoración del arbolado ornamental así afectado, se aplicará la Norma Granada (aprobada para su aplicación en el ámbito de la Comunidad de Madrid por Acuerdo del Consejo de Gobierno de 7/11/01).
- d. Para el arbolado urbano se alternarán diferentes especies con el fin de mitigar posibles afecciones de plagas, procurando en todo caso que sean resistentes y de fácil conservación. En el caso de alineaciones en calles, la alternancia de especies deberá atender a un criterio de diseño previo, de manera que se mantenga una homogeneidad en la plantación que permita la legibilidad del viario.
- e. El ajardinamiento como proyecto específico del proyecto de urbanización, incluirá árboles, arbustos, subarbustos, plantas vivaces o plantas tapizantes, minimizándose el uso de césped.

En cuanto a la selección de especies, se utilizarán preferentemente plantas autóctonas del entorno, de bajos requerimientos hídricos y mantenimiento mínimo como recurso básico del ajardinamiento a realizar. En caso contrario, se utilizarán especies alóctonas ornamentales adaptadas a las condiciones de clima generales del entorno del planeamiento, que tengan requerimientos hídricos bajos.

Se prohibirá la utilización de céspedes tapizantes de altos requerimientos hídricos, a fin de favorecer un menor consumo de agua. A este respecto, se recomienda la utilización de variedades de bajo consumo hídrico como son *Bermuda Híbrida* y *Zoysia japonica*.

- f. En la plantación de arbolado viario se preverá espacio suficiente para que el árbol pueda desarrollarse tanto en su medio aéreo como subterráneo, teniendo en cuenta la distancia entre árboles, y entre éstos y las edificaciones, comprobándose que los servicios infraestructurales no se vean afectados por las raíces ni que condicionen su desarrollo.

Artículo 23. Protección contra la contaminación acústica.

- a. Se cumplirán todas las determinaciones contenidas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, y las normas que la desarrollan, y de la Ordenanza de protección contra la contaminación acústica y térmica, de 25 de febrero de 2011.
- b. Como consecuencia del Documento Ambiental Estratégico y en especial sus apartados de Estudio de Contaminación Acústica y Estudio de Contaminación Atmosférica, las medidas correctoras recogidas en dichos estudios se sustancian en las siguientes disposiciones:
- En lo que respecta a las futuras edificaciones:
 - Las fachadas de las futuras edificaciones hacia el paseo de Pontones, paseo Imperial y paseo de los Melancólicos deberán disponer de cerramientos cuyas características constructivas garanticen un aislamiento bruto al ruido por tráfico rodado.
 - Se instalarán sistemas de renovación del aire que garanticen la utilización continuada de las estancias interiores con las ventanas cerradas de los edificios orientadas hacia las vías mencionadas cumpliendo las determinaciones contenidas a este respecto en el Código Técnico de la Edificación.
 - En cualquier caso el aislamiento acústico del edificio propuesto se ajustará a los requerimientos del Real Decreto 1371/2007, de 19 de octubre, por el que se aprueba el documento básico «DB-HR Protección frente al ruido» del Código Técnico de la Edificación y se modifica el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, así como del Decreto 78/1999, de 27 de mayo, por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica.
 - En cuanto al tráfico y viarios interiores:
 - Se estudiará algún tipo de alternativa al acceso a la Calle 30 definida en el DOP, de manera que se evite la afección sonora a las superficies destinadas a residencial, dotaciones públicas y a zonas verdes compatibles con algún uso deportivo.
 - En las vías de circulación interior de acceso directo a las viviendas se regulará una velocidad máxima de 30 km/ h para todos los vehículos de tracción mecánica.
 - En la puesta en funcionamiento del conjunto edificado que se deriva del presente Documento, se estudiará la limitación del tráfico pesado en el viario más próximo a la zona de uso educativo.
 - Los materiales que conformen las calzadas de las nuevas vías deberán ser uniformes, evitando discontinuidades superficiales y, en especial, tratamientos que puedan incrementar los niveles sonoros, en los tramos donde las velocidades superen los 30 km/ h.
 - Para la consecución de las velocidades máximas descritas anteriormente (30 km/ h en el viario interior de acceso a viviendas), se propiciará la utilización de medidas de templado de tráfico que no impliquen un aumento de los niveles de emisión acústica:

- Badenes continuos y elevaciones de la calzada (badenes o almohadas de sección circular).
- Estrechamientos en puntos no críticos.
- Cambios de alineación (puntos no críticos).
- Cambios de pavimento sin discontinuidad brusca (cambios de coloración o cambios de textura en zonas de baja velocidad).

- Cualquiera de estas medidas se señalará con la antelación y claridad suficientes para evitar cambios bruscos de velocidad.
 - Será necesario el uso de una señalización de tráfico que transmita al conductor las necesidades de confort acústico del entorno, además de una simple limitación de velocidad y de paso de ciertos vehículos.
 - Se utilizarán materiales porosos con elevado índice de absorción acústica, como los asfaltos drenantes, silenciosos y microaglomerados.
 - Se fomentará la utilización de sistemas de limpieza no contaminantes acústicamente, o que cuenten con sistemas que disminuyan en lo posible las emisiones sonoras.
 - La recogida de basuras y vaciado de contenedores de reciclaje se llevará a cabo, preferiblemente, en horario diurno; es decir, entre las 7-23 horas. Para estas labores se recomienda la adopción de sistemas de recogida silenciosos: vehículos semipesados e insonorizados, cubos de basura de cierre silencioso, etc.
 - No se estima necesaria la definición de apantallamientos acústicos complementarios en el ámbito.
- c. En el proyecto de obras del cubrimiento de la Calle 30 se incluirán las medidas técnicas que permitan una reducción de las emisiones sónicas hacia las edificaciones situadas en la margen opuesta del río a los valores determinados en la legislación ambiental.

Artículo 24. Protección contra la contaminación atmosférica.

- a. La calidad del aire se establece como una de las premisas a considerar por las sucesivas actuaciones que en desarrollo de esta ordenación se realicen, ya sea debido al proceso de ejecución de las diferentes obras como en las actividades que se desarrollen en su entorno.
- b. Los límites de emisión de partículas sólidas y gases contaminantes estarán conformes con la normativa sectorial de aplicación.
- c. En el desarrollo de las actuaciones previstas deberán considerarse y respetarse los límites de emisión establecidos en la normativa de referencia, tanto en lo referente a las partículas sólidas (polvo) como a las emisiones ligadas a la actividad constructiva, en lo referente a emisiones gaseosas y ruido.
- d. En fase de operación de las instalaciones se aplicarán los contenidos referidos a gases de combustión y ruido.
- e. Las instalaciones previstas dentro del ámbito, considerarán lo establecido en el Real Decreto 1066/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

- f. En relación a la protección del medio ambiente atmosférico, se estará a lo dispuesto en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, así como las obligaciones en relación a las emisiones y su control indicadas en los artículos 6 y 7 del Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.
- g. En cuanto a la evaluación de la calidad del aire ambiente y el cumplimiento de objetivos de calidad, se aplicarán los contenidos establecidos en el Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la mejora de la calidad del aire.
- h. Asimismo, se tendrán en consideración las determinaciones recogidas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.
- i. Todas las actuaciones deberán considerar las limitaciones y consideraciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, en la Ley 16/1987, de 30 de julio, de Ordenación de los Transportes Terrestres (y su Reglamento: Real Decreto 1211/1990, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Ordenación de los Transportes Terrestres).
- j. El Proyecto de Urbanización deberá controlar los niveles de inmisión de la calidad del aire durante las obras.
- k. El Ayuntamiento de Madrid velará por el cumplimiento de esta normativa específica sobre la contaminación atmosférica, asegurando el control de la misma, teniendo en cuenta la variación en la producción de emisiones atmosféricas que se va a desencadenar a consecuencia de los nuevos desarrollos.

Artículo 25. Protección del medio nocturno y minimización de la contaminación lumínica.

- a. La presente normativa será de aplicación a los proyectos, memorias técnicas de diseño y obras de alumbrado exterior, tanto público como privado.
- b. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las medidas de ahorro energético y minimización de la contaminación lumínica establecidas en la Guía para la reducción del resplandor luminoso nocturno del Comité Español de Iluminación y el Modelo de ordenanza municipal de alumbrado exterior para la protección del medio ambiente mediante la mejora de la eficiencia energética del referido Comité y el IDAE (Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía; Ministerio de Economía). Estas medidas se concretan en las siguientes recomendaciones:
 - Los proyectos y memorias técnicas de diseño de las instalaciones de alumbrado exterior estarán orientados a iluminar únicamente la superficie que se pretende dotar de alumbrado y cumplan los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por las mismas.
 - Los proyectos justificarán los niveles de iluminación, el flujo hemisférico superior instalado (FHSinst), el factor de utilización (K) y la relación luminancia/iluminancia (L/E). Asimismo se presentará una autocertificación del fabricante o certificación de un laboratorio acreditado por ENAC u organismo nacional competente, donde se especifique y acredite que se cumplen, el flujo hemisférico superior FHS%, rendimiento %, factor de utilización (K%) y demás características para cada tipo de luminaria, lámpara y equipo.

- Las lámparas, equipos auxiliares, luminarias y proyectores para la solución luminotécnica seleccionada en el proyecto o memoria técnica de diseño, se ajustarán a las características y valores fijados en esta normativa y los derivados del estudio específico.
- Las instalaciones de alumbrado exterior estarán dotadas de los correspondientes sistemas de encendido y apagado de forma que, al evitar la prolongación innecesaria de los períodos de funcionamiento, el consumo energético sea el estrictamente necesario.
- Se recomienda que las instalaciones lleven incorporados sistemas de regulación del nivel luminoso que permitan la reducción del flujo luminoso y el consiguiente ahorro energético.
- Se cuidará el posicionamiento, el apuntamiento y la orientación de los aparatos de alumbrado, impidiendo la visión directa de las fuentes de luz. Se dirigirá la luz preferentemente en sentido descendente y no ascendente, especialmente en el alumbrado de fachadas de edificios y monumentos, utilizando, en su caso, sistemas ópticos adecuados, deflectores, pantallas y paralúmenes para evitar la dispersión del haz luminoso con la finalidad de paliar en lo posible la luz intrusiva.

Artículo 26. Protección del suelo.

- a. Se procurará, durante la ejecución de las obras de urbanización, que los materiales procedentes de los movimientos de tierras generados queden en el interior del ámbito, salvo excepciones debidamente justificadas.
- b. Se retirará, almacenará y conservará la tierra vegetal retirada durante las obras de ejecución, para su utilización en los procesos posteriores de revegetación y acondicionamiento de aquellas superficies no pavimentadas del ámbito de actuación, especialmente zonas verdes.
- c. Se evitará la compactación y erosión hídrica y eólica de los materiales, limitándose su tiempo de apilado.
- d. El proyecto de urbanización aportará un estudio detallado del movimiento de tierras proyectado y del volumen y características de las tierras sobrantes.
- e. Se tendrá en consideración lo establecido en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados.

Artículo 27. Protección del patrimonio histórico y cultural.

- a. Con objeto de garantizar la protección del patrimonio cultural, se dará cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Consejería en materia competente. A tal fin se tendrán en cuenta los estudios arqueológicos correspondientes, así como las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en materia de protección del medio arqueológico y normativa vigente (Ley 16/85, del Patrimonio Histórico Español y Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y demás normativa que la desarrolle o la sustituya).
- b. En el Capítulo 6 “Afección al Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos” se definen las condiciones de protección del patrimonio histórico y cultural que son de aplicación al ámbito.

Artículo 28. Energías renovables y ahorro energético.

Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar, deberán estudiar sistemas de captación y utilización de energía solar para la producción de agua caliente sanitaria, conforme a lo establecido por la Ordenanza sobre captación de energía solar para usos térmicos (Aprobada por Acuerdo Plenario de 19 de diciembre de 2002).

Artículo 29. Infraestructuras eléctricas.

- a. La red de energía eléctrica de transporte que atraviesa el ámbito y de distribución interior será subterránea.
- b. Los centros de transformación y de reflexión se localizarán bajo rasante, dentro de las parcelas privadas o integrados en la edificación.

CAPÍTULO V. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN Y LOS USOS. ORDENACIÓN ESPECÍFICA DEL APE 02.27.

SECCIÓN 1. CONSIDERACIONES GENERALES.

Artículo 30. Ámbito y características.

Las condiciones particulares aplicables a la edificación de este DOP se extenderán a todas las edificaciones que se desarrollen en el ámbito del APE 02. 27.

Artículo 31. Aplicación de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de 1997.

- a. A los efectos de la regulación de la edificación y los usos en este APE se cumplirá con el conjunto de disposiciones que se regulan en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente y en especial de los Títulos, 2 “Intervención Municipal en la Edificación y Uso del Suelo, e Incidencia del Planeamiento sobre las situaciones existentes”, Título 3 “Régimen Urbanístico del Suelo”, Sección Tercera “Régimen de las Áreas de Planeamiento Específico APE”, Título 4 “Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico y Cultural”, Título 5 “Condiciones generales para la Protección del Medio Ambiente Urbano”, Título 6 “Parámetros y Condiciones generales de la Edificación y de sus relaciones con el entorno” y Título 7 “Régimen de los Usos”, con las especificaciones que se señalan en los artículos siguientes.
- b. En el marco de la regulación general especificada en el apartado anterior de este artículo, los parámetros y condiciones generales de la edificación y sus relaciones con el entorno de este APE 02.27 se desarrollan mediante las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación de cada una de las parcelas edificables, en las que se establecen de forma gráfica y escrita el conjunto de la regulación que permite el desarrollo del proyecto edificatorio.

Artículo 32. Clasificación de la edificación.

- a. A efectos de regulación de los usos pormenorizados, el suelo se divide en las parcelas señaladas en el artículo 14 de las presentes Normas Urbanísticas y delimitadas en el plano de Calificación del suelo denominado PO.02 a.

- b. En el ámbito se ha definido una única ordenanza de aplicación sobre las parcelas destinadas a ser edificadas, con un régimen de usos mixto, básicamente residencial colectivo en régimen libre o en régimen con algún grado de protección pública combinado con usos terciarios y otros usos compatibles, así como edificaciones dotacionales.
- c. La tipología edificatoria general es la edificación en manzana con alineación a vial o espacio público con ordenaciones volumétricas establecidas en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación.

SECCIÓN 2. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN RESIDENCIAL/TERCIARIO.

Artículo 33. Consideraciones generales.

- a. La edificación recogida en el presente DOP se regula por las determinaciones gráficas y escritas que se contienen en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación de cada una de las manzanas o parcelas que se ordenan.
- b. No obstante lo señalado en el apartado anterior, se describen en los artículos siguientes de esta Sección 2 las interpretaciones normativas a las que debe ajustarse la aplicación, para los proyectos de edificación, de dichas determinaciones.

Artículo 34. Condiciones de parcela.

- a. Las parcelas edificables son las definidas en el Plano de Calificación PO.02, como RC.1, RC.2, RC.3, RC.4, RC.5, RC.6, RC.7 y RC.8 con los usos cualificados de residencial y servicios terciarios.
- b. Las parcelas RC.1, RC.2, RC.3, RC.4 y RC.5 podrán ser objeto de parcelación, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - La superficie mínima de las nuevas parcelas será de 1.500 m² de suelo.
 - En cada una de las parcelas resultantes de dicha parcelación se cumplirán íntegramente las determinaciones volumétricas establecidas en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación de la parcela original, sin superar en su conjunto la edificabilidad máxima fijada en la Ficha.
 - El espacio libre interior de cada una de las parcelas resultantes deberá permitir la inscripción de un círculo de dieciséis (16) metros de diámetro.

Artículo 35. Condiciones de posición de la edificación.

- a. La posición de las edificaciones sobre rasante en las parcelas está marcada por las alineaciones oficiales, las líneas de fachada, las áreas de movimiento y los ámbitos de alturas máximas en relación con la cota de nivelación de la planta baja que se establecen, con sus regulaciones específicas, en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación.
- b. La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará

conforme a lo establecido gráficamente en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación de cada una de las parcelas.

- c. La cota de nivelación de la planta baja es una referencia altimétrica para determinar las alturas de las edificaciones en los diferentes ámbitos de la parcela que están señalados en cada una de las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación. Esta cota de nivelación podrá modificarse en el proyecto de edificación concreto en más o menos 30 cms. de tal forma que puedan ajustarse las alturas de pisos al proyecto concreto y a la cota natural del terreno definitiva. En cualquier caso, esta modificación altimétrica de la cota de nivelación deberá realizarse para todas las zonas de cota de nivelación de la planta baja diferenciadas, de tal manera que los forjados de unas y otras zonas en colindancia tengan la misma altura y se mantenga obligatoriamente su continuidad.
- d. La consideración de planta baja en estas Normas corresponde a aquella planta que es la primera que está en la totalidad de su superficie por encima de la rasante del terreno y sobre la que se regula el número máximo de plantas de cada ámbito de alturas fijado en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación.
- e. Separación a linderos: si se producen parcelaciones se permitirá el adosamiento de la edificación a los linderos en las condiciones señaladas en el artículo 6.3.13 de las NNUU del PG. En caso de no producirse el adosamiento, los edificios deberán guardar una separación al lindero igual o superior a $H/4$, siendo H la altura de coronación, con un mínimo 4 metros.
- f. Separación entre edificios de una misma parcela:
 - Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a $H/2$, siendo H , la altura del edificio ubicado más al sur, con un mínimo de 8 metros.
 - Podrá reducirse el valor de la separación hasta ocho (8) metros, en los siguientes casos:
 - i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
 - ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

Artículo 36. Condiciones de ocupación de la parcela por la edificación.

- a. La edificación podrá ocupar la totalidad de la parcela, con las particularidades que se señalan en los apartados siguientes del presente artículo.
- b. La edificación sobre la cota de nivelación de la planta baja se autoriza en todo el ámbito determinado por el área de movimiento de la edificación en cada parcela.
- c. Por debajo de la cota de nivelación de la planta baja y dentro del área de movimiento de la edificación establecida se desarrollará la edificación hasta su contacto con la rasante del terreno en cada punto de la fachada pudiendo ubicarse en estos espacios cualquiera de los usos autorizados, si bien la planta de suelo del uso residencial deberá situarse al menos 60 cms. por encima de la rasante del terreno.
- d. En las parcelas RC.1, RC.2, RC.4 y RC.5 se establece un espacio interior de patio de manzana. En dicho espacio interior se autoriza la edificación subterránea destinada usos de garaje aparcamiento, instalaciones generales de la edificación y espacios que, de acuerdo con el artículo

6.5.3. y concordantes de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana no computen como superficie edificada y con las siguientes condiciones:

- La superficie de dicho espacio interior podrá estar a diferentes niveles.
 - Para facilitar las soluciones arquitectónicas en parcelas de fuerte pendiente, los forjados de las construcciones subterráneas del espacio interior de patio de manzana no tendrán que estar en continuidad con los forjados del resto de la edificación, pero la volumetría resultante no impedirá el cumplimiento de las condiciones de calidad, higiene, seguridad y accesibilidad de cualquier parte de la edificación.
 - El espacio interior deberá estar ajardinado en, al menos, un 50% de su superficie. Cuando dicho ajardinamiento se encuentre sobre edificación, se dispondrá de una capa de tierra vegetal de al menos 60 cms. de espesor.
- e. En las parcelas RC.7 y RC.8 el espacio de parcela correspondiente al retranqueo exterior del área de movimiento de la edificación no podrá ocuparse con ningún tipo de construcción, salvo cerramientos, muros de separación, elementos de control de seguridad o portería, en este caso con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.
 - f. En las parcelas RC.7 y RC.8, la eventual construcción subterránea del retranqueo exterior del área de movimiento de la edificación, no podrá superar, en sus cotas de acabado en contacto con las rasantes del terreno público, la cota altimétrica de éste y ello, en al menos, una superficie conformada por la alineación oficial y una línea paralela a tres (3) metros de dicha alineación oficial.
 - g. El desarrollo de las parcelas RC.7 y RC.8 se ajustará a las prescripciones de la Comisión de Patrimonio (CPPHAN), que se reproducen a continuación:
 - *Las alineaciones y fachadas de las parcelas ubicadas en la franja entre el Paseo de los Melancólicos y el Río tomarán como referencia la directriz formal de esos dos elementos generales.*
 - *La normativa que regule las parcelas residenciales de esa franja establecerá unas condiciones de cerramiento que propicien soluciones arquitectónicas más cerradas que las generales del Plan General, considerando el cerramiento de fábrica con la altura de la planta baja y el arbolado en el interior de la parcela.*
 - h. La alineación de fachada fijada en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación se respetará en el proyecto de edificación, al menos en un 70% de su longitud.

Artículo 37. Condiciones de edificabilidad.

- a. A efectos de cálculo y cómputo de la superficie edificable, se estará a lo previsto por el PGOUM, en su Capítulo 6.5.
- b. Las condiciones particulares de estas Normas fijan para cada parcela la superficie total edificable y su materialización en los usos cualificados Residencial y Terciario, indicando de forma específica en las parcelas destinadas al uso característico residencial, su edificabilidad y la edificabilidad mínima que debe destinarse al uso Terciario. Estas condiciones se recogen³⁵

en los cuadros de edificabilidad correspondientes y en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación.

- c. La suma del conjunto de superficies edificadas destinadas a los usos Residencial y Terciario asciende a 147.050 m² edificados que coincide con la cifra establecida como determinación estructurante por la presente Modificación de Plan General.

A continuación, se adjunta una TABLA DE SUPERFICIES Y EDIFICABILIDADES de cada una de las parcelas resultantes, distinguiendo entre los diferentes usos.

| APE 02.27 "NUEVO MAHOU CALDERÓN" | | | |
|--|---------------------------|--|--|
| Usos pormenorizados. Superficies y edificabilidades | | | |
| Parcela | Uso | Superficie Parcela m²s | Edificabilidad m²c |
| RC.1 | | 5.453,76 | 22.007,00 |
| | Residencial | | 18.266,00 |
| | Terciario | | 3.741,00 |
| RC.2 | | 5.585,70 | 22.560,63 |
| | Residencial | | 20.530,00 |
| | Terciario | | 2.030,63 |
| RC.3/EQ.3 (VP) | | 3.410,12 | 14.378,75 |
| | Residencial | | 13.234,50 |
| | Terciario | | 1.144,25 |
| RC.4 | | 6.544,30 | 28.481,00 |
| | Residencial | | 27.057,00 |
| | Terciario | | 1.424,00 |
| RC.5 | | 3.503,25 | 18.508,00 |
| | Residencial | | 17.027,00 |
| | Terciario | | 1.481,00 |
| RC.6 | | 520,70 | 6.520,00 |
| | Residencial | | 6.194,00 |
| | Terciario | | 326,00 |
| RC.7 | | 4.466,60 | 20.267,00 |
| | Residencial | | 17.632,00 |
| | Terciario | | 2.635,00 |
| RC.8 | | 3.855,17 | 14.327,62 |
| | Residencial | | 12.404,50 |
| | Terciario | | 1.923,12 |
| TOTAL RESIDENCIAL COLECTIVO (RC) | | | 132.345,00 |
| | Vivienda Libre (RCVL) | | 119.110,50 |
| | Vivienda Protegida (RCVP) | | 13.234,50 |
| TOTAL SERVICIOS TERCIARIOS (ST) | | | 14.705,00 |
| TOTAL USOS LUCRATIVOS | | 33.339,60 | 147.050,00 |

Artículo 38. Condiciones de volumen y forma.

Los condicionantes de volumen y forma son los resultantes de la aplicación de las condiciones geométricas fijadas en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación.

Serán de aplicación las condiciones recogidas en el capítulo 6.6 de las Normas Urbanísticas del PGOUM en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en los siguientes apartados:

1. Altura de piso y altura libre de piso.

- a. La altura de piso mínima en todos los edificios del ámbito será de:
- Trescientos diez (310) centímetros para las plantas cuyo forjado inferior se encuentre en algún punto de su desarrollo por debajo de la rasante del terreno a excepción de aquellas destinadas a garaje- aparcamiento, trasteros u otros usos de instalaciones al servicio de la edificación.
 - Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para las plantas situadas por encima de las anteriores.
- b. Para la altura libre mínima de piso se estará a lo dispuesto en el artículo 6.6.13 de las Normas Urbanísticas del PGOUM.

2. Altura máxima de la edificación.

- a. La altura máxima de coronación de los edificios del ámbito está fijada en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación mediante el número máximo de plantas permitido en cada área de movimiento y la máxima altura de coronación medida en metros sobre la cota de nivelación de la planta baja.
- b. En la indicación de alturas así establecida se señalan los áticos con la especificación de las fachadas en donde se producen los retranqueos de estos, que se podrán ubicar únicamente en las zonas grafiadas a tal efecto en las Fichas.
- c. En este volumen, y el correspondiente a las plantas bajo la cota de nivelación de la planta baja en cada ámbito, cuya edificabilidad debe ser computada según el capítulo 6.5 de las Normas Urbanísticas del PGOUM, debe estar contenida la superficie edificable total asignada a cada parcela.
- d. Se admitirán también por encima de la altura indicada todas las construcciones autorizadas en el artículo 6.6.11 del PGOUM.

3. Salientes y vuelos.

Se estará a lo regulado en el Artículo 8.5.13 correspondiente a la Norma Zonal 5 que se reproduce:

- "1. Se permite sobresalir de las fachadas exteriores con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19.
- "2. El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros; podrá superarse esta dimensión, en cuyo caso el exceso computará a efectos de ocupación y posición del edificio. En ningún caso podrá rebasar la alineación oficial en más de ochenta (80) centímetros."

4. Cubiertas.

Las cubiertas de la edificación en altura no podrán dejar al descubierto ningún elemento que no sean las chimeneas, casetones de ascensores con la altura que determine la normativa técnica y de seguridad, placas solares y antena, debiendo cubrirse visualmente, con planos inclinados o verticales y horizontales de celosía o construcción ligera metálica, el resto de instalaciones, tales como aire acondicionado, motores, tendederos, etc. En este sentido, se tendrán que emplear petos -integrados en la composición general de las fachadas- o celosías para ocultar las maquinarias e instalaciones alojadas sobre las cubiertas. Estos elementos de ocultación de vistas deberán quedar reflejados en los planos del proyecto e integrados en la imagen general del edificio.

Artículo 39. Condiciones estéticas.

Serán de aplicación las condiciones estéticas del PGOUM recogidas en el capítulo 6.10 de sus Normas Urbanísticas en todos aquellos aspectos que no se encuentren regulados en los siguientes apartados, sin perjuicio de la aplicación de las Condiciones de Protección del Patrimonio Histórico y Natural establecidas en el Plan General.

1. Fachadas.

- a. Se estimulará una arquitectura de calidad y representativa. Todas las fachadas del edificio serán de la misma calidad constructiva no existiendo paramentos que desmerezcan al conjunto.
- b. Habida cuenta de la singularidad exigida para los edificios, no se fijan condiciones para la composición general de las fachadas, para el tamaño y proporción de los huecos y macizos, quedando libres al buen criterio del proyectista. Tampoco se establecen limitaciones específicas sobre materiales, colores, carpinterías, persianas, vidrios y elementos volados de dichas fachadas.

2. Instalaciones en fachada.

- a. No podrá instalarse en fachadas ningún elemento adicional, en especial aparatos de aire acondicionado, antenas de TV, radio, parabólicas, etcétera.
- b. No se admiten tuberías vistas superpuestas a los planos de fachada. Las acometidas de gas a las viviendas se dispondrán en canaletas registrables y ventiladas, integradas en el diseño general de la fachada. Las bajantes quedarán ocultas en toda su longitud en el interior de las edificaciones.

3. Planta baja comercial.

- a. En el caso de que el proyecto general del edificio contemple el diseño de la fachada en la planta comercial, el adjudicatario del local tendrá que respetar los huecos propuestos y estará obligado a instalar en ellos los rótulos publicitarios de su actividad.
- b. Si por el contrario el proyecto del edificio no define el tratamiento del frente en planta baja, el adjudicatario del local tendrá que intervenir sobre la totalidad de la fachada que le corresponda quedando libre para elegir composición y materiales.

4. Rótulos y marquesinas.

- a. No podrá instalarse en las cubiertas ningún tipo de publicidad. Los rótulos estarán incluidos en la composición de las fachadas y adosados a las celosías o cuerpos ciegos que ocultan las instalaciones, no pudiendo aparecer exentos sobre las cubiertas.

- b. No obstante, se estará a lo regulado en la normativa vigente.

5. Toldos.

Los toldos que se dispongan serán preferentemente idénticos en toda la promoción de viviendas.

Los toldos estarán colocados de tal manera que cuando se encuentren recogidos no sobresalgan del perímetro de la edificación.

6. Acondicionamiento en superficie de los espacios libres privados.

- a. A efectos de tratamiento de los espacios libres privados se estará con carácter general a lo regulado en el artículo 6.10.20 de las Normas Urbanísticas del PGOUM así como en lo especificado en el artículo 36 de estas Normas.
- b. Los espacios libres resultantes entre las edificaciones tendrán un tratamiento ajardinado en, al menos, el 50% de su superficie, en el que será preferente la plantación de arbolado. Computarán a todos los efectos como zona ajardinada las piscinas, las dotaciones deportivas recreativas y las zonas de juegos infantiles.

7. Cerramientos.

- a. Los cerramientos de parcela cumplirán las determinaciones del artículo 6.10.17 del PGOUM.
- b. Se admite que el zócalo macizo pueda alcanzar una altura máxima de 2 m, por encima de esta altura el cerramiento deberá ser vegetal.
- c. Los cerramientos que no separen propiedades privadas de zonas de dominio público solo podrán consistir en bastidores metálicos, o setos vegetales vivos, de un máximo de 3 metros de altura. Cuando por razones de diferencia de cota resulte imprescindible la creación de muros de contención en los linderos interiores de las parcelas, se dispondrá sobre la superficie de dicho muro un tratamiento vegetal, con el fin de minimizar su impacto visual sobre la parcela más deprimida.

SECCIÓN 3. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS USOS.

Artículo 40. Usos cualificados, compatibles y autorizables.

- a. El uso cualificado característico del APE es el residencial y el uso cualificado no característico es el terciario. La edificabilidad mínima del uso terciario en cada parcela es el fijado en las Fichas de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación.
- b. Son usos compatibles los correspondientes al nivel B de la norma zonal 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.
- c. Son usos autorizables, los correspondientes al nivel B de la norma zonal 1 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

SECCIÓN 4. GARAJE APARCAMIENTO.

Artículo 41. Condiciones de los garajes aparcamientos.

- a. A todos los efectos, serán de aplicación en el presente APE las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.5. Uso de garaje aparcamiento de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.
- b. La parcela señalada en el plano de calificación con RL-VB ZV.06 tendrá la consideración de zona verde, incorporándose la superficie del forjado superior del garaje público, al que se accede desde el paseo de los Melancólicos, al diseño del Parque del Río.

SECCIÓN 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS REDES PÚBLICAS.

Artículo 42. Regulación de las redes públicas.

El conjunto de redes públicas determinadas en el Plano de Calificación PO.02a del presente APE se regularán por lo especificado en los Capítulos 7.8 *Condiciones Particulares del Uso Dotacional Zonas Verdes*, Capítulo 7.9. *Condiciones Particulares del Uso Deportivo*, Capítulo 7.10. *Condiciones Particulares del Uso de Equipamiento* de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, con las especificaciones que se señalan a continuación:

1. Zonas verdes.

- a. Las parcelas calificadas como Red Local de Zonas Verdes son: RL-VB ZV.01, RL-VB ZV.02, RL-VB ZV.03, RL-VB ZV.04, RL-VB ZV.05, RL-VB ZV.06 y RL-VB ZV 08.
- b. Las parcelas calificadas como Red General de Zonas Verdes son: RG-VS ZV 07, RG-VS ZV 09, RG-VS ZV 10, RG-VS ZV 11 y RG-VS ZV 12. Estas parcelas constituyen una ampliación del parque Madrid-Río, por lo que su marco normativo de aplicación es el del Plan Especial Madrid-Río.
- c. Las condiciones particulares de las parcelas destinadas a Zonas Verdes están reguladas por el Capítulo 7.8 del PGOUM, así como por lo establecido en estas Normas.
- d. Bajo la parcela RL-VB ZV 06 se da el uso de Garaje – Aparcamiento público ya existente.
- e. En las zonas verdes podrán admitirse previo informe de los servicios municipales competentes, zonas integradas en el diseño específico de las mismas por las que discurran accesos a los garajes-aparcamientos de las edificaciones y que se especificarán en los proyectos de edificación que se sometan al trámite de obtención de la licencia de obras y/o actividad.

2. Equipamiento.

- a. Las condiciones particulares de las parcelas destinadas al uso dotacional de equipamiento están reguladas por el Capítulo 7.10 del PGOUM, así como por la normativa específica de esta ordenación.
- b. Las parcelas calificadas como equipamiento de nivel básico son las reflejadas en el Plano de Calificación con el código EQ.1, EQ.2, EQ.3 y EQ.4. Se podrá implantar en ellas cualquiera de las categorías del uso de equipamiento definidas en el Artículo 7.10.1 de las Normas Urbanísticas

del PGOUM. En la EQ.4 se podrá implantar además el uso deportivo definido en el Capítulo 7.9 de las NNUU del PGOUM.

- c. La parcela dotacional EQ.2 materializará su alineación al paseo Imperial disponiendo sobre ella la fachada de la nueva edificación.
- d. La parte destinada al uso de equipamiento de la parcela RC.3/EQ.3 se desarrollará en proyecto conjunto con la parte destinada al uso residencial en régimen de vivienda con algún tipo de protección pública de la misma parcela tal como se señala en la Ficha de Determinaciones Volumétricas y Parámetros Generales de la Edificación de dicha parcela.
- e. La parcela EQ.4 contemplará un edificio multifuncional que se resolverá arquitectónicamente en un único proyecto, y que contendrá mezcla de usos dotacionales (equipamientos y deportivos). Esa edificación deberá configurarse de forma que asuma la singularidad y el protagonismo que corresponde a la posición central de esta parcela en el frente hacia el parque y el Río. Sus alineaciones tomarán como referencia la directriz formal del paseo de los Melancólicos y del Río.
- f. Se regularán en sus condiciones de volumetría y edificabilidad por lo establecido en la Norma Zonal 5, Grado 1º de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente, con las siguientes excepciones:
 - La ocupación en plantas sobre y bajo rasante será del cien por cien (100%) de la superficie de la parcela edificable.
 - La altura de la edificación no rebasará en número de plantas y altura de coronación medida desde la cota de nivelación de planta baja, ocho (8) plantas y treinta (30) metros.
 - Atendiendo a las prescripciones establecidas por la CPPHAN en su Dictamen de fecha 13 de enero de 2017 el índice de edificabilidad de la parcela EQ.4 será de 2,4 m²/m², propiciándose la máxima flexibilidad arquitectónica.

3. Dotacional de servicios infraestructurales.

Los Servicios Infraestructurales en el presente APE se regularán por lo establecido en el Capítulo 7.13. *Condiciones particulares del Uso Dotacional de Servicios Infraestructurales*, de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente.

4. Dotacional para la vía pública.

- a. Para su definición, clasificación y resto de condiciones se estará a lo dispuesto en el Capítulo 7.14. del Título 7. del PGOUM y en la Ordenanza Específica Vías Públicas OE.07 del Plan Especial Madrid-Río. Se cumplirá asimismo la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid, a la que se remite.
- b. Pueden distinguirse en el ámbito, en virtud de su funcionalidad, las siguientes clases, que se señalan en el Plano PO.02:
 - Vía Pública Principal (RG-VPP)
 - Vía Pública secundaria o Local (RL-VPL)
- c. Dentro de la clase de Vía Pública Local, y a los efectos de su pormenorización en el espacio y del establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías, que se señalan en el Plano PO.03:

- **Red viaria.** Espacios de la vía pública dedicados a la circulación de personas y vehículos y al estacionamiento de estos últimos, así como sus elementos funcionales.
- **Área estancial.** Espacios públicos libres de edificación, adyacentes a la red viaria, cuya función principal es facilitar la permanencia temporal de los peatones en la vía pública, constituyendo elementos cualificadores del espacio urbano por dotar al mismo de mayores oportunidades de relación e intercambio social. Están integrados por:
 - Las calles, plazas y otros espacios peatonales.
 - Las calles de prioridad peatonal

CAPÍTULO VII. AFECCIONES AL CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.

- a. El ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón” se encuentra incluido en una zona de protección del Patrimonio. De acuerdo al Título 4 del PGOUM, y sujeto a sus determinaciones, el ámbito se encuentra clasificado dentro del apartado “1. Espacios naturales” como un “Área de protección arqueológica y paleontológica”, y se incluye dentro de las siguientes áreas protegidas:
 - BIC “Terrazas del Manzanares - Área B”, declarada según decreto 113/1193 de 25 de noviembre
 - BIC “Conjunto Histórico de la Villa de Madrid” declarada según decreto 41/1995 de 27 de abril.
- b. En cuanto a la afección al “Catálogo de Elementos Protegidos”, según lo grafiado en la serie de planos CA-73/4, 5, 7 y 8 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, A-Edificios, el PGOU de Madrid no incluye ningún edificio catalogado dentro del ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón”.
- c. Asimismo, en dicho Catálogo de Elementos Protegidos, en la serie de planos CB-73/4, 5 y 7 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, B-Elementos singulares” se encuentran cuatro elementos incluidos dentro de la delimitación del APE 02.27:
 - El paseo de Pontones, con el nº de catálogo: 53080, incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).
 - El paseo Virgen del Puerto, con el nº de catálogo: 53076, también incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).
 - Una escultura en la Plaza de Francisco Morano, con el nº de catálogo: 40676, incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Referencial)
 - Un Puente / Canalización histórica del río Manzanares, con el nº de catálogo: 40570, también incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Histórica).

CAPÍTULO VIII. CONDICIONES AMBIENTALES REALIZADAS POR LA COMUNIDAD DE MADRID. CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE, ADMINISTRACIÓN LOCAL Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. DIRECCION GENERAL DE EVALUACION AMBIENTAL.

Se deberán tener en cuenta los siguientes condicionantes ambientales:

- Condiciones relativas a los suelos del ámbito.

A fin de asegurar el cumplimiento de la legislación sectorial que se cita, en el documento normativo deberá incluirse el siguiente texto:

“La implantación y clausura de nuevas instalaciones a las que resulte de aplicación el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, se someterán a lo dispuesto en su artículo 3.4”.

- Cumplimiento del Decreto 170/1.998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid.

o Respecto a la conexión a la red de abastecimiento existente

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previo al inicio de las obras, el nuevo ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" deberá solicitar a Canal de Isabel II Gestión, informe de viabilidad de agua para consumo humano y puntos de conexión exterior, con el fin de establecer los puntos de conexión a la red existente de abastecimiento, aportando junto a la solicitud los parámetros básicos necesarios para la realización del informe de viabilidad, como son las superficies y edificabilidades por usos y tipologías, número de viviendas a ejecutar, etc.

Aun así, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

Para poder transportar el caudal demandado a la zona de consumo, se deberán realizar las siguientes conexiones a la red de abastecimiento existente:

- Conexión principal en la tubería de diámetro 450 mm de fundición gris (FG) que discurre al sureste del ámbito, a la altura de la intersección del Paseo Imperial con la glorieta de las Pirámides.
- Conexión secundaria en la tubería de diámetro 200 mm de fundición gris (FG) que discurre por el Paseo de los Melancólicos, a la altura de su intersección con el Paseo de Pontones, al noroeste del ámbito.
- Conexión secundaria en la tubería de diámetro 200 mm de fundición gris (FG) que discurre por el Paseo Imperial, a la altura de su intersección con el Paseo de Pontones, al noreste del ámbito.

Las dos primeras conexiones quedarán unidas mediante una conducción de fundición dúctil (FD) y de diámetro 300 mm por el Paseo Imperial y de diámetro 200 mm por el Paseo de Pontones. Desde la segunda conexión secundaria se mallará con la tubería anterior, a la altura del cruce de los Paseos Imperial y Pontones mediante conducción de fundición dúctil (FD) y de diámetro 200 mm.

Se adjunta un plano en el que se ubica el ámbito y se representan los puntos de conexión y una propuesta del trazado de las conducciones de fundición dúctil y diámetros 300/200 mm a ejecutar por el promotor.

Debido a la reordenación de la estructura viaria propuesta en el ámbito y a la apertura de nuevos viarios, la red de distribución de agua de consumo humano del nuevo ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" deberá renovar todas las tuberías existentes en el ámbito que no estén conforme a la normativa vigente del Canal de Isabel II Gestión, con un diámetro mínimo igual al actual por los viarios existentes.

El proyecto de la red de distribución de agua para consumo humano incluido en el Proyecto de Urbanización del ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" deberá recoger las conexiones anteriormente descritas, cumplir las Normas para Redes de Abastecimiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión y remitirse al Área de Construcción de Redes de Abastecimiento de esta Empresa para su aprobación.

o **Respecto al riego de zonas verdes y espacios libres públicos**

Se prohíbe la colocación de bocas de riego en viales para baldeo de calles conectados a la red de abastecimiento de agua de consumo humano.

Con fecha 4 de mayo de 2011, el Ayuntamiento de Madrid y Canal de Isabel II suscribieron un Convenio relativo a la Gestión del Servicio de Reutilización de las aguas depuradas, mediante el cual Canal de Isabel II Gestión se hace cargo del servicio de transporte y suministro de agua regenerada en el término municipal de Madrid.

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual y previo al inicio de las obras, el nuevo ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" deberá solicitar a Canal de Isabel II Gestión Informe de Viabilidad de agua regenerada para riego de zonas verdes públicas y puntos de conexión exterior a la red general de agua regenerada, al Área de Planeamiento, incluyendo en la petición la siguiente documentación:

- Plano de ordenación del ámbito indicando y localizando las zonas verdes públicas.
- Superficies regables y tipología vegetal de las zonas verdes públicas.

Aun así, y de acuerdo con la información ahora disponible, se informa lo siguiente:

Para poder satisfacer la demanda del nuevo ámbito APE02.27 "Nuevo Mahou-Calderón", se deberá realizar la siguiente conexión a la red de agua regenerada existente:

Conexión en la tubería de diámetro 300 mm de polietileno (PO) que discurre por el sur y por el oeste del ámbito, junto al río Manzanares.

Se deberá remitir el proyecto de la red de reutilización con agua regenerada al Área Construcción de Redes de Abastecimiento para su Conformidad Técnica. En cuanto a dotaciones, presiones, diseño de la red principal de reutilización, materiales, diámetros, etc., se observará el cumplimiento de las vigentes Normas para Redes de Reutilización de Canal de Isabel II Gestión.

La viabilidad de conexión exterior a la red general de agua regenerada de Canal de Isabel II Gestión estará condicionada a la autorización de vertido de la Confederación Hidrográfica del Tajo, que tendrá que ser tramitada por el Ayuntamiento de Madrid como titular de las autorizaciones de vertido de sus instalaciones.

o **Respecto a la depuración de aguas residuales**

Con los datos aportados, y atendiendo a las dotaciones de las vigentes Normas para Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II (2016), el caudal de vertido de aguas residuales del ámbito APE02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" resultante de la Modificación Puntual es de 1.355 m³/día

El municipio de Madrid depura actualmente sus aguas residuales en el Sistema Madrid, compuesto por varias EDAR gestionadas por Canal de Isabel II Gestión.

Los vertidos generados por el nuevo ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" serán tratados en el Sistema Madrid.

o **Respecto a la red de saneamiento y la gestión de las aguas pluviales**

De acuerdo con la documentación remitida, la red de saneamiento interior propuesta para el APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" es de tipo unitaria.

En la documentación presentada el estudio sobre el cumplimiento del Decreto 170/1998, de 1 de octubre, sobre gestión de las infraestructuras de saneamiento de aguas residuales de la Comunidad de Madrid, está dentro del *Anexo III.- Estudio de las infraestructuras de las aguas residuales y pluviales del ámbito* correspondiente al documento de ordenación pormenorizada.

En el citado anexo se realiza el cálculo de los caudales de aguas residuales aplicando las Normas para redes de saneamiento de Canal de Isabel II Gestión de 2006. Sin embargo, desde el 15 de diciembre de 2016, hay una nueva normativa de Canal de Isabel II Gestión para este tipo de redes, lo que se deberá tener en cuenta en el proyecto de urbanización.

La incorporación de los vertidos de aguas residuales se realizará a colectores existentes en las proximidades del ámbito con capacidad suficiente.

La red de alcantarillado que se incluya en el Proyecto de Urbanización del ámbito APE 02.27 "Nuevo Mahou - Calderón" deberá cumplir las Normas para Redes de Saneamiento vigentes en Canal de Isabel II Gestión y la normativa vigente en el Ayuntamiento de Madrid y remitirse al Área Construcción de Redes de Saneamiento de Canal de Isabel II Gestión para su aprobación.

En caso de que existan discrepancias entre la normativa actual de Canal de Isabel II Gestión y la normativa del Ayuntamiento de Madrid, se aplicarán las condiciones que resulten más restrictivas.

Por otro lado, según el cálculo del caudal de aguas pluviales producidas en el ámbito para las situaciones pre y postoperacional, el desarrollo de la Modificación Puntual provocará una disminución de la escorrentía de aguas pluviales (pasando de 2,61 a 2,02 l/s para el periodo de retorno de 10 años).

Sin embargo, esta conclusión parte de un supuesto que pudiera resultar erróneo, dado que para la situación preoperacional se considera el estado en que las instalaciones de la fábrica de cerveza aún no estaban demolidas. En consecuencia, a gran parte de su superficie se le asignan coeficientes de escorrentía elevados, de 0,8 ó 0,9, lo que pudiera provocar una sobreestimación de los vertidos en la situación preoperacional.

En el proyecto de urbanización, se calculará el vertido de aguas pluviales de acuerdo con las últimas normas vigentes de Canal de Isabel II Gestión, teniendo en cuenta la situación actual de la parcela de la antigua fábrica de Mahou.

- **Cumplimiento de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y los Reales Decretos que la desarrollan.**

- o De acuerdo con lo señalado anteriormente, en el documento de la Modificación Puntual para aprobación definitiva deberá corregirse el plano de zonificación acústica para atenerse a las definiciones del artículo 5 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre. Dicho plano, además, deberá reflejar la ordenación del documento urbanístico y representar de manera clara y comprensible las distintas tramas.
- o Por su parte, las medidas preventivas y correctoras propuestas deberán contar con su previa viabilidad urbanística y técnica, presupuestarse adecuadamente e incluirse en el estudio de viabilidad de la Modificación Puntual y en la normativa.
- o Las necesidades de aislamiento acústico en las fachadas a las zonas afectadas por la superación de los valores objetivo (Paseo de Pontones y Paseo Imperial) deberán, asimismo, reflejarse en la normativa, al igual que los requerimientos en cuanto a distribución interior de los edificios, que ubiquen en dichas zonas los usos menos sensibles.
- o Por otro lado, deberá realizarse un nuevo estudio acústico una vez se concrete con la suficiente definición las características del cubrimiento de la Calle 30, tal y como ha señalado en su informe el Departamento de Control Acústico del Ayuntamiento. Tal estudio deberá analizar la transmisión de niveles sonoros que se producirá en el ámbito y su incidencia en las zonas verdes y en las edificaciones del otro lado del río, teniendo en cuenta los efectos de la difracción sonora que genere el cubrimiento.
- o En cualquier caso, como bien señala el Departamento de Control Acústico del Ayuntamiento, deberá garantizarse la viabilidad acústica de los nuevos usos previstos en las zonas más próximas al río Manzanares (zonas verdes y equipamientos) y establecerse las medidas correctoras acústicas necesarias, incorporando su coste en el presupuesto del proyecto.
- o Para el conjunto de ámbito en el caso de que en fase de proyecto de urbanización o de obras las medidas no fueran suficientes se deberá realizar el correspondiente estudio acústico que contemple la nueva situación y proponga las medidas correctoras acústicas necesarias, con el oportuno reflejo en el presupuesto.
- o En cualquier caso, en todas las áreas acústicas delimitadas se deberán cumplir los valores objetivos de calidad acústica aplicables de acuerdo con el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido.
- o El Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias, garantizará que se cumplen las condiciones establecidas teniendo en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica, debiendo en fases posteriores aplicar las medidas correctoras que sean precisas, de forma coherente con el estudio de movilidad, en el caso de que de los registros y estudios acústicos se deduzca que se superan los citados valores objetivo.

- **Movilidad**

El proyecto de urbanización deberá recoger las medidas programadas para fomentar la movilidad ciclista y peatonal y pacificar los entornos escolares e incluir los estudios de movilidad, intersecciones, transporte público y aparcamiento reclamados por la Subdirección General de Implantación de Movilidad y Transportes, con el oportuno reflejo en el presupuesto. Tales estudios y las medidas correctoras que resulten deberán ser coherentes con el estudio acústico del propio proyecto de urbanización.

- **Sanidad Ambiental**

Los requisitos sanitario-ambientales para la protección de la salud de la población se incluirán en la documentación normativa de la Modificación Puntual.

Se prestará especial atención a los sistemas de contención necesarios para minimizar la contaminación de las instalaciones de riesgo por legionelosis (torres de refrigeración, condensadores evaporativos y fuentes ornamentales) cuyo censo se adjunta al informe y que pueden resultar afectados por polvo y partículas.

- **Arbolado urbano**

El estudio de arbolado incluido en el epígrafe 7.6.- *Vegetación y arbolado urbano* del documento ambiental estratégico contiene errores y contradicciones, que se entienden de índole menor, deberán ser corregidos y las afecciones recogerse expresamente junto con las referencias normativas que aseguren el cumplimiento de la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid.

En el proyecto de urbanización se incluirá una información unívoca y exacta en lo relativo al arbolado urbano del ámbito, inventariando con sus principales características (especie, edad, estado fitosanitario) y situando sobre plano todos los ejemplares afectados por la Ley 8/2015, de 26 de diciembre.

Se cuantificarán los ejemplares afectados y se propondrán para cada uno las medidas previstas para dar cumplimiento al régimen de protección, conservación y fomento establecido en la citada Ley.

Por otro lado, la documentación aportada ha puesto de manifiesto que el tramo del Paseo de Pontones que forma parte del ámbito está incluido en el Catálogo de Parques Históricos y Jardines de Interés del Plan General, con el número de catálogo 53080. La ficha correspondiente recoge que la vegetación arbórea relevante corresponde a las especies *Robinia pseudoacacia*, *Sophora japonica* y *Ulmus pumila*, cuando en realidad, el arbolado del paseo está formado por una alineación de plátano de sombra. Por tanto, se recomienda que desde la administración municipal se tomen las medidas necesarias para la actualización de la citada ficha.

- **Proyecto de demolición del Estadio Vicente Calderón**

El proyecto de demolición del estadio tiene una especial relevancia dentro del desarrollo del ámbito por sus dimensiones y su situación en una zona consolidada, si bien el documento ambiental estratégico

presentado remite los detalles al futuro proyecto de demolición. En consecuencia, se deberá prever un epígrafe ambiental específico en el proyecto de demolición del estadio que incluya información sobre:

- El método de demolición a emplear.
- El tiempo estimado de duración de los trabajos de demolición.
- Una estimación del volumen de residuos generados y su tipología.
- Una valoración de la presencia de restos con amianto y una propuesta de actuación sobre los mismos.
- Una propuesta preliminar de tratamiento de los residuos generados.
- La estimación en su caso, del tráfico de camiones previsto, de la duración de la fase de desescombro, intensidades diarias u horarias previstas, rutas a seguir y análisis de su impacto sobre el tráfico urbano.
- El destino final propuesto para los residuos y una justificación de la suficiencia de las instalaciones necesarias.
- La programación de los oportunos controles de ejecución que garanticen la adecuada realización de las medidas que se propongan.

El citado epígrafe tendrá en cuenta la legislación vigente en la materia y, particularmente, el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. En cualquier caso, el proyecto de demolición deberá someterse al procedimiento ambiental que corresponda.

Nº Expediente: 135/2016/00680

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997**

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 02.27

“NUEVO MAHOU-CALDERÓN”

Distrito de Arganzuela



1

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION
URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



ÍNDICE

I.- MEMORIA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

II.- FICHAS DE CONDICIONES. APE 02.27 NUEVO MAHOU-CALDERON.

III.- DOCUMENTACION GRAFICA.

IV.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

V.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

VI.- ANEXOS.

I. ANÁLISIS SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.

II. ANÁLISIS HISTÓRICO.

III. ESTUDIO DE MERCADO.

VII.- DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA (DOP).

VIII.- RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO.

Información de Firmantes del Documento





I.- MEMORIA MODIFICACION PUNTUAL PLAN DEL GENERAL

3

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION
URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



1. INTRODUCCIÓN.
2. ANTECEDENTES.
 - 2.1.- Consideraciones iniciales.
 - 2.2.- Planeamiento elaborado en el ámbito.
 - 2.2.1.- Modificación Puntual PGOM. APR.02.21 "Mahou-Vicente Calderón" (MPG.02.313).
 - 2.2.2.- Plan Parcial de Reforma Interior del APR.02.21 "Mahou-Calderón (PPRI 2014).
 - 2.2.3.- Situación jurídica del planeamiento. Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo.
- 3.- PLANEAMIENTO VIGENTE ANTES DE LA APROBACION DE MPG 02.313/PPRI 2014.
 - 3.1.- Ordenación urbanística vigente.
 - 3.2.- Recomendaciones de otros planes urbanísticos en el ámbito.
 - 3.2.1.- Plan Especial Río Manzanares (Madrid Río).
 - 3.2.2.- Plan de Renovación Urbana del Entorno del Río Manzanares (PReM, 2010).
- 4.- SITUACIÓN PATRIMONIAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 5.- ANALISIS PREVIO DEL ENTORNO.
 - 5.1.- Análisis del entorno socio-urbano y económico.
 - 5.1.1.- Diagnóstico sobre la dinámica demográfica.
 - 5.1.2.- Diagnóstico sobre la estructura socioeconómica.
 - 5.1.3.- Conclusiones generales de las afecciones sobre la ciudad existente y posibles mejoras.
 - 5.2.- Análisis de la trama urbana circundante.
 - 5.2.1.- Morfología urbana y tipología edificatoria.
 - 5.2.2.- Alturas de la edificación.
 - 5.2.3.- Usos.
 - 5.2.4.- Densidad residencial del entorno.
- 6.-ALTERNATIVAS. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
 - 6.1.- Alternativas.
 - 6.1.1.- En relación a la solución para la Calle 30.
 - 6.1.2.- Elaboración de propuestas previas de ordenación.
 - 6.1.3.- Conclusiones iniciales.
 - 6.1.4.- Evolución de la ordenación como consecuencia de la participación ciudadana.
 - 6.2.- Análisis de los objetivos y criterios de la ordenación.
- 7.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
 - 7.1.- Situación y delimitación del ámbito.
 - 7.1.1.- Situación y delimitación.
 - 7.1.2.- Régimen del Área de Planeamiento Específico.
 - 7.2.- Características naturales del territorio.
 - 7.3.- Propuesta de ordenación.
 - 7.4.- Parámetros cuantitativos.
 - 7.4.1.- Superficie del ámbito.
 - 7.4.2.- Edificabilidad total.

4

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709





7.4.2.1.- Coeficientes de homogeneización.

7.4.2.2.- Coeficiente de Edificabilidad

7.4.3.- Estándares urbanísticos. Redes públicas.

7.4.4.- Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

7.4.5.- Régimen de usos.

7.4.6.- Dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.

8.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

9.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

10.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

10.1.- Definición de la ejecución del planeamiento.

10.2.- Procedimiento Reparcelatorio.

10.3.- Proyecto de Urbanización.

11.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

12.- ANÁLISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

13.- CONTENIDO GRÁFICO MODIFICADO DE LA PROPUESTA.



Información de Firmantes del Documento



MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA CREACION DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 02.27 “NUEVO MAHOU-CALDERÓN”



1.- INTRODUCCIÓN.

El ámbito donde se desarrolla la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 está en la zona sur de la “almendra central” madrileña en el Distrito de Arganzuela.

La presente MPG pretende establecer unas nuevas determinaciones de ordenación urbanística para un espacio ubicado en una zona clave de la ciudad, en el que la demolición de la antigua fábrica de Cervezas Mahou y el, ya próximo abandono de toda actividad deportiva en el estadio Vicente-Calderón por el traslado del Club Atlético de Madrid al estadio Wanda Metropolitano, hace que los usos atribuidos por el planeamiento cuando se aprobó el PGOUM 1997 hayan perdido su objeto.

El ámbito abarca desde la plaza de Francisco Morano hasta la calle Alejandro Dumas con fachadas al paseo de los Pontones y al paseo Imperial.

La superficie total del ámbito en el que nos encontramos es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s) según medición topográfica.

Para completar esta zona de la ciudad, el Ayuntamiento de Madrid ha iniciado acciones para llegar a una nueva propuesta de ordenación tras un proceso de participación ciudadana en el que se ha perseguido el equilibrio entre los intereses de los propietarios y las demandas de los ciudadanos y siempre teniendo como objetivo el interés público general.

6

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION
URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



2.- ANTECEDENTES.

2.1.- CONSIDERACIONES INICIALES.

El expediente se inicia tras la presentación por parte de MAHOU S.A. y el CLUB ATLETICO DE MADRID SAD, en calidad de propietarios privados de los terrenos, el 22 de noviembre de 2016, de una propuesta de desarrollo urbanístico en el ámbito Mahou-Calderón, en el marco de lo dispuesto en los artículos 56.1 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001).

Dicha propuesta es acorde a lo dispuesto en el artículo 5.4 de la LSCM 9/2001, que prevé que los sujetos privados participen en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante, la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento y teniendo en cuenta que la formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

El Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística, en Resolución de 05 de diciembre de 2016, señala que se proceda al inicio de la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la creación del nuevo Área de Planeamiento Específico (APE) en base a que: *“se ha celebrado un proceso de participación ciudadana con el formato de Audiencia pública prevista en el Reglamento de Participación Ciudadana. Dentro de este proceso se han convocado dos Mesas de debate sobre el ámbito los días 12 de julio y 21 de septiembre respectivamente, con la asistencia de representantes del Ayuntamiento de Madrid (Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y Distrito de Arganzuela), Club Atlético de Madrid, Mahou, el equipo redactor del proyecto (contratado por la propiedad), Grupos Políticos, Universidades y Escuelas, Colegios Profesionales, Federación Regional de Asociaciones Vecinales, Asociación de Vecinos de Pasillo Verde-Imperial, Asociación de Vecinos de Juan Duque, Evaluación Ambiental, AMPA IES Gran Capitán, AMPA CEIP Tomás Bretón, socios del Atlético de Madrid y vecinos de la zona, donde se ponen de manifiesto todas las dudas e inquietudes con respecto a este proyecto urbanístico y se recogen las diferentes propuestas que surgen de las mencionadas mesas.”*

A la vista de estas circunstancias se inicia la tramitación de dicho expediente cuyo objeto es crear el nuevo Área de Planeamiento Específico (APE) 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” y establecer sus condiciones de desarrollo, a iniciativa municipal. Dicha actuación es coherente con las estrategias y criterios municipales ya que entraña una cuestión de interés general en la que las componentes públicas de la misma son prioritarias para la ciudad.

El **Plan de Gobierno 2015-2019**, de 16 de octubre de 2016, dentro del eje estratégico, “una Ciudad cercana, cohesionada y habitable”, del objetivo estratégico “un planeamiento basado en el interés general” y de la estrategia “Planeamiento y gestión urbanística al servicio del interés general”, incluye como actuación el **Proyecto Mahou-Calderón** que describe como una *“Redefinición del proyecto, equiparando los parámetros urbanísticos con los barrios del entorno y llegando a un acuerdo con todas las partes”* que se atribuye al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

7

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



2.2.- PLANEAMIENTO ELABORADO EN EL ÁMBITO.

2.2.1.- Modificación Puntual del PGOUM para la creación del ámbito APR.02.21 “Mahou-Vicente Calderón” (MPG 02.313).

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de diciembre de 2009 (BOCM nº 11 de 14/01/2010), se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el ámbito “Mahou-Vicente Calderón”. La citada Modificación Puntual proponía la delimitación y el establecimiento de las condiciones de desarrollo de un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado de planeamiento remitido, el APR.02.21 “Mahou-Vicente Calderón”, con objeto de transformar el espacio urbano en que se integraban la parcela sobre la que actualmente está construido el estadio de fútbol “Vicente Calderón” y la parcela de uso industrial ocupada por las antiguas instalaciones de la fábrica de cervezas “Mahou”.

Para ello, se reconvertían los usos deportivo e industrial, se soterraba la M-30 y se incluían nuevas dotaciones públicas como zonas verdes y equipamientos educativos, para mejorar la calidad urbana, la movilidad y la accesibilidad a la zona.

La propuesta establecía como uso cualificado característico del ámbito el residencial, y como cualificado no característico el uso de servicios terciarios y se fijaba una edificabilidad lucrativa total 175.365 m2.

La ordenación urbanística pormenorizada se remitía a la redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo correspondiente, Plan Parcial de Reforma Interior, en el que se definirían y justificarían las superficies objeto de cesión, cumpliendo las determinaciones establecidas en las fichas de condiciones específicas del APR.02.21 que se incluían en la modificación y las establecidas en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. También se establecían las determinaciones para el cumplimiento de los deberes del artículo 18.1 c) de la citada Ley 9/2001, relativas a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El soterramiento de la M-30 en el ámbito se establecía como carga de urbanización, comprometiéndose el Ayuntamiento de Madrid a sufragar dicha obra hasta la cantidad de 60.000.000 euros.



Plano de ordenación del PGOUM'97

Plano de ordenación de la MPG 2008



2.2.2.- Plan Parcial de Reforma Interior del APR.02.21 “Mahou-Calderón (PPRI 2014).

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2014 (BOCM nº 52 de 03/03/2015), adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) de desarrollo del Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.21 “Mahou-Vicente Calderón”, promovido por la Comisión Gestora del ámbito.

El citado Plan Parcial de Reforma Interior establecía la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Remitido 02.21 “Mahou-Vicente Calderón”.

El PPRI tenía por objeto, por tanto, el desarrollo y establecimiento de la ordenación pormenorizada del APR.02.21 Mahou-Vicente Calderón, cumpliendo los objetivos y las condiciones establecidas en la MPG.02.313, planteando el soterramiento del tramo de Calle 30 que permanece en superficie frente al Estadio Vicente Calderón e incorporando nuevos usos (residenciales, terciarios y dotacionales), con una edificabilidad lucrativa total de 175.365 m²c, de los cuales, conforme a la ficha urbanística del APR, 157.828,50 m²c se destinarían al uso residencial, y el resto, 17.536,50 m²c al uso terciario. Se proponía la construcción de ocho torres de entre ocho y veinte plantas y dos rascacielos de treinta y seis plantas, además de varios bloques, alcanzándose las 2.000 viviendas.



2.2.3.- Situación jurídica del planeamiento. Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento descritos en el apartado 2.2.1 y 2.2.2. ha sido recurrida en vía contencioso-administrativa, a través de los siguientes procedimientos:



- Contra la **MPG 02.313**, está en tramitación un recurso contencioso administrativo, Procedimiento Ordinario 705/2010. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM) declaró la nulidad parcial de la MPG en sentencia de 20 de enero de 2012 (revocada por Sentencia del Tribunal Supremo de 02 de octubre de 2014, ordenando que el TSJM dicte nueva sentencia) y en sentencia de 13 de abril de 2015 (revocada por la Sentencia del Tribunal Supremo 13 de julio de 2016, que ordena retrotraer actuaciones, para que el TSJM dicte nueva sentencia). El 17 de febrero de 2017 el TSJM dicta nueva Sentencia que estima el recurso y anula parcialmente la MPG, en lo relativo a las alturas. Contra esta sentencia tanto la entidad Mahou, S. A., como el Club Atlético de Madrid, S. A. D., han anunciado la interposición de recurso de Casación.
- Contra el **PPRI 2014**, se han interpuesto dos recursos contencioso-administrativos, que han dado lugar a la tramitación de los siguientes procedimientos:
 - o El Procedimiento Ordinario 629/2015, en el que se recurre directamente el PPRI e indirectamente la MPG 02.13. En este procedimiento ha recaído Sentencia TSJM, de 30 de mayo de 2016, que estima el recurso y declara la nulidad del PPRI y de la MPG. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 20 de julio de 2017, declara no haber lugar al Recurso de casación 2168/2016 interpuesto por la entidad Mahou, S. A., y por el Club Atlético de Madrid, S. A. D.
 - o El Procedimiento Ordinario 643/2015, en el que ha recaído Sentencia del TSJM de 4 de mayo de 2017, que estima el recurso y declara la nulidad del PPRI y de la MPG. Contra esta Sentencia el Club Atlético de Madrid, S. A. D. ha preparado recurso de Casación estando pendiente resolución si ha lugar o no a la misma por parte del TS.

A la vista de los procedimientos referidos y sobre todo de los fallos judiciales recaídos, debe entenderse que la Sentencia de 30 de mayo de 2016, dictada por el TSJM en el PO 629/2015, habría devenido firme al haber sido rechazada la casación y, en consecuencia, **es firme la declaración de nulidad y la expulsión del ordenamiento jurídico de la MPG 02.313 y del PPRI 2014**. Por lo tanto, el marco de ordenación que debe tener en cuenta el presente expediente es la vigente antes de la aprobación de los citados planeamientos.

3.- PLANEAMIENTO VIGENTE ANTES DE LA APROBACIÓN DE MPG 02.313/PPRI 2014.

3.1.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Dados los antecedentes jurídicos del desarrollo del ámbito, se describe el planeamiento vigente antes de la tramitación de la MPG 02.313 y el PPRI 2014, que es el que fue establecido cuando se aprobó, el 17 de abril de 1997, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, es decir: el Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.09 para los

10

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

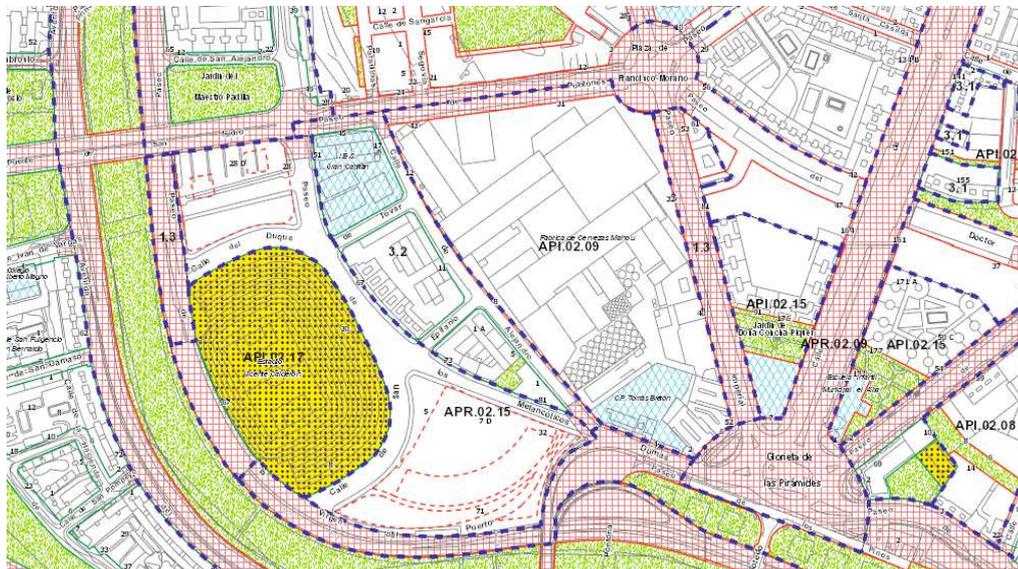
JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

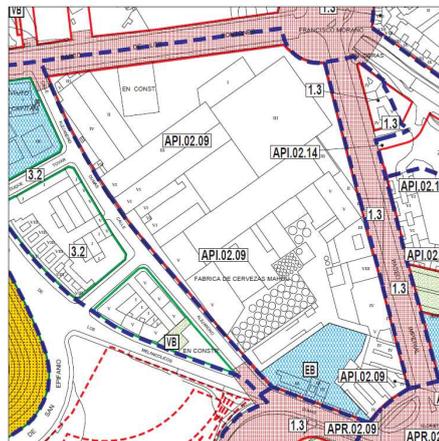
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



terrenos de la antigua fábrica de Mahou, el Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.17 para el área donde se sitúa el estadio Vicente Calderón y el Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.15, en el área que circunda el Estadio.



En el Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.09 "Manzana Pº Pontones, Imperial y Alejandro Dumas", el Plan General asume genéricamente las determinaciones del planeamiento inmediatamente antecedente, y que se corresponde con el Área de Planeamiento Diferenciado (APD) 2-3 "Manzana delimitada por las calles Paseo de los Pontones, Paseo Imperial y Alejandro Dumas", del Plan General de 1985.



El A.P.D. 2-3, establece para la fábrica de Cervezas Mahou, el uso industrial, con una superficie de parcela de 62.217,50 m²s, y una edificabilidad máxima en volumen edificado de 12,5 m³edif/m²s, equivalente según el localizador de Áreas Industriales de Madrid a 2,50 m² edif/ m²s, por lo que obtendríamos 155.544 m² edif.

El PGOUM 97 establece un coeficiente de homogeneización para el uso industrial respecto del residencial colectivo libre de 0,63. En aplicación de este coeficiente, los 155.544 m² edificables de uso industrial se corresponden con 97.992,72 m² edificables del uso residencial colectivo libre.

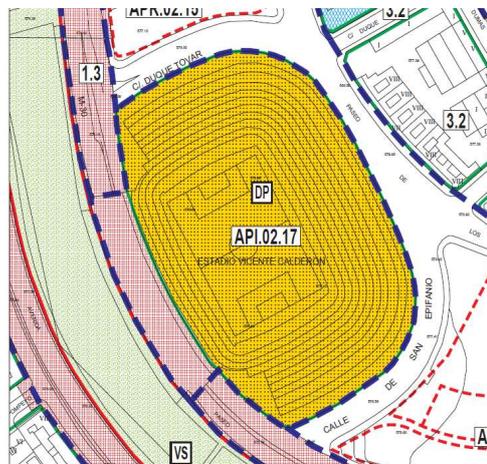
Delimitación API.02.09



09024E4E8008E709



Por otro lado, el Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.17 "Estadio Vicente Calderón" recoge las determinaciones de la Modificación del Plan General Estadio Vicente Calderón, Paseo Melancólicos, Duque de Tovar, con ordenación específica, asignando al Estadio la calificación de Deportivo Privado en su categoría de instalaciones deportivas para el espectáculo, y en su ficha de condiciones se recoge expresamente la localización del graderío situado sobre la M-30 y lo regula con la Norma Zonal 3 c del Plan General de 1985, fijando entre los parámetros básicos, una superficie de parcela de 30.255 m²s y una edificabilidad de 80.680 m² edif.



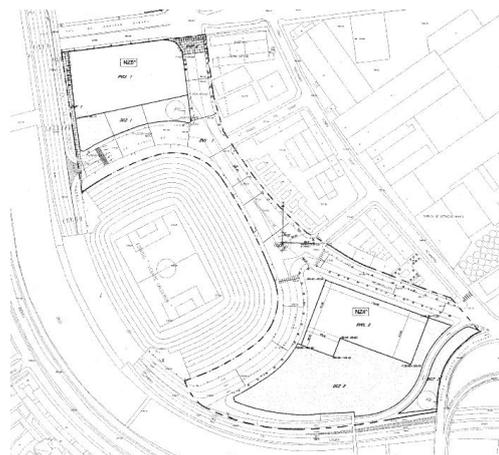
Delimitación API.02.17

El Plan General establece un coeficiente de homogeneización para el uso deportivo privado respecto del residencial colectivo libre de 0,63. En aplicación de este coeficiente, los 80.680 m² edificables de uso deportivo privado se corresponden con 50.828,40 m² edificables del uso residencial colectivo libre.

En la zona de actuación también se encuentra El Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.15 "Estadio Vicente Calderón", fue desarrollado mediante el Plan Especial "Entorno del Estadio" aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 1998, tramitado con número de expediente 711/1997/18.908, y cuyo fin es la ordenación urbanística pormenorizada del entorno del Estadio Vicente Calderón, materializando las edificabilidades para uso residencial, obteniendo importantes zonas verdes públicas y resolviendo mediante garaje subterráneo el problema de aparcamiento. Se fijaba una edificabilidad residencial de 30.250 m² y una superficie de redes públicas de 44.366,89 m² (Zona verde y viario).



Delimitación APR.02.15 según PGOUM 97



Plano de Calificación APR.02.15 "Entorno del Estadio"



Este último ámbito se incluye parcialmente en el ámbito de la presente modificación, ya que su edificabilidad lucrativa se localiza en dos parcelas residenciales que no forman parte del ámbito de la modificación.

En el siguiente cuadro se resumen las edificabilidades, usos globales, así como los coeficientes de homogeneización fijados por el PGOUM 97 y aprovechamientos urbanísticos que se han tenido en cuenta para analizar el punto de partida de la presente MPG.

| | EDIFICABILIDAD | USO CUALIFICADO | COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION | APROVECHAMIENTO |
|-----------|----------------|-------------------|---------------------------------|-----------------|
| API.02.09 | 155.544 m2 | INDUSTRIAL | 0,63 | 97.992,72 uas. |
| API.02.17 | 80.680 m2 | DEPORTIVO PRIVADO | 0,63 | 50.828,40 uas. |
| | | | | 148.821,12 uas. |

Respecto a las reservas dotacionales en estos ámbitos, dentro de la nueva delimitación propuesta se encuentran una serie de **dotaciones públicas existentes** (redes locales¹) cuyas superficies se encuentran desglosadas en el **apartado 4.2.1 Redes Publicas Existentes de la memoria del Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP)** que forma parte de esta MPG.

Respecto a la **red de ZV y espacios libres** se han detectado un total de **15.538,71 m2** suelo y respecto a la **red de infraestructuras y servicios** un total de **86.438,93 m2** suelo, de los cuales 47.903,10 m² pertenecen a viario principal y 38.535,83 m2 pertenecen a viario secundario.

Por tanto, la superficie total de **redes públicas existentes** asciende a un total de **101.977,64 m2suelo**, considerándose en este cálculo la superficie de viario del Puente de San Isidro y no la de la zona verdes sobre la que se sitúa.

Se acompaña un desglose de las superficies de redes públicas existentes en la nueva delimitación propuesta.

¹ Los elementos de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos que conforman la red local son aquellos cuya función se puede limitar al uso, servicio y gestión predominante de los residentes en un área homogénea, ámbito de actuación, sector o barrio urbano o rural concreto.

² Al objeto de mejorar la movilidad y accesibilidad de la zona y su integración con los espacios libres, la **Modificación del Plan General**, incorpora la totalidad de la superficie del Sistema General Viario de Calle 30. 13

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



| APE.02.27 "NUEVO MAHOU-CALDERÓN" - REDES PÚBLICAS EXISTENTES | | | |
|---|--|-------------|-------------------------------|
| Parcela | Descripción | Tipo de Red | Sup. Parcela m ² s |
| RED DE EQUIPAMIENTOS | | | |
| RED DE EQUIPAMIENTOS SOCIALES | | | |
| - | | | 0,00 |
| | | | 0,00 |
| RED DE ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES | | | |
| ZV.01 | Parque sobre parking subterráneo | RL-VB | 7.691,60 |
| ZV.02 | Parque del Río - Junto zona sobre parking | RL-VB | 3.605,03 |
| ZV.03 | Parque del Río - Junto zona sobre parking_2 | RL-VB | 1.344,31 |
| ZV.04 | Parque Duque de Tovar | RL-VB | 2.897,77 |
| TOTAL | | | 15.538,71 |
| RED DE INFRAESTRUCTURAS | | | |
| Viarío Principal | | | |
| VP.01 | Plaza Francisco Morano | RG-VPP | 6.770,76 |
| VP.02 | Paseo de los Pontones | RG-VPP | 10.488,04 |
| VP.03 | Puente de San Isidro (*) | RG-VPP | 1.340,40 |
| VP.04 | Paseo Imperial | RG-VPP | 9.559,77 |
| VP.05 | C/ Alejandro Dumas (tramo CEIP Tomás Bretón) | RG-VPP | 1.354,08 |
| VP.06 | Calle 30 | RG-VPP | 17.522,31 |
| VP.07 | Borde Calle 30 | RG-VPP | 2.208,14 |
| TOTAL | | | 47.903,10 |
| Viarío Secundario | | | |
| VP.08 | C/ Alejandro Dumas | RL-VPL | 7.148,10 |
| VP.09 | Paseo de los Melancólicos | RL-VPL | 13.951,05 |
| VP.10 | Calle del Duque de Tovar - Gran Capitán | RL-VPL | 1.288,88 |
| VP.11 | Calle del Duque de Tovar - Calderón | RL-VPL | 5.192,31 |
| VP.12 | Calle San Epifanio | RL-VPL | 1.005,19 |
| VP.13 | Peatonal entre Melancólicos y A. Dumas | RL-VPL | 560,31 |
| VP.14 | Acceso M-30 y Acceso aparcamiento Oeste | RL-VPL | 5.961,09 |
| VP.15 | Acceso aparcamiento Este | RL-VPL | 432,06 |
| VP.16 | Paseo Virgen del Puerto | RL-VPL | 2.996,85 |
| TOTAL | | | 38.535,83 |
| TOTAL INFRAESTRUCTURAS VIARIAS | | | 86.438,93 |
| TOTAL REDES PÚBLICAS EXISTENTES | | | 101.977,64 |

*En el cómputo total se han considerado la superficie de viario, no la del espacio libre sobre la que se superpone.



3.2.- RECOMENDACIONES DE OTROS PLANES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO.

3.2.1.- Plan Especial Río Manzanares (Madrid Río).

Aprobado definitivamente 25/06/2008. Este Plan Especial propone, en el marco de la Mejora de la continuidad del tejido urbano, una serie de actuaciones que permiten la creación de corredores y nuevos enlaces de la trama urbana, de los espacios y de los flujos circulatorios, consolidando los vínculos entre el ámbito territorial y la escala urbana. La continuidad del espacio urbano se obtendrá mediante la eliminación de barreras infraestructurales, la construcción de elementos de circulación o la generación de nuevos espacios de conexión en los terrenos obtenidos mediante el soterramiento de la M-30.

Una de las líneas definidas en el PE con este objetivo es la "IC-06. Continuidad Entorno Estadio Vicente Calderón", con una superficie de 26.219 m², en relación con la cual, y tal y como se señala en la Memoria Justificativa del Plan, se plantea garantizar la continuidad de las áreas verdes en el borde del tramo urbano del río mediante el soterramiento del tramo de M-30 que en la actualidad permanece en superficie a la altura del estadio del club Atlético de Madrid, atendiendo a los siguientes objetivos:

- Mejorar el tejido urbano, eliminando elementos que configuran importantes barreras visuales y espaciales y propiciando la continuidad de los espacios libres y de las comunicaciones a lo largo del río.
- Mejorar la percepción del Puente de Toledo (Bien de Interés Cultural) ya que las estructuras que han quedado sin soterrar producen un fuerte impacto visual negativo y deterioran el paisaje urbano en esta área.
- Mejorar la movilidad al completar bajo rasante y sin obstáculos todas las combinaciones de circulación vinculadas con la M-30 soterrada.

Se propone la creación de franja vegetal sobre la cubierta del nuevo tramo soterrado que vincule el extremo Norte del Parque de la Arganzuela con el Puente de San Isidro.

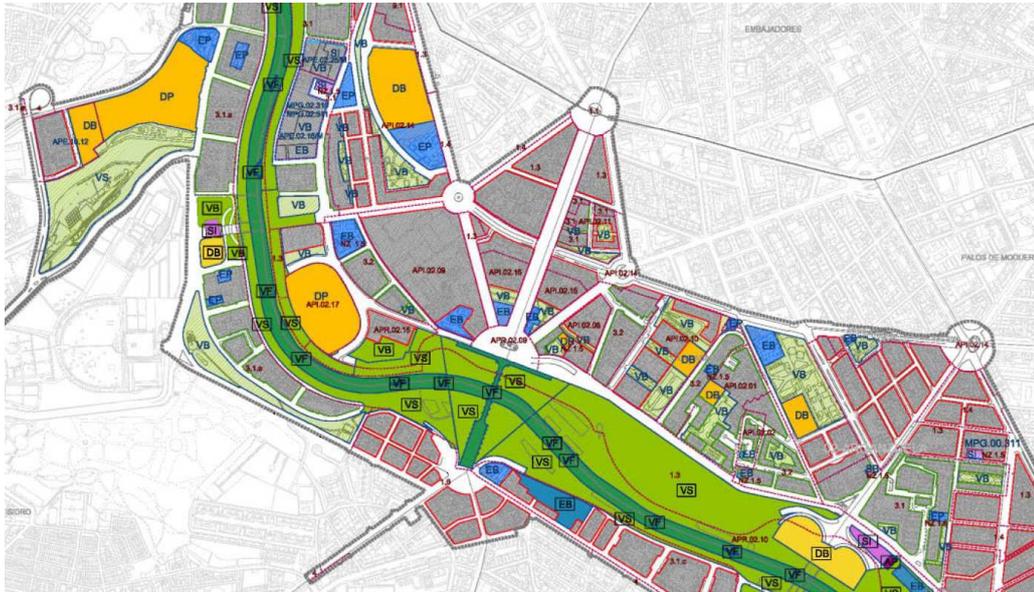
Además, se plantea la construcción de la "Pasarela peatonal Vicente Calderón" con el objetivo de mejorar la comunicación entre las dos márgenes del río. La gestión de esta Intervención (IF-19) está condicionada al traslado del estadio Vicente Calderón y la Fábrica de Cervezas Mahou.

Por otro lado, los ramales de cruce del río entre las dos márgenes, que son utilizados actualmente por más de 10 líneas de la Empresa Municipal de Transportes, producen una circulación difícilmente compatible con la solución de un nudo bajo rasante por lo que es necesario proponer una alternativa de circulación en superficie para movimientos de carácter local, de manera que pueda ser utilizada también por este tipo de transporte.

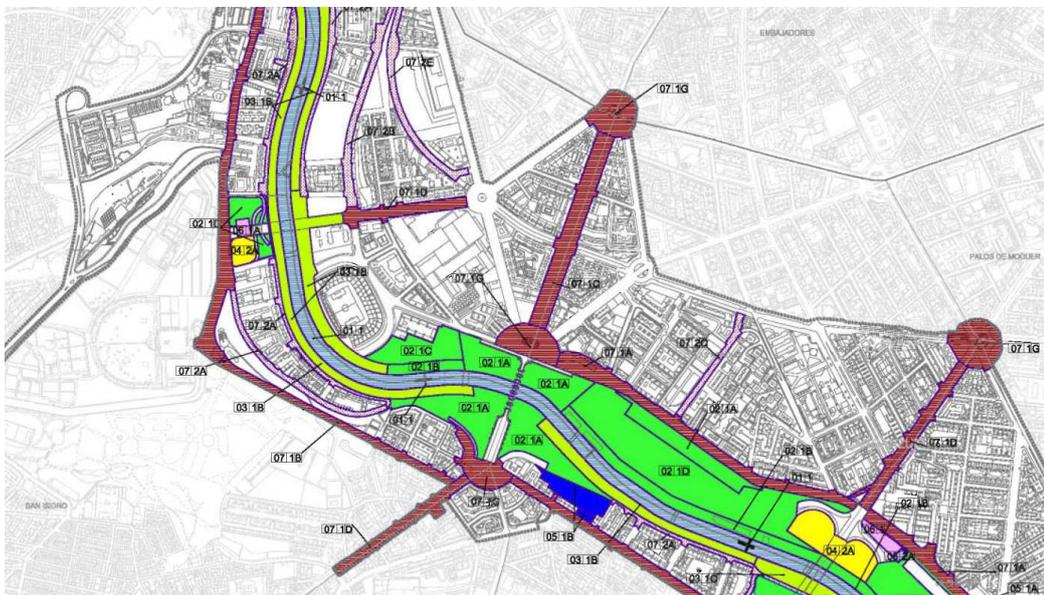
El Plan Especial modifica la calificación de algunos suelos respecto a lo determinado por el PGOUM, manteniendo su coherencia con la ordenación estructurante que en ningún punto se transforma. En este sentido se dan los siguientes casos en el entorno del estadio Vicente Calderón:



- Entorno del Puente de Toledo. Calificada por el PGOUM como Zona Verde Básica, el PE lo califica como Zona Verde Singular dada su proximidad al río y al Puente de Toledo declarado Bien de Interés Cultural.
- Entorno del Puente de San Isidro. Calificado por el PGOUM como Viario Público Principal, el PE conserva para una determinada cota altimétrica esta calificación y la denomina uso cualificado soterrado, y propone otros usos cualificados en la superficie liberada: Deportivo Básico, Zona Verde Básica y Servicios Infraestructurales.



Plano del Plan Especial Río Manzanares “89.PP.UCualfDotNoVia.OD-01.2”

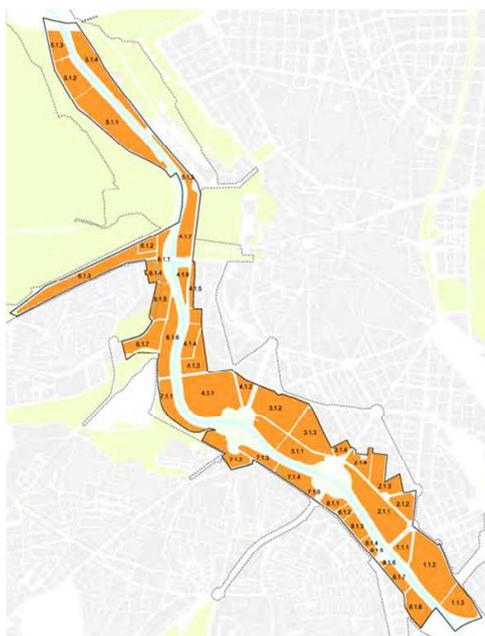


3.2.2.- Plan de Renovación Urbana del Entorno del Río Manzanares (PReM, 2010).

El Plan Director de Rehabilitación del entorno del río Manzanares (PReM) es un instrumento generador de ideas en un ámbito urbano de extraordinaria centralidad y representatividad, integrador de ámbitos social y económicamente heterogéneos, continuador de las transformaciones urbanas que han resultado de los proyectos Madrid Calle 30 (soterramiento de la M-30) y Madrid Río, proponiendo ahora, en el eje fluvial recuperado, la intervención sobre la edificación privada y el tejido de actividades sociales y económicas. Constituye una estrategia de rehabilitación y renovación de la edificación residencial, comercial y terciaria que forma el frente del río Manzanares y la avenida de Portugal.

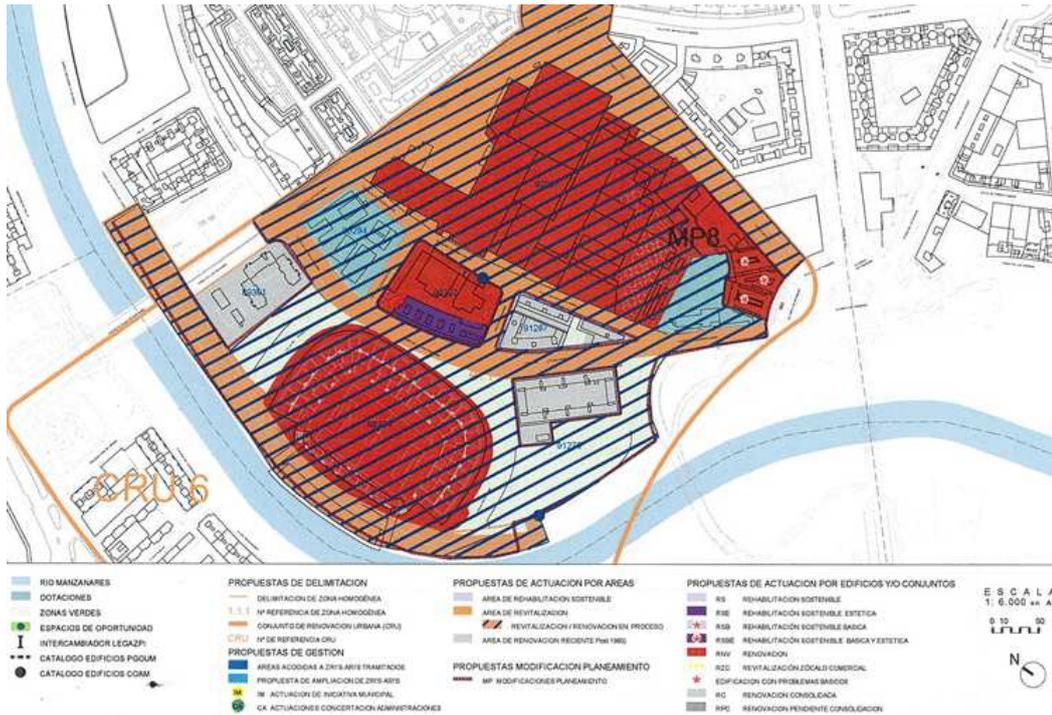
El Plan supone una aportación decisiva para la incorporación de la edificación y espacio libre privado al Proyecto de transformación urbana del Manzanares, a través de la rehabilitación, la revitalización y la renovación sostenibles, de su contribución a la creación del eje medioambiental del Río Manzanares y a la puesta en valor del paisaje urbano, impulsando con ello un nuevo modelo urbano basado en criterios de calidad y excelencia.

Ámbito PReM y delimitación de áreas homogéneas



El ámbito Mahou-Calderón se corresponde con la denominada Zona Homogénea 4.1.1 del Plan Director, que engloba el APR 02.21 “Mahou-Vicente Calderón” (en tramitación en el momento de redacción del PReM), en la que se incluyen además de las instalaciones de la fábrica Mahou y del estadio Vicente Calderón, edificios residenciales de muy reciente construcción y otras instalaciones educativas, comerciales y un enclave de corralas y densa tipología anterior a 1940. Se aprecia escasa y difusa presencia de locales comerciales y terciarios en las proximidades del estadio.





Propuesta de actuación de la Zona Homogénea 4.1.1 del PReM

Se plantean dos líneas estratégicas de actuación en la zona del ámbito Mahou-Calderón:

- **Rehabilitación:** poner en valor la edificación y el espacio libre privado con el objetivo de su mejora y adecuación a nuevos criterios funcionales, medioambientales y estéticos.
- **Revitalización y renovación:** incorporación de nuevos usos mediante la modificación del marco urbanístico y arquitectónico, con sustitución de la edificación existente o con nueva edificación, generando focos urbanos que impulsen la transformación social y económica del ámbito. Implican actuaciones de nueva edificación aislada y actuaciones unitarias en Conjuntos de Renovación Urbana (CRU), áreas de centralidad con gran potencial para la regeneración y transformación física, social y económica del conjunto del ámbito que posibilitan la incorporación de nuevos usos, y que buscan la mayor colaboración pública – privada.

En estos CRU's, el Plan Director propone ideas genéricas de actuación, no vinculantes, que sirvan de referencia para su concertación con los agentes privados implicados.

El área de Mahou-Calderón se configura con un área de Revitalización y renovación y se engloba en el “CRU 6: Área de renovación Mahou-Vicente Calderón”,

Entre los objetivos urbanísticos propuestos está el de integrar la operación Mahou-Calderón, en el tejido urbano del entorno (mediante la introducción de actividades



comerciales y dotacionales de barrio, la implantación de usos terciarios de escala ciudad, junto con los usos residenciales...).

Las propuestas que este Plan realiza para el CRU 6 se recogen en la ficha correspondiente que se acompaña:

PLAN de RENOVACIÓN URBANA del ENTORNO del RÍO MANZANARES

**Conjunto de Renovación Urbana 6
CALDERÓN - MAHOU - SAN ILLÁN**

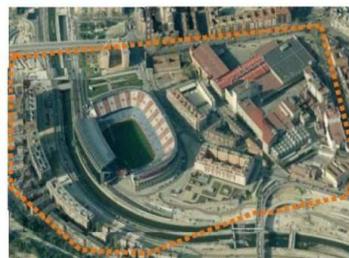
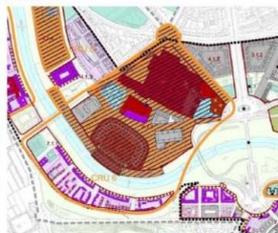
- Generar un **enclave urbano singular** a través de la operación urbanística de transformación Mahou-Vicente Calderón.

- **Ampliar su efecto renovador** al entorno inmediato de la **Glorieta de Pirámides** y a la margen derecha en la zona comprendida entre la **Avenida del Manzanares** y el **Paseo de San Illán**.

- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- **Rehabilitación Sostenible** y de Escena Urbana y Rehabilitación Sostenible Básica.

- Reforzar el **frente comercial** a la Avenida del Manzanares.



Estado actual de bloques del Paseo de San Illán



IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROPUESTA INICIAL

25

Propuesta de actuación del Conjunto de Renovación Urbana CRU 6 del PRoM

4.- SITUACIÓN PATRIMONIAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el ámbito donde se desarrolla la presente MPG conviven dos únicos propietarios privados: Mahou, S.A. y el Club Atlético de Madrid, S.A.D.

Mahou, S.A., es propietaria en pleno dominio de los terrenos sobre los que se ubicaba la antigua fábrica de cervezas Mahou (cuyas instalaciones y oficinas han sido demolidas) en la ciudad de Madrid, paseo Imperial, 32, conforme se prevé en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado en su día por el Ayuntamiento de Madrid y según se desprende del proyecto de reparcelación protocolizado ante Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Martínez-Radio con fecha 14 de julio de 1.983 bajo número 2.248 de su Protocolo, inscrito en el Registro de la Propiedad nº 4 de Madrid. MAHOU, S.A. es titular en pleno dominio de los anteriores terrenos, que se dividen en seis (6) Fincas Registrales (1704, 43.429, 43.431, 43.433, 43.435 y 43.437), inscritas en el Registro de la propiedad nº 4 de Madrid. Se corresponde con la finca con referencia catastral 922970VK3792G0001QW. Con una

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELLO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



09024E4E8008E709



superficie registral de 61.681,04 m2 y catastral de 61.124 m2. La superficie recogida en el presente documento es de 61.398 m2, según medición topográfica.

Club Atlético de Madrid, S.A.D., es propietario en pleno dominio por título de aportación en virtud de escritura de fecha 30 de junio de 2004 otorgada ante el Notario Jesús Roa Martínez, de la finca destinada a zona polideportiva, sita en Madrid, en la margen izquierda del río Manzanares, próxima, y aguas arriba, del Puente de Toledo, compuesta de una parcela de terreno donde actualmente se ubica el Estadio Vicente Calderón (Finca Registral 60.118) inscrita en el Registro de la propiedad nº 4 de Madrid. Se corresponde con la finca con referencia catastral 8927401VK3782H0001WU. Con una superficie registral de 30.255,11 m2 y catastral de 30.390 m2. La superficie recogida en el presente documento es de 30.428 m2, según medición topográfica.

El resto de superficie del ámbito queda configurada por suelos de carácter público.

5.- ANALISIS PREVIO DEL ENTORNO.

En el área objeto de esta MPG se ubicó la antigua fábrica de la cervecera Mahou, hoy demolida, y se levanta en la actualidad el estadio del club de fútbol Atlético de Madrid que, en breve va a dejar de ser utilizado, como consecuencia de su traslado al estadio de la Peineta.

Esta situación hace necesario plantear una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización (artículo 7 TRLS y RU 2015) que, de una forma coherente y atendiendo a los principios que rigen la actividad de planeamiento, establezca nuevos parámetros (edificabilidades, usos, etc.), arbitre las correspondientes cesiones e integre estos terrenos con el resto de la malla urbana en la que se encuentran situados.

5.1.- ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.

El desarrollo de la actuación incorporará nuevos residentes, dotaciones, equipamientos y actividades económicas en un nuevo espacio que ha de interactuar con el resto de la ciudad y, de forma especialmente intensa, con su entorno más próximo.

El análisis del espacio que más directamente se va a ver influido por el nuevo desarrollo está dirigido a diagnosticar los posibles efectos perturbadores sobre la ciudad ya existente, así como las ventajas o mejoras que una renovación y reutilización como la que se proyecta debería producir. Se trata de plantear el nuevo desarrollo urbano pensando en su mejor integración socio-urbanística desde la perspectiva de la calidad de vida de la población actualmente residente en el entorno, de las condiciones en las que se desenvuelve su existencia y del grado de satisfacción alcanzado en relación con el espacio residencial, vivienda, salud, educación, protección social, cultura, ocio, medio ambiente, movilidad, distribución y consumo, oportunidades sociales, integración y seguridad, etc.

El espacio urbano es continuo y abierto y la definición del área con mayor influencia de la operación responde a criterios de cercanía, ya que la distancia será el factor más determinante de la intensidad de los efectos de las interacciones entre el nuevo espacio y la

20

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



ciudad existente en que se inscribe, y que se manifiesta en las actividades cotidianas con mayor incidencia en la determinación de la calidad de vida.

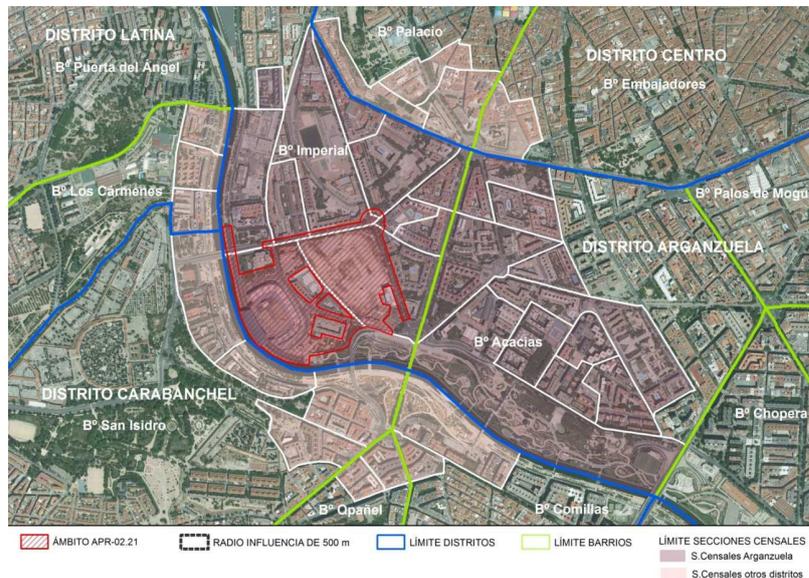
Para analizar estos efectos de la nueva ordenación sobre su entorno se han analizado diferentes parámetros sociales y económicos sobre un área formada por un círculo de 800 metros de radio que incluye las manzanas situadas a menos de 10 minutos para llegar caminando al centro del ámbito.

La delimitación concreta del entorno objeto de análisis se justifica sólo a efectos operativos y en modo alguno pretende establecer unos límites con connotaciones de pertenencia o de exclusión.

En concreto se han analizado un total de 36 secciones censales pertenecientes a cinco barrios y cuatro distritos:

- Palacio (4) del Distrito Centro
- Imperial (9) y Acacias (12) del Distrito de Arganzuela
- Los Cármenes (3) del Distrito de Latina
- Comillas (2), Opañel (2) y San Isidro (4) del Distrito de Carabanchel.

Esta delimitación de estudio afecta a 50.482 residentes del entorno en 2015. El ámbito de actuación está dentro del barrio Imperial, pero la mayor porción del entorno pertenece a Acacias (38,6%) seguido de Imperial (24,8%) y de Comillas-Opañel-San Isidro (20,8%).



El conjunto de datos analizados se contiene en el ANEXO I y son los que permiten justificar, con otros componentes (históricos, de viabilidad y sostenibilidad económica, de demandas concretas de la población inmediata afectada, etc...) los parámetros estructurantes de esta MPG y su desarrollo.



5.1.1.- Diagnóstico sobre la dinámica demográfica.

El entorno del área de actuación presenta una dinámica sociodemográfica diversa, pero con algunos rasgos comunes especialmente en los dos barrios (Imperial y Acacias) con una incidencia más directa.

La dinámica observada anuncia un crecimiento intenso de los residentes en la fase previa a la jubilación y los de edades muy avanzadas.

Van a aumentar en los próximos años las necesidades específicas de los grupos de población de edad avanzada, con posibles desajustes de cara a las prestaciones de servicios sanitarios y asistenciales.

Van a intensificarse los flujos de desaparición de hogares por extinción, lo que genera una mayor proporción de viviendas desocupadas y la oportunidad de renovación de la población.

La dinámica de los últimos años anuncia un progresivo debilitamiento de los grupos de menos de 40 años de edad. La salida de los jóvenes hacia otros ámbitos en el momento de la emancipación viene generando la pérdida de esta población.

Van a reducirse los flujos endógenos de aparición de nuevos hogares por emancipación.

Consecuencia de lo anterior es la reducción del tamaño medio del hogar en los barrios en torno al área de actuación, con valores inferiores a los de la ciudad.

Es muy preponderante la presencia de los hogares unipersonales y de hogares sin menores.

Es especialmente reducida la proporción de viviendas en alquiler.

Hay un marcado predominio de las viviendas de tamaño intermedio (76-90 m² y 2-3 dormitorios).

La actuación supondría un incremento del parque inferior al 1,4% anual y mantendría en Imperial una densidad sensiblemente por debajo de la densidad de Las Acacias y de los barrios del Ensanche.

Debe considerarse como una oportunidad ventajosa para el equilibrio sociodemográfico del entorno que la actuación pueda mantener y atraer a población adulta joven, atraer a hogares con menores. La oferta de nueva vivienda en el espacio urbano consolidado de la ciudad debe ser valorada como una oportunidad para corregir la tendencia de salida de los jóvenes hacia los nuevos desarrollos residenciales en las periferias.

5.1.2.- Diagnóstico sobre la estructura socioeconómica.

El área de actuación se sitúa al norte de la línea (el río Manzanares) que además de la demarcación distrital, establece rasgos de un notable desequilibrio socioeconómico entre sus

22

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



residentes: las rentas medias de los residentes en los barrios Imperial y Acacias son ligeramente superiores a la media de la ciudad y sensiblemente mayores que las de los barrios situados al sur del río.

Los niveles y la evolución de los precios de la vivienda, tanto en venta como en alquiler, de Arganzuela es prácticamente idéntica a la experimentada por los precios medios de Madrid. Los de Latina y Carabanchel son un 25 por ciento más bajos.

La proporción de residentes con estudios universitarios en los barrios de Palacio, Imperial y Acacias les sitúan por encima de la media de la ciudad, mientras que los barrios al sur están claramente por debajo.

En Imperial y Acacias son muy reducidas las proporciones de residentes extranjeros.

Estos desequilibrios, sin ser excesivamente acusados, no dejan de ser expresión de disfuncionalidad, desigualdad, desarticulación, desconexión, segregaciones..., que la nueva actuación debe contemplar.

La nueva actuación debe entenderse también como una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno. Además de potenciar las condiciones socioeconómicas de los residentes actuales en el entorno, el nuevo espacio urbano debe propiciar una mayor integración con el centro de la ciudad del tejido situado al sur. A ello contribuirá la eliminación de lo que hasta ahora actúa como una barrera funcional y la existencia de un nuevo espacio permeable aportará centralidad.

La información sobre los locales de actividad económica existente en la zona refleja también los desequilibrios entre barrios y una cierta atonía como consecuencia de la crisis, pero en todo caso, tanto Imperial como Acacias, muestran una elevada dotación de actividad no básica al servicio de los residentes. La nueva actuación incrementará el umbral de demanda favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno.

5.1.3.- Conclusiones generales de las afecciones sobre la ciudad existente y posibles mejoras.

- Debe considerarse como una oportunidad ventajosa para el equilibrio sociodemográfico del entorno que la actuación pueda mantener y atraer a población adulta joven y atraer a hogares con menores. En consecuencia, está plenamente justificado el uso residencial como uso característico de la nueva actuación.
- La nueva actuación debe entenderse también como una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno. Además de potenciar las condiciones socioeconómicas de los residentes actuales en el entorno, el nuevo espacio urbano debe propiciar una mayor integración con el centro de la ciudad del tejido situado al sur. La desaparición del estadio Calderón y la continuidad del parque del río, así como su extensión hacia la plaza de Francisco Morano son factores de mayor integración de esta zona de la ciudad.



- La nueva actuación incrementará el umbral de demanda, favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la a-tonía que hoy presenta el entorno.

5.2.- ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE.

Se ha realizado un análisis de la trama urbana del entorno circundante al ámbito “Nuevo Mahou-Calderón” con la finalidad de adecuar lo máximo posible la nueva ordenación y conseguir que ésta se integre en un entorno ya consolidado.

Se ha analizado este entorno desde distintos puntos de vista: morfología urbana y tipología edificatoria, alturas de la edificación y usos públicos y lucrativos.

5.2.1.- Morfología urbana y tipología edificatoria.

Los desarrollos urbanos propios del centro histórico de la ciudad cuentan con un tamaño menor de manzana frente a los desarrollos planificados propios de finales del s. XX y un trazado orgánico consecuencia del crecimiento natural y paulatino de la ciudad.

En los desarrollos, en su día periféricos, de los barrios de Acacias e Imperial, las manzanas tienen un tamaño considerablemente mayor con grandes patios de manzana que permiten un correcto soleamiento y ventilación de las viviendas.

El trazado del viario es regular y rectilíneo, interrumpido únicamente por la huella de la antigua línea ferroviaria entre las estaciones de Mediodía (Atocha) y Norte (Príncipe Pío) que dio lugar en los años 90 al Pasillo Verde. Esta trama queda limitada por el río Manzanares, llegando la edificación en el caso del barrio Imperial hasta la misma margen, mientras que en el área de Acacias se separa de ella, dejando una franja en la que se extienden en la actualidad diversos espacios estanciales de Madrid Río.

En estos desarrollos la principal diferencia del modelo de crecimiento frente al de la ciudad histórica es la planificación y creación previa de grandes ejes estructurantes de la nueva trama urbana, que resulta así mucho menos densa.

El ámbito objeto de estudio es actualmente el último de los remanentes de las actividades industriales que se daban en el área, por lo que no cuenta en su interior con un trazado viario previo propio del tejido residencial.

Una morfología urbana en el ámbito de actuación que pretenda dar articulación a los espacios libres de continuidad del parque del Río y su penetración en la estructura consolidada de la ciudad, precisa el desarrollo de manzanas de menor tamaño que las construidas como consecuencia de la ordenación del Pasillo Verde Ferroviario y que, manteniendo espacios libres privados en el interior de las mismas, permita una mayor superficie de ocupación de los espacios libres públicos.

Se adjunta como Anexo II un análisis histórico del desarrollo del ámbito.



5.2.2.- Alturas de la edificación.

Del mismo modo que en el análisis de la morfología urbana, podemos identificar diferencias en el estudio de las alturas entre la ciudad histórica y los desarrollos más recientes. Mientras que en el centro histórico la altura media de la edificación se sitúa en torno a las 4 o 5 plantas, siendo la máxima 7 plantas en algún caso muy concreto, en los barrios de Acacias e Imperial, estas 7 plantas se configuran como la altura media, pudiéndose encontrar varias edificaciones de 10 alturas e incluso de 11 y 12 plantas.

La margen opuesta del río se encuentra bordeada en esta zona por edificaciones lineales de 8 plantas de altura en su mayoría, localizándose en torno al río las construcciones de mayor altura y decreciendo a medida que se adentran en la trama urbana.

Mediante trabajo de campo y recopilación de información, se ha realizado también el análisis de las alturas de las edificaciones existentes.



5.2.3.- Usos.

Se ha llevado a cabo, asimismo, un análisis de los usos tanto privados como públicos.

En cuanto a los usos públicos (Plano PI.05.a), esta área de la ciudad destaca especialmente por la presencia de amplios espacios verdes, como se puede apreciar en el plano a continuación.





Plano PI 05.a

En torno al río se concentran los espacios verdes de mayores dimensiones como el parque de Madrid Río y el parque de San Isidro, junto al cual se encuentra el cementerio de San Isidro. Dentro de la trama urbana encontramos diversos espacios libres y zonas verdes bien ligados a equipamiento, zonas entre bloques o plazas y parques de carácter local.

Con la desaparición del Estadio Calderón parece obligado propiciar la continuidad del parque del Río y su introducción en la trama de la nueva ordenación estableciendo una red peatonal que permita la accesibilidad al parque del Río desde el casco consolidado.

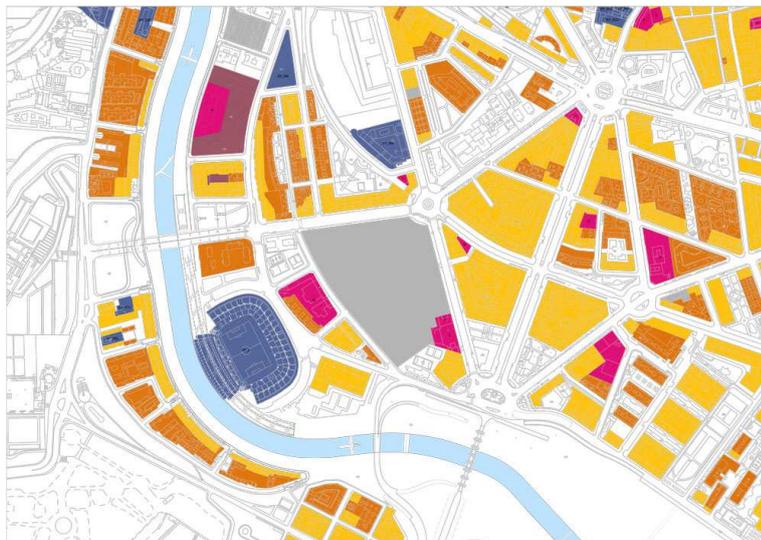
En cuanto a la red de equipamientos destacan por su superficie el Centro Deportivo Municipal Marqués de Samaranch (paseo Imperial, 18), situado en la superficie donde anteriormente se encontraban las vías del ferrocarril, y la manzana comprendida entre la Calle de Muñozpedro y paseo de los Pontones, donde se encuentran la Agencia Para el Empleo del Ayuntamiento de Madrid, el Colegio Público Joaquín Costa y el Centro de Especialidades Pontones. A parte de estas dos zonas, el entorno no cuenta con grandes espacios dotacionales, localizándose los existentes en pequeñas parcelas o edificios integrados en el tejido residencial.

En la nueva ordenación, además del cumplimiento de los estándares de redes preceptivos para los nuevos usos, parece conveniente incrementar dichos estándares para suplir las carencias dotacionales detectadas en el entorno analizado.

Tal y como se muestra en la siguiente imagen, en el caso de usos lucrativos se puede apreciar que se trata de un entorno con uso residencial colectivo y uso terciario de proximidad, especialmente al este del río. Encontramos algunos edificios terciarios y dotacionales dispersos en el entorno próximo (Plano PI.05.b).

Así, el uso residencial de vivienda colectiva es el que más se adecua a una “natural” extensión del entorno inmediato en el ámbito objeto de estudio.





Plano PI 05.b

5.2.4.- Densidad residencial del entorno.

El parámetro quizás más determinante de la presente MPG, desde el punto de vista de la definición del contenido del derecho de la propiedad del suelo, es el de la edificabilidad máxima a desarrollar en el ámbito. En la presente MPG se han analizado las intensidades residenciales del entorno.

- Densidad residencial de los barrios circundantes al área de actuación:

| | Superficie (Ha.) (2015) (*) | Viviendas (**) | Densidad Bruta (Viviendas/Ha.) |
|--------------------|-----------------------------|----------------|--------------------------------|
| Palacio | 147,0 | 12.995 | 88,4 |
| Imperial | 96,8 | 10.707 | 110,6 |
| Las Acacias | 107,3 | 17.510 | 163,1 |
| Los Cármenes | 129,2 | 7.364 | 57,0 |
| Comillas | 66,6 | 10.869 | 163,2 |
| CENTRO | 522,83 | 77.625 | 148,5 |
| ARGANZUELA | 655,21 | 72.769 | 111,1 |
| LATINA | 2.541,73 | 106.832 | 42,0 |
| CARABANCHEL | 1.404,84 | 107.204 | 76,3 |

FUENTE: (*) Ayuntamiento de Madrid. Dirección General de Estadística. (**) Dirección General del Catastro. Elaboración propia



09024E4E8008E709

En el distrito de Arganzuela en el que se integra la actuación, la densidad bruta de viviendas por hectárea es de 111,1 Viv/Ha, con oscilaciones relevantes en el barrio de Palacio de 88,4 Viv/Ha, o en los Cármenes de 57,0 Viv/Ha, e intensidades muy elevadas en Comillas o Las acacias de 163 Viv/Ha.

La introducción de nuevos usos residenciales debe ser una oportunidad para dinamizar la zona en los términos socioeconómicos y demográficos anteriormente señalados, pero con una intensidad que también permita aprovechar los terrenos hoy vacantes para las nuevas dotaciones públicas que el entorno y la nueva actuación precisan. Un punto intermedio entre los menores valores de los Cármenes y los mayores de Comillas es el de 75 Viv/Ha. Este parámetro no es solo una magnitud intermedia entre las mayores y menores del entorno sino también un parámetro consolidado por la normativa urbanística histórica para fijar las intensidades máximas en el suelo urbanizable y que aun no siendo de aplicación al suelo urbano no consolidado, sí es una referencia sobre intensidades en ámbitos de nueva edificación.

6.- ALTERNATIVAS. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

6.1.- ALTERNATIVAS.

En la evaluación de las posibles alternativas para la ordenación del ámbito se han tenido en cuenta dos aspectos, por un lado, las posibles soluciones para la calle 30 (soterramiento, cubrimiento y mantenimiento del estado actual), por otro, el modelo de ciudad sobre el que trabajar y desarrollar la propuesta de ordenación.

A continuación, se desarrolla la evaluación de alternativas en torno a los aspectos mencionados.

6.1.1.- En relación a la solución para la Calle 30.

El ámbito de objeto de esta MPG se halla en la margen izquierda del río Manzanares e incluye un tramo (19.730,45m²s según la calificación) de una de las vías principales de circunvalación de Madrid, la Calle 30 que, en esta parte de la ciudad, discurre paralela al río en ambos márgenes. Su trazado es colindante con la grada del estadio Vicente Calderón pasando por debajo de la estructura soporte del graderío.

Dicho tramo se localiza dentro del parque Madrid Río que, contando con aproximadamente 6 km de longitud, fue construido entre 2006 y 2011 sobre el soterramiento de la infraestructura viaria (cuyas obras se desarrollaron entre 2003 y 2007). Conecta importantes áreas verdes de la ciudad como son la Casa de Campo, el Parque de la Arganzuela o el Parque del Manzanares Sur, completando, a su paso por la ciudad, el importante corredor ambiental que con casi tres mil hectáreas une El Pardo con Getafe.

En las obras de soterramiento quedó únicamente un tramo sin soterrar de aproximadamente 620 metros localizado entre los puentes de Toledo y del puente de San Isidro que es el que se incluye en el ámbito, presentando una problemática sin solución actual



que interrumpe la normal continuidad en los elementos longitudinales que acompañan al río a través de la ciudad.

Con la actuación a desarrollar sobre los terrenos de la antigua fábrica de Mahou y el Estadio Vicente Calderón, y la prevista desaparición de éste último, se plantea la oportunidad de completar el trazado del parque en este tramo. Además, cuenta con la posibilidad de convertirse en un hito del disfrute ciudadano más allá de la mera continuidad del parque, puesto que cuenta con una amplia superficie disponible.

Se han evaluado cualitativa y cuantitativamente distintas soluciones a este respecto:

A. Soterramiento completo de la vía.

La solución desarrollada para el soterramiento del tramo de Calle 30 consiste en conectar y cubrir el tramo cubierto anterior a la actuación (Tramo Puente de Segovia – Puente de Praga) con el tramo cubierto situado a continuación (Tramo Puente de San Isidro – Puente de Segovia) contemplándose asimismo un ramal de acceso para dar entrada al tráfico desde el paseo de los Melancólicos. El tramo a soterrar, sin contar el ramal de acceso, tiene una longitud aproximada de 620 m. Representa una fuerte inversión estructural con planteamientos cuidadosos de cimentaciones con pilotes y pantallas de hormigón conformando la sección de paso con al menos 5 carriles de circulación. Consecuencia de ello, surge la necesidad de afectar a grandes infraestructuras urbanas que es preciso retranquear como el colector de margen, de gran dimensión y de muy ajustada pendiente en el momento actual.

Además de deprimir la rasante actual para permitir el soterramiento, se coloca la cota de circulación de vehículos por debajo del nivel hidráulico de río, por lo que se necesitarían operaciones costosas de impermeabilización, recogida de aguas de lluvia, construcción de depósitos reguladores sobredimensionados, al igual que grupos de bombeos que garantizaran de forma contundente la eliminación de las aguas de escorrentía, impidiendo que se pudieran producir inundaciones en períodos de elevadas precipitaciones.

Otro servicio a salvar sería la línea de cercanías C-5 (ya contemplada en las fases constructivas del proyecto de la Calle 30). Hay igualmente líneas eléctricas afectadas y se requeriría la implantación en el futuro túnel de servicios de ventilación que precisarían de espacios grandes para alojar los equipos necesarios que garantizaran la adecuada ventilación.

Las medidas de evacuación peatonal en caso de emergencia, resultarían igualmente costosas al tener que salir al exterior de cotas profundas de 6,00 m o más.

Todas estas medidas representan como resultado una inversión entre 130 y 140 MM € y plazos de ejecución dilatados, superiores a 30 meses.

B. Cubrimiento de la traza actual.

Con el fin de buscar una alternativa más sostenible económicamente se plantea no deprimir la traza actual, y sustituir el túnel por un cubrimiento de la traza mediante una estructura a modo de “visera” que elimine el impacto actual y permita la continuidad urbana del Parque Madrid Río en esa margen.

29

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



En esta alternativa no se precisa retranquear ninguno de los servicios urbanos que discurren en paralelo por la traza actual de la Calle 30. Tampoco se precisan importantes instalaciones para dar solución a la ventilación de la Calle 30, puesto que al no estar soterrada sus flujos de aire y circulación son más naturales. Los drenajes necesarios para el firme de la vía dispondrán de evacuaciones naturales a la red de colectores actuales más profundos, por lo que no se precisarán bombeos y se garantizará de mejor manera, la funcionalidad hidráulica.

Sobre la “visera” estructural se plantea el diseño y continuidad del Parque Madrid Río, generando una línea de mirador de la ciudad de más de 600 m, aportando un nuevo elemento de observación del parque del Río.

Sobre la membrana estructural de cubrimiento se diseñarán los elementos constructivos de la ordenación del Parque Madrid Río.

En el lado del río, no se proyecta construir una pared completa de cierre, de forma que la ventilación natural esté garantizada. Se prevé la construcción de un elemento ornamental permeable que minimice el impacto visual y acústico del tráfico, aportando un patrimonio cultural a la ciudad.

En este escenario de cubrimiento de la Calle 30, se plantean dos alternativas estructurales en función del ancho final para la circulación.

La sección más ancha, 30,50 m, requiere construir pilas cimentadas en pilotes en ambos márgenes y en el semieje (vanos de 17,00 y 13,50 m), para soportar el forjado.

La sección estricta, de 23,50 m, se resuelve con pilas sobre pilotes exclusivamente en los laterales.

Se adjunta en el expediente informe de la Subdirección General de Obras e Infraestructuras Urbanas, de fecha 2 de marzo de 2017, sobre la valoración de esta segunda solución en la que, *la estructura se realiza sobre el tronco de Calle 30 (615 metros de longitud y 20 metros de anchura) e incluye las instalaciones necesarias de alumbrado, señalización, comunicaciones, etc... Con esta solución se mantiene la rasante actual de Calle 30 y se da continuidad al parque de Madrid río y el presupuesto de ejecución por contrata actualizado y completo para esta actuación podría estimarse, por lo tanto en 59.312.022 euros.*

En todo caso, esta previsión se refiere a un sistema general cuya ejecución no forma parte de la actuación integrada por la que se ejecuta el ámbito.

6.1.2.- Elaboración de propuestas previas de ordenación.

Se plantean 2 alternativas de ordenación que puedan dirigir el diseño concreto hacia ordenaciones que tengan en cuenta, no solo factores funcionales urbanos, sino también factores culturales y de identificación del nuevo “trozo de ciudad” que se descubre como una importante área de oportunidad para el desarrollo de la zona Sur de Madrid.

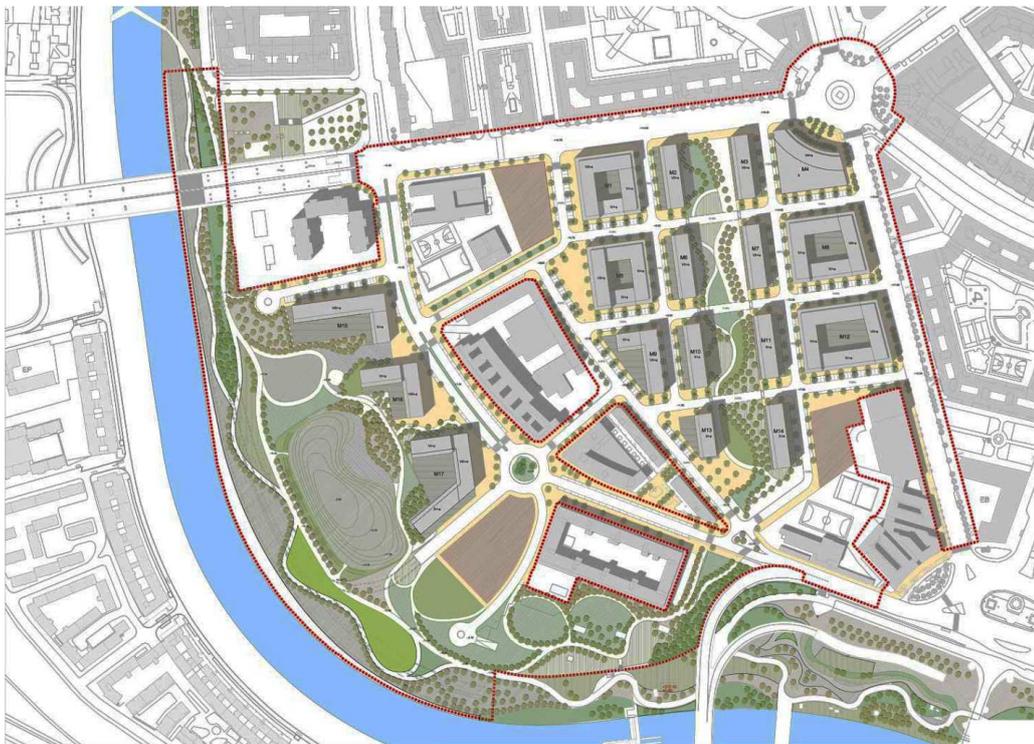


- Alternativa 1:

Basada en una trama regular, la propuesta establece sobre los terrenos de la antigua fábrica cervecera una serie de manzanas cerradas, con menor altura en la orientación al Sur para permitir un mejor soleamiento, que conforman una serie de calles definidas por las fachadas paralelas a ambos lados, manteniendo fijo el punto de fuga a lo largo de su recorrido.

Se establece un parque lineal que, desde la conjunción de la calle Alejandro Dumas con el paseo de los Melancólicos donde se conecta con el Parque del Río, discurre estructurando el trazado regular hasta el paseo de Pontones. Este espacio central de la ordenación definido por las fachadas paralelas de bloques abiertos que toman una mayor altura que el resto de la edificación, señalan la importancia de este espacio como eje central.

En los terrenos correspondientes a la ubicación actual del Estadio Vicente Calderón se ubican tres edificaciones que, siguiendo la orientación establecida en el resto de la ordenación, se abren hacia el Parque del Río, con una localización que respeta la huella de las primeras gradas del campo de juego que se integra en el trazado de Madrid Río.



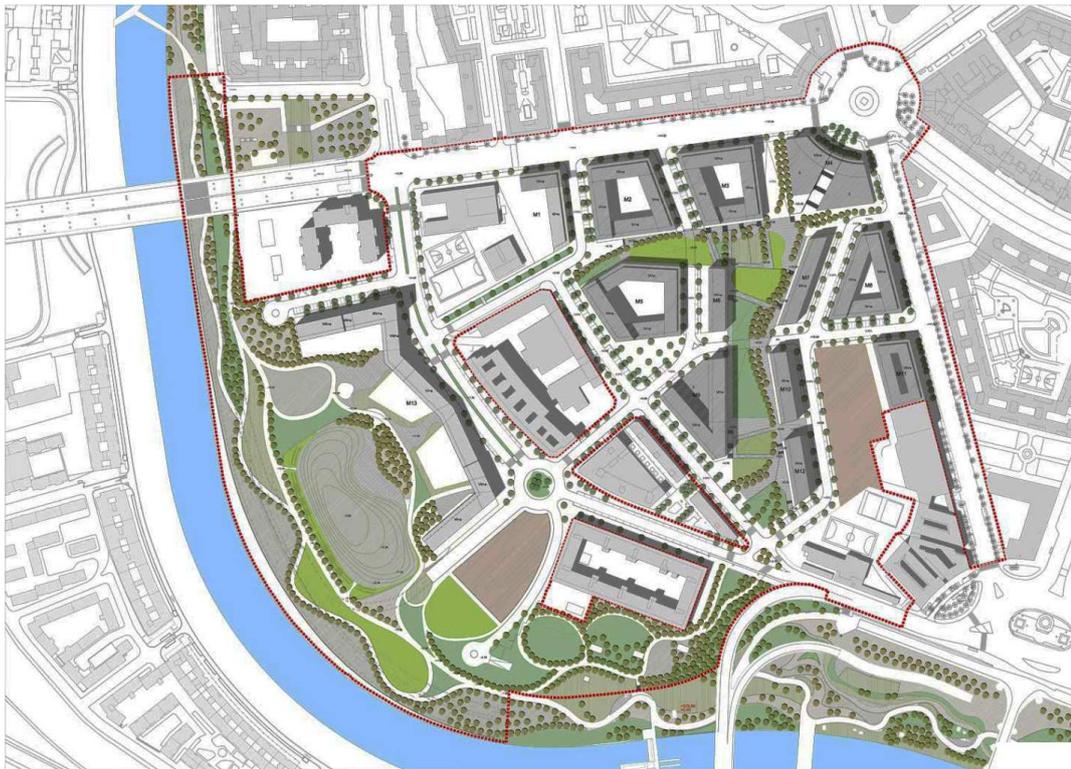
- Alternativa 2:

El segundo modelo planteado se basa en la fragmentación de la edificación, sucesión de espacios públicos de distinta naturaleza tales como pequeñas plazas, jardines con



prevalencia de la vegetación, zonas estanciales, de paseo, quiebros de la alineación y otros componentes similares.

La propuesta plantea un desarrollo, en los suelos de la antigua fábrica de Mahou, de manzanas cerradas, con una altura de la edificación generalmente más reducida hacia la orientación Sur, para lograr buenas condiciones de soleamiento. Las manzanas configuran calles quebradas con diversidad de distintos espacios públicos. En este caso, se vertebra también mediante un parque lineal, que se abre y conecta, a través de tres zonas, con Madrid Río, localizándose el punto de conexión más importante en la conjunción de la calle Alejandro Dumas con el paseo de los Melancólicos.



El área liberada por el antiguo Estadio se abre hacia el río, ampliándose Madrid Río en este punto, tomando el espacio del antiguo campo de juego. Una edificación volumétricamente quebrada, tanto en planta como en alzado, completa el trazado urbano, contextualizando las edificaciones existentes y enmarcando varias entradas al parque.

6.1.3.- Conclusiones iniciales.

Una vez planteadas y analizadas las alternativas previas, se extrajeron las siguientes conclusiones:

Información de Firmantes del Documento



A.- En relación a la solución de la Calle 30:

1. El cubrimiento del tramo de la Calle 30 (Alternativa 2) respecto al soterramiento (Alternativa 1), se considera más adecuado por cuestiones económicas y por la menor afección a las infraestructuras existentes así como por las menores repercusiones sobre el tráfico durante las obras de construcción. Esta solución permite la continuidad efectiva del parque en esta margen pudiéndose resolver con pendientes suaves. Además, se suma a esto la posibilidad de ampliar el parque sobre los terrenos del Estadio, añadiendo un espacio sugerente y de calidad a los ya existentes en Madrid Río.
2. Esta solución de cubrimiento permite reducir considerablemente la afección sonora y visual de las vías de circulación ya que se puede cerrar lateralmente.
3. La solución que finalmente se adopte para el sistema general se deberá concretar en los documentos de desarrollo y ejecución procedentes en el marco de las determinaciones estructurantes de la presente Modificación de Plan General.

B.- En relación a los modelos de ciudad planteados, la alternativa seleccionada es la alternativa 2 por diversos motivos:

1. Resulta una solución que se integra mucho más naturalmente en la trama urbana existente de la ciudad consolidada. El trazado ortogonal de la Alternativa 1 resulta descontextualizado en relación a las calles circundantes y la topografía.
2. La fragmentación de los volúmenes y los quiebras en la orientación de las alineaciones reduce el impacto visual de la edificación en un terreno que, debido principalmente a la topografía, tiene mucha incidencia en el paisaje urbano. Se evita, con esta solución, la aparición de amplias fachadas formando murallas visuales.
3. La solución aporta una mayor riqueza perceptual y estancial al ofrecer espacios urbanos de distinto carácter y variadas perspectivas que generan una mayor continuidad de la trama urbana. Los espacios estanciales y los de prioridad peatonal permiten la generación de distintos recorridos que cosen el tejido urbano al Parque del Río.
4. El parque propuesto en el área de la antigua fábrica de Mahou conecta de una manera más clara con Madrid Río, suponiendo una ampliación de éste hacia el Norte, integrándose con el nuevo desarrollo y con el centro urbano.
5. Esta segunda alternativa es más adecuada desde el punto de vista de la afección acústica debido a que protege mejor las zonas interiores del espacio ocupado por el estadio Vicente Calderón y la fábrica de Mahou.

6.1.4.- Evolución de la ordenación como consecuencia de la participación ciudadana.

La propuesta elegida se presentó en la primera mesa de participación, celebrada en el 12 de julio de 2016, con algunas modificaciones referidas especialmente a los edificios proyectados en la margen oeste del paseo de los Melancólicos donde se proyectó una entrada central al parque del Río.

33

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

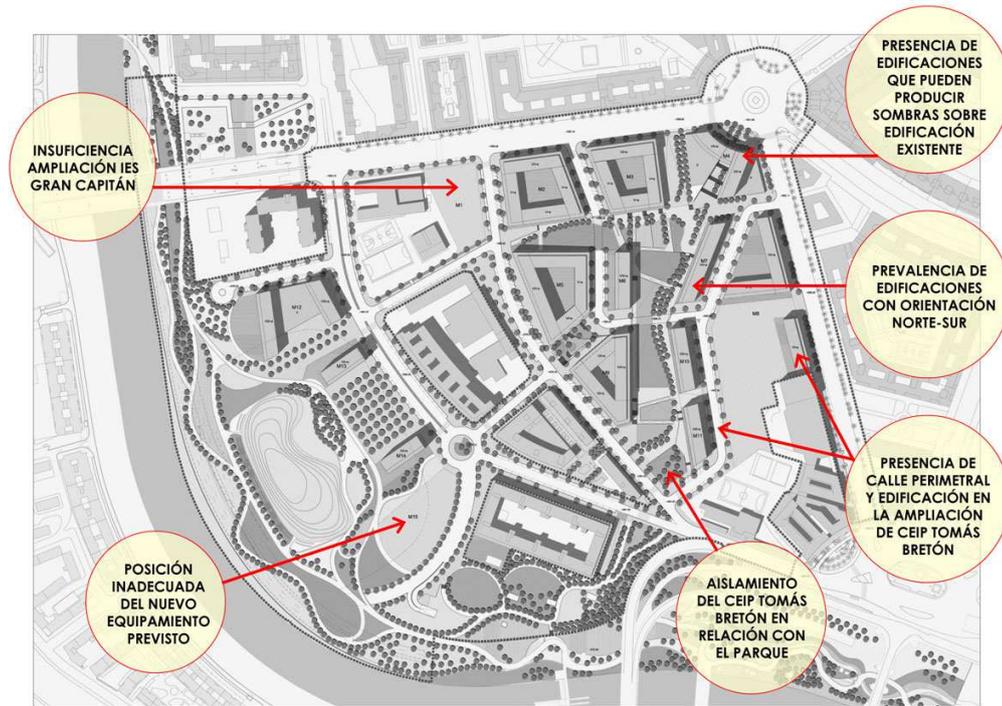
Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709





Esta ordenación fue analizada en la mesa de participación mencionada pudiéndose fijar las disconformidades, que se recogen en la ilustración siguiente:



Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
 ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
 EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
 Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
 CSV : 09024E4E8008E709



09024E4E8008E709



Las observaciones realizadas hacían referencia a los siguientes aspectos:

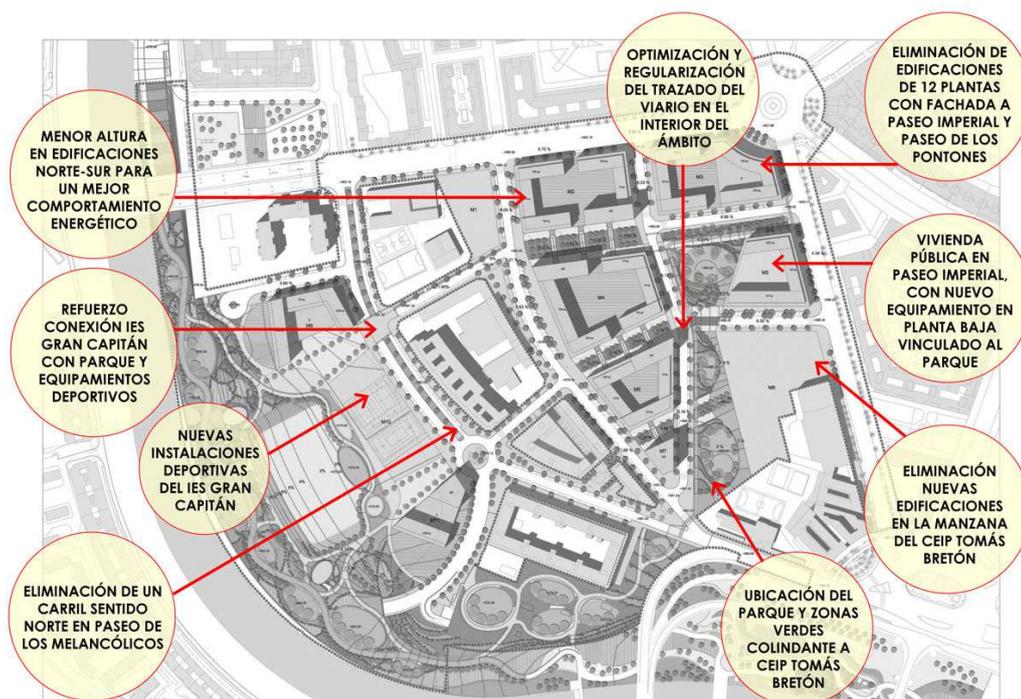
- a. Insuficiencia de la ampliación el Instituto Gran Capitán.
- b. Posición excesivamente periférica del nuevo equipamiento previsto.
- c. Aislamiento de la ampliación del Colegio Tomás Bretón del parque que, partiendo del Río penetra en los antiguos terrenos de Mahou.
- d. Presencia sobre los terrenos de ampliación del Colegio Tomás Bretón de una edificación que empeora la accesibilidad del colegio desde el paseo Imperial.
- e. Excesiva presencia de edificaciones con disposición Norte-Sur.
- f. Presencia de algunas edificaciones que hubieran podido producir una sombra inconveniente sobre edificaciones existentes y en especial en el paseo de Pontones.

Como consecuencia de estas peticiones y observaciones, se elaboró una nueva propuesta de ordenación que se contiene en la imagen siguiente.



Esta nueva ordenación introducía las modificaciones en relación con la anterior que se reflejan en la siguiente figura:





Básicamente la nueva ordenación, recogía las siguientes modificaciones:

- Se dispuso una organización de las edificaciones con una mayor presencia de las posiciones este-oeste.
- Se estableció una nueva zona deportiva que unida al instituto Gran Capitán por una continuidad de los recorridos de prevalencia del peatón, permitan dedicar la ampliación prevista del instituto a nuevas edificaciones utilizando no solo el área de ampliación sino también las actuales pistas deportivas del centro.
- Se relocó el parque en los antiguos terrenos de Mahou haciéndolo colindante con la ampliación del Colegio Tomás Bretón de tal forma que el parque pudiera ser utilizado de forma mucho más directa por su alumnado. Así mismo, se eliminaron las edificaciones que recaían sobre la ampliación permitiendo un frente mucho más amplio del colegio al paseo Imperial.
- Se regularizó el trazado viario en el interior, compatibilizando zonas de tráfico rodado con zonas de prevalencia del tráfico de viandantes.
- Se eliminaron las edificaciones en altura sobre la Plaza de Francisco Morano que hubieran podido hacer sombra a algunas existentes.

Con estos criterios de ordenación y tras dos mesas técnicas más (una el 21 de septiembre y otra el 6 de octubre de 2016) se perfiló la ordenación pormenorizada que forma parte de la presente Modificación del Plan General.



09024E4E8008E709

6.2.- ANÁLISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

En función de los estudios y análisis realizados sobre el ámbito de actuación y su entorno y con las puntualizaciones incorporadas tras la participación ciudadana, la ordenación de la presente Modificación del Plan General, persigue los siguientes criterios y objetivos:

- **Regeneración y renovación urbana:**
 - a. Contribuir con esta actuación a la regeneración y renovación urbana de un ámbito de centralidad con gran potencial y que forma parte, además, de planes tan relevantes como son el Proyecto Madrid Río y el Plan de Renovación del entorno del río Manzanares.
 - b. Generar un enclave urbano singular pero integrado en su entorno, que contribuya a impulsar la transformación social y económica del ámbito.
 - c. Ampliar su efecto renovador al área de influencia, y en concreto al entorno inmediato de la Glorieta de Pirámides y a la margen derecha en la zona comprendida entre la avenida del Manzanares y el paseo de San Illán, tal y como se establece en el PReM.

- **Integración de la solución morfológica en el contexto urbano inmediato:**
 - a. Reconocimiento de la topografía escarpada del ámbito (la diferencia de nivel entre la Plaza de Francisco Morano y el paseo de los Melancólicos en su confluencia con la calle San Epifanio es de 22,50 m) mediante la utilización de unidades de manzana que permitan asentamientos de las edificaciones en plataformas de manera escalonada.
 - b. Establecimiento de las alturas de las nuevas edificaciones en similitud a las del entorno, alcanzándose las mayores alturas en las calles de mayor anchura y en las edificaciones recayentes sobre los parques.
 - c. Valoración de la condición histórica de prevalencia en la morfología de la ciudad de los espacios libres públicos sobre los espacios libres privados. Para ello se hace necesario recuperar el espacio público como escenario de actividad urbana incorporando programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano.
 - d. Continuidad de las calles que hoy configuran las manzanas de las edificaciones existentes. Esta continuidad no tiene porqué ser necesariamente para el tráfico rodado, valorándose tipos de calles que sean o bien estrictamente peatonales (con posibilidad del paso de vehículos de servicios urbanos, bomberos, funerarios, mudanzas, etc...) o bien de tráfico compartido.
 - e. Valoración de la necesaria permeabilidad de la zona de mayor densidad urbana (que se concentra en el antiguo solar de la cervecera Mahou y en las edificaciones hoy existentes sobre el paseo de los Melancólicos) hacia el Parque del Río proyectando las edificaciones en este ámbito en edificios que,

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



participando de la complejidad del resto del área, introduzcan unos moderados hitos arquitectónicos de finalización del espacio netamente urbano.

f. Completar con edificación la sección urbana del paseo de Pontones y del paseo Imperial, potenciando la escena urbana de “*calle corredor*” propia de estos paseos.

- **Accesibilidad al área y continuidad del Parque Madrid Río:**
 - a. Contribución a la mejora de la conectividad y de la accesibilidad del distrito de Arganzuela y del área de influencia analizada.
 - b. Utilización de la prevista desaparición del Estadio Calderón para permitir la efectiva continuidad del Parque del Río y proporcionar al conjunto de la ciudad, y por lo tanto al área, un nuevo espacio para parque de dimensiones suficientes para convertirse en un nuevo lugar de disfrute ciudadano y no en una mera continuidad lineal del parque.
 - c. Reflejo en el nuevo espacio del parque de los criterios de trazado y diseño que tan buen resultado han producido en el resto del ajardinamiento de los márgenes del Manzanares.
- **Penetración del Parque Madrid Río hacia el centro de la ciudad, configurándose como eje estructurante de la ordenación en el área de la antigua fábrica de Mahou:**
 - a. La presencia de edificaciones docentes y residenciales sobre el paseo de los Melancólicos supone una cierta barrera para conectar el Parque del Río con el nuevo barrio al oeste del ámbito. Sin embargo, la extensión del parque hasta la plaza de Francisco Morano es un elemento esencial para articular la conexión urbana y la riqueza de la escena arquitectónica en el conjunto de la ordenación.
 - b. Potenciar con la incorporación de nuevos usos, la mezcla de usos y actividades, y conseguir un equilibrio entre la actividad residencial y actividades de centralidad (terciario-comercial, ocio, cultural), con el parque como vía de conexión y espacio de convivencia entre los diferentes usos.
- **Solución a las demandas de superficie de ampliación de los centros educativos del ámbito y previsión de nuevos espacios dotacionales.**
- **Dirección del diseño hacia la utilización de criterios que desde su concepción permitan un aprovechamiento racional de los factores ambientales:**
 - a. Disposición de las edificaciones fundamentalmente en la dirección este-oeste de tal manera que las fachadas se orienten hacia el norte y el sur.
 - b. Establecimiento de volumetrías complejas de las edificaciones con la intención de mejorar las condiciones de asoleamiento de los patios interiores de manzana.
 - c. Establecimiento en la sección de las nuevas calles de líneas de doble arbolado en las fachadas sur y oeste de las edificaciones. Esta intensificación del arbolado



de hoja caduca permitirá una sombra densa en verano sobre las fachadas sin obstaculizar el paso del sol en invierno. Esta doble hilera se diseña en aparcamientos en batería con las plazas colocadas a 60° del sentido de circulación, lo que mejora las operaciones de aparcado y desaparcado.

d. Proponer una actuación sostenible tanto desde el punto de vista medioambiental, social, y cultural como desde el punto de vista económico, priorizando la definición de una propuesta de ordenación con unos costes equilibrados que posibiliten y garanticen la ejecución de la actuación.

Finalmente, la propuesta se termina de cerrar con las incorporaciones de las prescripciones de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión del 13.01.2017 y de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, de la Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H.), en su sesión de 20.01.2017, en el apartado "8.- *Protección del Patrimonio Histórico*" de esta memoria, donde se hace un análisis del contenido de ambos dictámenes.

Consta en el expediente Resolución de 27 de enero de 2017, de la Directora General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid ratificando el acuerdo como informe preceptivo en instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

7.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

7.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

7.1.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN.

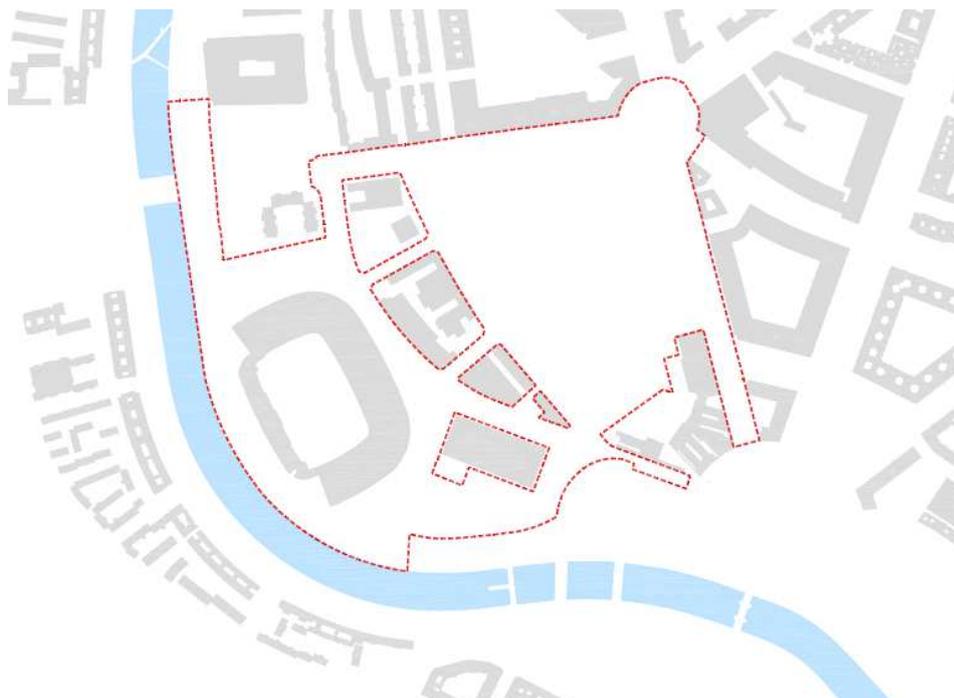
El ámbito de la actuación Mahou-Calderón se encuentra ubicado en el suroeste del área interna a la Calle 30 del término municipal de Madrid en el Distrito de Arganzuela. Su límite parte de la plaza Francisco Morano, baja por el paseo Imperial hasta la glorieta de Pirámides, recorre los márgenes del río Manzanares hasta la altura de la calle San Alejandro, rodea la edificación existente en la calle San Isidro, continua por el paseo de los Melancólicos hasta el paseo de los Pontones y sube por éste hasta enlazar de nuevo con la plaza de Francisco Morano.

La delimitación concreta (en línea discontinua roja en la figura que se muestra a continuación), incluye el espacio libre público existente en la manzana formada por las calles San Epifanio, Alejandro Dumas y paseo de los Melancólicos y excluye las dos manzanas de viviendas que se sitúan entre el paseo de los Melancólicos y la calle Alejandro Dumas, así como el IEP Gran Capitán y el colegio Tomás Bretón.

El ámbito así descrito incorpora como suelo de titularidad privada exclusivamente el correspondiente a las antiguas instalaciones de la fábrica de cerveza "Mahou" y el estadio de fútbol "Vicente Calderón".

La superficie total del ámbito es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s.).





Partiendo del de la ordenación establecida PGOUM en el momento de su aprobación en el año 1997, se propone en la presente MPG, modificar la ordenación en los tres ámbitos siguientes:

- El API.02.09 que se refiere al Área de Planeamiento Incorporado denominado Manzana paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas, con ordenación específica, proveniente del Área de Planeamiento Diferenciado APD.02.03 (con fecha de tramitación 7/03/85).
- El API.02.17 que incorpora al planeamiento la Modificación del Plan General Estadio Vicente Calderón, paseo Melancólicos, Duque de Tovar, con ordenación específica y fecha de tramitación 10/11/95 (referencia información DAAC09).
- El APR 02.15, en el área que circunda el estadio, desarrollado mediante el Plan Especial “Entorno del Estadio” aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 1998.

Además de los tres ámbitos cuya reordenación es el objeto de esta MPG, el ámbito de esta MPG se completa con porciones del viario y espacios libres existentes entre esos APIs y APR, así como la plaza de Francisco Morano, el paseo Imperial y el paseo de Pontones en su colindancia con el antiguo API 02.09, así como con la parte de la Calle 30 que discurre en superficie y por debajo de la grada oeste del estadio Vicente Calderón.

- Se incluyen en el ámbito de la misma, otros suelos:

Estos suelos provienen de otros dos ámbitos de suelo urbano consolidado: el API.02.14 Pasillo Verde Ferroviario y AUC.02.01 Área de Reparto en Suelo Urbano Común.

40

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



Desde el punto de vista de la Ordenación, esos elementos incluyen vía pública, tanto principal como secundaria, y están incluidos en distintas zonas de ordenación del suelo urbano común. Sólo algunas porciones de algunos de los elementos calificados como vía pública principal tienen la consideración de sistemas generales en el Plan General.

Sus superficies están computadas en los cuadros de redes existentes del Documento de Ordenación Pormenorizada. La situación urbanística en el planeamiento vigente se resume en el siguiente cuadro.

| SUELOS INCORPORADOS AL ÁMBITO PROVENIENTES DE OTROS ÁMBITOS | | | | |
|---|-----------------|----------------------|--------------|-----------------------|
| NOMBRE | ÁREA DE REPARTO | ÁMBITO DE ORDENACIÓN | CALIFICACIÓN | SUPERFICIE APROXIMADA |
| PASEO DE PONTONES (N) | API.02.14 | API.02.14 | VPP | 4.300 m ² |
| GLORIETA F. MORANO | API.02.14 | API.02.14 | VPP | 6.700 m ² |
| PASEO IMPERIAL | AUC.02.01 | NZ.1.3 | VPP | 9.500 m ² |
| PUENTE DE SAN ISIDRO | AUC.02.01 | NZ.3.1 | VPP | 5.300 m ² |
| ALEJANDRO DUMAS (ESTE) | AUC.02.01 | NZ.3.1 | VPP | 2.200 m ² |
| M.30 (AL SUR DEL ESTADIO) | AUC.02.01 | NZ.1.3 | VPP | 7.800 m ² |
| M.30 (DEL ESTADIO AL PUENTE) | AUC.02.01 | NZ.1.3 | VPP | 5.400 m ² |
| M.30 (AL NORTE DEL PUENTE) | AUC.02.01 | NZ.1.3 | VPP | 3.300 m ² |
| ALEJANDRO DUMAS (INTERIOR) | AUC.02.01 | NZ.3.1 | VPL | 6.100 m ² |
| DUQUE DE TOVAR (INTERIOR) | AUC.02.01 | NZ.3.1 | VPL | 1.500 m ² |
| SAN EPIFANIO (INTERIOR) | AUC.02.01 | NZ.3.1 | VPL | 1.100 m ² |

Los ámbitos afectados por la delimitación de esta MPG, se incluirán en una nueva MPG que el Ayuntamiento tramitará de oficio y cuyo objeto será modificar la delimitación de los ámbitos originales manteniendo la normativa de origen de dichos planeamientos.

Es necesario incorporar estas vías públicas existentes para garantizar la funcionalidad urbanística de ámbito respecto a accesibilidad; movilidad; mejora del tejido dotacional y localización de los nuevos usos que se proponen, se configura el Área de Planeamiento Específico (APE) 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" objeto de la presente modificación puntual. La incorporación de esos suelos al ámbito se justifica en el apartado 6 de la Memoria en el que, al valorar los criterios de Ordenación, se hacen repetidas referencias a esos elementos estructurantes del borde del ámbito. Esas referencias insisten en el carácter indisoluble de la propuesta urbana para la nueva edificación y para esos espacios públicos: la ampliación del parque sobre la calle 30; la volumetría y paisaje de la Glorieta de Francisco Morano, el soleamiento del Paseo de Pontones, la accesibilidad desde el Paseo de Pirámides, etc.

Alguno de estos elementos perimetrales están, por otra parte, incluidos en los catálogos de elementos protegidos del Plan General. Las Comisiones de Patrimonio han



informado favorablemente la propuesta, incidiendo en la integridad del ámbito al incluir una prescripción sobre la configuración edificatoria en alguno de esos bordes.

Esta delimitación del ámbito atiende a *los criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal*, que el artículo 37 de la Ley prescribe para la correcta delimitación de las áreas homogéneas.

No es posible, en el marco de esta MPG atender al criterio legal de que, *en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada*. Sí se atiende al criterio de que *sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística*.

De acuerdo con la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo en la Comunidad de Madrid y, especialmente, de los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la actuación sobre el espacio urbano que se propone se sustenta técnica y jurídicamente en una Modificación Puntual del Plan General de Madrid de 1997.

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, el presente planeamiento define una actuación de transformación urbanística, en concreto como una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano (artículo 7.1. a 2 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). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

En ningún caso los suelos dotacionales existentes incluidos en el ámbito han sido tenidos en cuenta a efectos de la determinación del estándar de dotación que se deriva del ámbito.

A falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, en cuanto a la gestión y ejecución del ámbito y a los estándares para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, se aplicarán las previsiones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para el suelo urbano no consolidado. De esta forma, la gestión y ejecución, se llevará a cabo a través de una actuación integrada, por el sistema privado de compensación en una única unidad de ejecución.

7.1.2.- RÉGIMEN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO.

Como se ha mencionado anteriormente, la presente MPG crea un área de planeamiento específico, denominada APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón", por lo tanto, además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda modificación puntual de Plan General, establece, en carpeta aparte, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del ámbito que se crea.

En este tipo de áreas, el Plan General establece una ordenación específica y pormenorizada. Cada APE cuenta con unas fichas individuales, que particularizan su régimen normativo concreto, en las condiciones que se detallan en los artículos siguientes.



Según el Artículo 3.2.9 Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE, las fichas de condiciones de las APE son cuatro:

- a) Situación en el municipio
- b) Delimitación del ámbito de ordenación
- c) Condiciones particulares
- d) Ordenación propuesta

Las fichas a) y b) tienen un carácter informativo, y definen gráficamente la situación en la ciudad y la integración de la ordenación en su entorno más inmediato.

La ficha c) establece las condiciones particulares de ordenación y gestión del ámbito, así como las condiciones numéricas de la actuación y objetivos del desarrollo urbanístico.

La ficha d) define gráficamente la ordenación propuesta, pero en determinados casos como es el caso que nos ocupa, la ficha d) se sustituye por una carpeta independiente que forma parte del Plan General y contiene todos los detalles de la ordenación propuesta, señalándose esta circunstancia en la ficha c).

El régimen urbanístico de las APE queda descrito en Artículo 3.2.10 de las NNUU del PGOUM 97:

1. El ámbito de cada APE aparece delimitado en los Planos de Ordenación (O) y Gestión (G), así como en la ficha b), Delimitación del ámbito de ordenación. Dichos ámbitos se desarrollarán mediante actuaciones sistemáticas

2. Las cifras de superficies, que aparecen en la ficha c), Condiciones Particulares, tiene un carácter aproximado e indicativo, pudiéndose variar posteriormente como resultado de una medición más precisa sobre el terreno.

3. Para la fijación de la edificabilidad máxima del APE es determinante el contenido de la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias de la ficha Condiciones Particulares, pudiéndose dar tres supuestos:

a) Cuando en dicha casilla la ordenación se remite expresamente a una norma zonal del Plan General, con o sin puntualizaciones particulares, esa remisión es vinculante. En este supuesto, la edificabilidad se calcula por aplicación de la norma zonal en las condiciones fijadas por el APE. En consecuencia, las cifras que aparecen en la ficha de Condiciones Particulares, para la edificabilidad de los usos no dotacionales, tienen el carácter de meras referencias, que pueden variarse en función de la aplicación de la norma zonal.

En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparece en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar las condiciones específicas de la norma zonal correspondiente a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes. El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

b) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se remita a la aplicación de un determinado Aprovechamiento Tipo, éste tendrá carácter vinculante, y su aplicación sobre la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas ya existentes, será la que determine la edificabilidad máxima a realizar en

43

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



el área de planeamiento específico En aplicación del régimen urbanístico previsto por el Plan General para este tipo de áreas de planeamiento específico, el aprovechamiento urbanístico debe establecerse a partir de las cifras absolutas previstas para las edificabilidades de los usos lucrativos y no del coeficiente de edificabilidad. Los suelos de las dotaciones públicas existentes se excluirán del establecimiento del aprovechamiento urbanístico correspondiente.

En consecuencia, las cifras que aparecen referidas a edificabilidades no dotacionales o dotacionales privados tienen el carácter de meras referencias.³

c) Cuando en la casilla de Observaciones y Determinaciones Complementarias se fije una edificabilidad máxima en metros cuadrados, ésta tendrá carácter vinculante. En estos casos la casilla de Aprovechamiento Tipo aparecerá en blanco, siendo éste el que resulte de aplicar la edificabilidad máxima a la superficie del ámbito excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas existente.

El cálculo del Aprovechamiento Tipo deberá determinarse en el desarrollo de la gestión del planeamiento.

4. Para la determinación de las superficies de usos dotacionales, tanto públicos como privados, predomina siempre la definición gráfica (Plano de Ordenación y Ficha de Ordenación Propuesta) sobre las indicaciones numéricas de la Ficha de Condiciones Particulares salvo indicación expresa en contra.

5. Cuando la Ficha de Ordenación remite a una carpeta independiente, las determinaciones de la documentación contenida en dicha carpeta prevalecen sobre las del Plano de Ordenación y las fichas.

6. Las APE se regulan, a efectos de condiciones generales, por lo dispuesto en los Títulos 6 y 7 de las presentes Normas Urbanísticas, salvo determinaciones generales contenidas en sus propias fichas.

La edificabilidad resultante para las áreas reguladas por una misma norma zonal podrá distribuirse directamente a través de un proyecto de parcelación o compensación siempre que la edificabilidad de cada una de las parcelas resultantes estén comprendidas en un más/menos quince por ciento (15%) de la edificabilidad media. Para superar dicho porcentaje será preciso la previa redacción de un Estudio de Detalle.

7.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

En el Documento Ambiental Estratégico, en el que se recoge también la ordenación pormenorizada, se describen aspectos que enmarcan el ámbito en sus condiciones ambientales, físicas, naturales, culturales y demográficas concretas, entre los que se encuentran el clima, calidad del aire, aguas subterráneas, suelo, vegetación y arbolado urbano, fauna, vías pecuarias...

³ Para la fijación de la edificabilidad máxima se ha seguido este supuesto en el presente expediente.

Información de Firmantes del Documento



7.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

La modificación puntual tiene por finalidad crear el nuevo área de planeamiento específico APE 02.07 “Nuevo Mahou-Calderón” con el objeto de reconvertir los usos actuales del ámbito, deportivo e industrial, en la nueva escena urbana generada por la demolición de la fábrica de cervezas y por la futura demolición del estadio Vicente Calderón, y en el marco del proyecto Madrid-Río. También supone la oportunidad de resolver la discontinuidad que en la actualidad presenta el parque del Río que permanece en superficie y discurre, en parte, por debajo de la grada oeste del Estadio Vicente Calderón.

Los objetivos básicos de la nueva ordenación son los siguientes:

- o Completar la estructura urbana estableciendo una ordenación que se ajuste a la topografía existente con manzanas y edificios que prolonguen la ciudad consolidada.
- o Resolver la discontinuidad del parque del Río cubriendo el tramo de la calle 30 que hoy discurre por el ámbito en superficie, propiciando una continuidad peatonal completa de dicho parque y añadiendo al mismo gran parte del área que hoy ocupa el estadio.
- o Prolongar el espacio verde del río hacia el interior de los terrenos de la antigua fábrica Mahou, permitiendo la conectividad peatonal entre dicho espacio y la zona de la plaza de Francisco Morano, introduciendo el carril bici existente hasta el río y configurando un nuevo parque público accesible desde el paseo de los Melancólicos y a través de las prolongaciones de las calles San Epifanio y Duque de Tovar y desde la confluencia de Alejandro Dumas con el paseo de los Melancólicos.
- o Dotar de parcelas dotacionales que sirvan tanto a la nueva ordenación como a su entorno.
- o Configurar el Paseo de los Melancólicos completando su condición urbana con edificaciones que integren los dos edificios existentes desarrollo del APR 02.15.
- o Concentrar la edificabilidad que corresponda a la reserva del 10% de viviendas con algún grado de protección pública en una única parcela.

La transformación urbana que propone esta MPG es una operación urbana de renovación en la que se coordinan y compatibilizan diversos intereses, que van a proporcionar beneficios a la ciudad tanto locales como generales. Entre los primeros destacan la recualificación dotacional del ámbito, con nuevas dotaciones de equipamientos y zonas verdes; la eliminación de impactos negativos de usos, actividades, construcciones e instalaciones y la creación de una nueva área de calidad urbanística y arquitectónica singular. Entre los segundos, de forma directa, la ya mencionada integración del centro urbano con el Proyecto Madrid-Río y con los distritos del arco sur-occidental de la ciudad y la continuidad del parque del Río con los nuevos espacios libres generados.

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



Para alcanzar su finalidad esta MPG se estructura con el contenido documental necesario para hacer efectivas sus determinaciones y en función de la complejidad de la actuación de transformación urbanística propuesta.

7.4.- PARÁMETROS CUANTITATIVOS.

7.4.1.- Superficie del ámbito.

La superficie total del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s.).

7.4.2.- Edificabilidad total y Coeficiente de Edificabilidad

La presente MPG establece una edificabilidad total de los usos residencial y terciario de 147.050 metros cuadrados edificables (m2e).

Se establece como uso cualificado característico el Residencial, y como uso cualificado no característico el de Servicios Terciarios, estableciéndose para el uso Residencial el 90% de la edificabilidad y para el Terciario el 10% de la edificabilidad total del ámbito. La asignación de esta edificabilidad total a las parcelas resultantes de la ordenación se especifica y establece en el Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP) que forma parte de esta MPG.

Al estar en un ámbito de suelo urbanizado que va a someterse a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 b) del TRLSyRU de 2015, se reserva del 10% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

"b) 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, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social."

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



7.4.2.1.- Determinación de los coeficientes de homogeneización.

Como se ha señalado, la presente MPG establece que el uso cualificado característico del APE es el residencial y el uso cualificado no característico es el terciario.

Ante la reserva de suelo para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública señalado en el apartado anterior, los usos para el ámbito que pudieran ser susceptibles de tener valores de mercado diferenciados son: la vivienda libre, la vivienda con algún régimen de protección pública y el terciario.

Se desarrolla un Estudio de mercado de productos inmobiliarios terminados que se incorpora como Anexo III de la presente MPG.

Este estudio refleja que existe gran dificultad en fijar valores de mercado actuales ciertos de los diferentes usos pormenorizados y que se puede concluir en que cualquier cálculo metodológico para analizar la relación aproximada de rentabilidad entre los distintos usos, efectuados sobre ejemplos reales de los últimos meses para fijar el valor actual de mercado, no arrojaría datos totalmente fiables, por lo que no se han establecido los coeficientes de ponderación únicamente como resultado directo de los citados cálculos, sino que para su establecimiento también se han tenido en cuenta, además de los datos obtenidos de la Ponencia Catastral de Madrid, aspectos tales como la idoneidad del uso en relación con la aptitud y vocación de los terrenos, así como criterios de oportunidad.

La Ponencia Catastral para el término Municipal de Madrid, basándose en los valores de mercado detectados en el estudio realizado por la Dirección General de Catastro, fija para la localización en la que se ubica nuestra actuación, es decir polígono 021 y zona de valor R15Z, idéntico valor de repercusión para los usos de vivienda, oficina y comercio.

Es decir, en el caso que nos ocupa, y según los datos de la Ponencia Catastral del Municipio de Madrid, el uso residencial, en la categoría de vivienda colectiva libre, y los diferentes usos terciarios permitidos en el ámbito tienen un valor de mercado equivalente en el entorno del barrio Imperial del distrito de Arganzuela, donde se ubica el ámbito de actuación, lo que supone un coeficiente de ponderación u homogeneización con valor la unidad (1) entre los usos residencial libre y terciario.

El adoptar este coeficiente de ponderación es coherente con la determinación para ambos usos de su condición de usos cualificados, característico el residencial libre y no característico el terciario.

Sin embargo, basándonos en todos los datos aportados en los documentos señalados de la presente Modificación de Plan General, en las referencias de la Ponencia Catastral y en los argumentos de oportunidad expresados, se considera adecuado utilizar en este caso un coeficiente de ponderación con valor la unidad (1), tanto para el uso residencial libre como para el terciario, como base del proceso de equidistribución entre las tipologías compatibles con el uso global.

Dicha asignación de coeficientes de ponderación de valor la unidad para los usos residencial libre y terciario sigue la corriente actual de aproximación entre los diversos usos. Esta corriente hace que, incluso diversas legislaciones urbanísticas, determinen coeficientes de ponderación cada vez más cercanos a la unidad.



De hecho, el PGOUM de 1997 asignaba, para las áreas de reparto incluidas en suelo urbano pendiente de equidistribución, unos coeficientes de ponderación de valor la unidad tanto para el uso Residencial VL, como para el Terciario de Oficinas.

En relación con el coeficiente de ponderación a aplicar al uso residencial protegido, la determinación es más sencilla.

De acuerdo con el último precio básico nacional publicado para la superficie útil en venta de la vivienda con algún grado de protección pública que es de 758 €/m²u, aplicando dicho módulo a la situación geográfica del ámbito y considerando el tipo de vivienda VPPL, el valor en venta del metro cuadrado útil de dicho tipo de vivienda sería de 2.425,60 €/m²u. Si aplicamos un coeficiente de 1,3 a la relación entre superficie construida y superficie útil (muy frecuente en este tipo de vivienda) el valor del metro cuadrado construido de la VPPL sería de 1.865,85 m²c. Finalmente, si comparamos este valor en venta con el valor en venta de la vivienda libre (que es el uso cualificado característico) que hemos determinado en el Anexo III Estudio de mercado y que es de 3.880 €/m²c., el coeficiente de la vivienda protegida es de 0,48.

Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización para la presente Modificación de Plan General son los siguientes:

- Vivienda libre 1,00
- Terciario 1,00
- Vivienda de protección pública 0,48

7.4.2.2.- Coeficiente de Edificabilidad

La edificabilidad total propuesta se reparte entre los usos cualificados propuestos conforme a lo expresado en el siguiente cuadro, donde se consignan asimismo las edificabilidades de cada uso en su valor absoluto y su valor homogeneizado a metros cuadrados construibles del uso característico, en aplicación de los coeficientes de homogeneización que se calculan en el anterior apartado de esta memoria.

| | Edificabilidad E (m ² c) | CH | Aprovechamiento m ² cuc |
|---------------------------------------|--|------|---------------------------------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO (RES) | 132.345,00 | | 125.463,1 |
| Libre (VL) | 119.110,50 | 1,00 | 119.110,5 |
| Protegida (VP) - 10% Edif.Residencial | 13.234,50 | 0,48 | 6.352,6 |
| TERCIARIO (TER) | 14.705,00 | 1,00 | 14.705,0 |
| Total USOS LUCRATIVOS | 147.050,00 | | 140.168,1 |

Conforme al artículo 39.4.a) de la Ley, el coeficiente de edificabilidad es el cociente entre 140.168 metros cuadrados construibles en el uso característico (m²cuc) y la superficie

48

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
 ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
 EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
 Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
 CSV : 09024E4E8008E709



de la totalidad del ámbito de 193.804,42 m² de suelo, lo que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,72 m²cuc/m²s.

Esta edificabilidad, y el coeficiente resultante, se han establecido conforme al criterio señalado en el artículo 39.4.b) de la Ley, en función de las estrategias propuestas en esta Memoria, específicamente en el apartado 6 donde se exponen las alternativas, objetivos y criterios de ordenación.

Para el establecimiento de esta edificabilidad no se ha considerado, la ejecución de sistemas generales ni otras cargas ajenas a la ejecución de la propia actuación integrada, con cargo a la plusvalía generada.

El régimen urbanístico prescrito por el Plan General vigente para el Área de Planeamiento Específico APE.02.26 que delimita esta Modificación señala como determinación básica la edificabilidad total (147.050,00 m²c), a partir de la cual se establece el aprovechamiento tipo y la equidistribución. En relación con esa edificabilidad, el coeficiente resultante sería de 0,76 m²c/m²s, si bien ese coeficiente no interviene en la gestión y ejecución del ámbito.

Por otra parte, en aplicación de ese mismo artículo 39.4.b) de la Ley, la edificabilidad se establece asimismo por comparación con el entorno.

El citado artículo prescribe que esa comparación debe hacerse *con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera*. El plan general vigente no está adaptado a la Ley y no delimita Áreas Homogéneas.

En el apartado 5.4.2 de esta memoria se justifica la propuesta por comparación con las intensidades residenciales de los barrios del entorno expresadas en viviendas por hectárea.

Para poder hacer la comparación en los términos literales de la Ley, se asimilan las inexistentes Áreas Homogéneas a las Áreas de Reparto que sí delimita el Plan General, asimilación que viene haciéndose en otros expedientes para establecer el índice dotacional, si bien esas áreas de reparto no siempre presentan la coherencia tipológica y funcional que la Ley atribuye a las áreas homogéneas.

Las Áreas de Reparto colindantes con el ámbito, así como sus coeficientes de edificabilidad son las siguientes:

- **AUC.02.01. Área de reparto discontinua en Suelo Urbano Común.**
Constituye el verdadero entorno del ámbito de la MPG porque incluye el suelo urbano común de los barrios en que se ubica. El Plan General asigna un índice de aprovechamiento tipo de 4,15 m²cuc/m²s(parcelas) de uso residencial. Las mediciones elaboradas en la revisión del Plan General concretan un ámbito total de 4.989.544 m² y una superficie de parcelas de 2.364.906 m². Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de 1,97 m²cuc/m²s(ámbito).
- **APR.02.15. Área de reparto en planeamiento remitido ya ejecutado.**
Este ámbito se describe en el apartado 3.1 de esta Memoria porque todo el suelo público se incluye en el ámbito de esta MPG. Las parcelas lucrativas constituirán "islas" en el interior del ámbito de esta MPG. Su coeficiente de edificabilidad es de 2,16 m²cuc/m²s.



- **API.02.15. Área de reparto en suelo urbano incorporado ya ejecutado.**
El planeamiento antecedente señala una edificabilidad de 81.630 m²cuc, el ámbito del API es de 61.440 m²s. El coeficiente de edificabilidad es 1,59 m²cuc/m²s.
- **API.02.09. Área de reparto en suelo urbano incorporado.**
Este ámbito se describe en el apartado 3.1 de esta memoria porque se incluye en el ámbito de esta MPG. El coeficiente de edificabilidad del planeamiento incorporado es 1,53 m²cuc/m²s.
- **API.02.14. Área de reparto en suelo urbano incorporado (Pasillo Verde Ferroviario).**
Se trata de un ámbito diez veces mayor que el de esta MPG, que ocupa suelos en siete barros de tres distritos diferentes, y que sólo es colindante con el ámbito de la MPG en una parte del perímetro. El planeamiento antecedente viene constituido por la segunda modificación del Plan especial, aprobada en 1994. El ámbito de ese planeamiento es de 1.634.372 m², de los cuales el 95% proviene de suelos dotacionales existentes previamente. La edificabilidad propuesta es de 428.479 m² de los cuales, el 70% se destinan al uso característico residencial. El coeficiente de edificabilidad resultante es de 0,26 m²cuc/m²s.

Como puede observarse, el coeficiente de edificabilidad propuesto para el ámbito de esta MPG es significativamente inferior a los del entorno, con la excepción del Pasillo Verde Ferroviario cuyas dimensiones y características mediatizan esta comparación.

7.4.3.- Estándares urbanísticos. Redes públicas.

Nos encontramos ante una *actuación de urbanización*, según el artículo 7 “**Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**” del 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, ya que tiene por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Según figura en el mismo artículo la terminación de la *actuación de urbanización* se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes.

En el mismo texto legal, artículo 18, se establecen los “*Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias*”:

“1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a) comportan los siguientes deberes legales:

a) Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención. En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el



instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección (...)

b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. (...)

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, (...)

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

Como se ha señalado anteriormente, a falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, y dado el vacío existente en la regulación de las actuaciones de urbanización de reforma o renovación de la urbanización, se aplicarán las previsiones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para el suelo urbano no consolidado tanto en el porcentaje para hacer efectiva la plusvalía derivada de la actuación (10%) como en los estándares para el cumplimiento del deber de cesión de redes en el ámbito que se crea.

De conformidad con lo anterior, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 18 de la citada ley, en el que se señala que durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, entre otros los siguientes deberes específicos: (...)

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.



d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar, mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación. (...)

Respecto a las reservas de suelo para redes públicas, en el ámbito no serán exigibles cesiones de suelo para redes generales, según la disposición Transitoria Cuarta de la legislación de suelo autonómica, en la que se significa que:

“En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación”.

Por tanto, la ordenación urbanística que se propone en el APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, debe cumplir, los estándares que para redes locales determina el artículo 36.6 de la Ley 9/2001: (...)

“6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales.

(...) se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) Por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse, aunque se modifique el uso. (...)”

En base a lo anterior, si la edificabilidad del ámbito asciende a 147.050 m², la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a 44.115,00 m²s, de los cuales 22.057,50 m²s deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados. Así mismo, deberá preverse una dotación mínima total de aparcamiento de 2.206 plazas.



Los elementos y superficies de las redes existentes y propuestas se concretan en el Documento de Ordenación Pormenorizada⁴ con arreglo a los siguientes criterios de cómputo:

- Respecto de las **redes existentes**, las superficies consignadas son las calificadas por el planeamiento vigente.

| | |
|--|-------------------|
| Red Publica de Equipamientos: | |
| -Equipamientos Sociales | 0,00 |
| - Zonas Verdes y Espacios Libres | 15.538,71 |
| Red publica de Infraestructuras: | 86.438,93 |
| Total superficies de redes publicas existentes: | 101.977,64 |

Estas superficies se encuentran desglosadas en el apartado **3.1.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.**

- Respecto de las **redes propuestas**, las superficies son las calificadas por el planeamiento propuesto. Las situaciones de calificaciones superpuestas se computan con la calificación asignada a nivel en superficie. A la hora de confeccionar esta tabla se han tenido en cuenta tanto las dotaciones locales como las generales.

Superficies de suelo de usos dotacionales públicos propuestos a nivel rasante (m2)

| | |
|---|-------------------|
| Red Publica de Equipamientos: | |
| - Equipamientos Sociales | 17.303,99 |
| - Zonas Verdes y Espacios Libres | 73.100,79 |
| Red publica de Infraestructuras | 73.470,16 |
| Total superficies de redes publicas propuestas | 163.874,94 |

Los elementos y superficies de las redes propuestas se concretan en el Documento de Ordenación Pormenorizada. La superficie correspondiente al incremento de suelo de las redes dotacionales será el resultado de comparar la superficie de las redes existentes previas a la actuación con la superficie de las redes propuestas por la actuación.

⁴ Apartado 4.2.- RESERVA DE REDES PÚBLICAS, LOCALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.



| CUMPLIMIENTO ESTÁNDARES LSCM 9/2001 | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------|-------------------|----------------------|---|------------------|-----------------|
| | REDES EXISTENTES | REDES PROPUESTAS | REDES NUEVA CREACION | Reserva mínima | Sup. Mínima | EXCESO s/LSCM |
| RED GENERAL | | | | No exigible según la DT 4ª | - | - |
| | | 57.709,37 | | | | |
| RED LOCAL | | | | 30 m ² s/100m ² c | 44.115,00 | |
| Zonas verdes y espacios libres | 15.538,71 | 47.112,61 | 31.573,90 | 15 m ² s/100m ² c | 22.057,50 | |
| Resto (EQ, INF, SER) | 38.535,83 | 59.052,96 | 20.517,13 | | | |
| TOTAL RESERVAS REDES PÚBLICAS | 54.074,54 | 106.165,57 | 52.091,03 | | 44.115,00 | 7.976,03 |

7.4.4.- Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

De conformidad con lo señalado en apartados anteriores, al ámbito del nuevo Área de Planeamiento Específico 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" le es de aplicación y obligado cumplimiento a los propietarios del suelo, el artículo 18 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su epígrafe 2. c) dispone:

"Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie".

Esta cesión de suelo, correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del planeamiento urbanístico, se establece con mayor pormenorización en el artículo 96, apartados 2 y 3:

"2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal, podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarían incorporados al patrimonio municipal de suelo".

El reparto entre usos de edificabilidades y aprovechamientos es el siguiente:



| | Edificabilidad E (m ² c) | CH | Aprovechamiento m ² cuc | 10% |
|---------------------------------------|--|------|---------------------------------------|------------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO (RES) | 132.345,00 | | 125.463,1 | 12.546,31 |
| Libre (VL) | 119.110,50 | 1,00 | 119.110,5 | 11.911,05 |
| Protegida (VP) - 10% Edif.Residencial | 13.234,50 | 0,48 | 6.352,6 | 635,26 |
| TERCIARIO (TER) | 14.705,00 | 1,00 | 14.705,0 | 1.470,50 |
| Total USOS LUCRATIVOS | 147.050,00 | | 140.168,1 | 14.016,81 |

Las cesiones del 10% del aprovechamiento (que corresponde al 14,21% de la edificabilidad) se fijan a partir de la decisión de que, dadas las características concretas de la actuación urbanística que posibilita esta MPG y la voluntad expresa del Ayuntamiento de potenciar la política pública de vivienda protegida, es oportuno establecer que la totalidad de la reserva del 10% de viviendas con algún grado de protección pública, sea cedida al Ayuntamiento. Como consecuencia de todo ello las cesiones del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento son las siguientes:

| | Aprov.Cesión 10% A (m ² cuc) | Edif. Cesión 10% E (m ² c) | % |
|---------------------------------------|--|--|----------------|
| RESIDENCIAL COLECTIVO (RES) | 12.546,31 | 19.428,24 | |
| Libre (VL) | 6.193,75 | 6.193,75 | |
| Protegida (VP) - 10% Edif.Residencial | 6.352,56 | 13.234,50 | |
| TERCIARIO (TER) | 1.470,50 | 1.470,50 | 10,00% |
| Total USOS LUCRATIVOS | 14.016,81 | 20.898,74 | 14,212% |

En la documentación de ordenación pormenorizada se definen con exactitud las edificabilidades de cesión del 10% del aprovechamiento, concretándose en parcelas independientes, de tal manera que, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento disponga de parcelas sin ningún tipo de proindiviso con privados.

7.4.5.- Régimen de usos.

El uso cualificado característico del APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" es el residencial y el uso cualificado no característico es el terciario.

La MPG establece la siguiente distribución de edificabilidades entre los usos cualificados:

55

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



- **Uso residencial 90%** (de este porcentaje el 10% deberá destinarse a vivienda con algún tipo de protección pública).
- **Uso terciario 10%**

Los usos compatibles y autorizables serán los fijados en las normas urbanísticas del Documento de Ordenación Pormenorizada que como carpeta independiente forma parte de la presente MPG.

7.4.6.- Dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.

Como se ha señalado anteriormente estamos ante una actuación de urbanización según 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.

La propuesta de ordenación urbanística contenida en el presente documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente, modifica los usos globales del ámbito con relación al previsto para el mismo ámbito físico por el Plan General, por lo que se debe cumplir lo prescrito en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las **dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo**, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.”*

De acuerdo con el precepto legal transcrito, ante los nuevos usos lucrativos que se proponen en el ámbito del nuevo APE “Nuevo Mahou-Calderón” hay que contemplar la cantidad de suelo dotacional público (redes locales) para que se mantenga la proporción que existía en el ámbito equivalente propuesto por el Plan General.

A efectos del cumplimiento del artículo 67.2, resulta el siguiente cuadro comparativo:

| | PGOUM 97 | MPG |
|--|-----------------|----------------|
| Dotaciones (m2 suelo s/r) | 101.977,64 | 163.874,94 (*) |
| Aprovechamiento urbanístico | 148.821,12 | 140.168,00 |
| Dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo | 0,6852 | 1,1691 |

Vemos por tanto que se excede significativamente la proporción dotacional prevista por el PGOUM 1997.



8.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

El ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” se encuentra incluido en una zona de Protección del Patrimonio Histórico. De acuerdo al Título 4 del PGOUM, el ámbito se encuentra clasificado dentro del apartado “1. Espacios naturales” como un “Área de protección arqueológica y paleontológica”, y se incluye dentro de las siguientes áreas protegidas:

- BIC “Terrazas del Manzanares - Área B”, declarada según decreto 113/1193 de 25 de noviembre
- BIC “Conjunto Histórico de la Villa de Madrid” declarada según decreto 41/1995 de 27 de abril.

En cuanto a la afección al “Catálogo de Elementos Protegidos”, según lo grafado en la serie de planos CA-73/4, 5, 7 y 8 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, A-Edificios”, el Plan General no incluye ningún edificio catalogado dentro del APE.02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”.

Asimismo, en dicho Catálogo de Elementos Protegidos, en la serie de planos CB-73/4, 5 y 7 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, B-Elementos singulares” se encuentran cuatro elementos:

- El paseo de Pontones, con el nº de catálogo: 53080, incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).
- El paseo Virgen del Puerto, con el nº de catálogo: 53076, también incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).
- Una escultura en la Plaza de Francisco Morano, con el nº de catálogo: 40676, incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Referencial)
- Un Puente / Canalización histórica del río Manzanares, con el nº de catálogo: 40570, también incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Histórica).

Según lo indicado en el Art. 4.11.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, será preceptivo el dictamen de la Comisión Institucional para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural con carácter previo a la aprobación o autorización de “*los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos en las Áreas Especiales de Protección,...*”. Así mismo, en relación con el Decreto de 27 de enero de 2016 de la Alcaldesa por el que se aprueban las Normas Regulatoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, (C.P.P.H.A.N.) en el que se especifica que deberán examinarse por esta comisión: “2. *Las actuaciones, planes y proyectos*



que promuevan las distintas Áreas de Gobierno, Distritos u Organismos Públicos y Empresas municipales, que se refieran a bienes regulados en el Título IV de las NNUU del PGOUM.”

En base a ello, la documentación de la presente MPG fue favorablemente dictaminada por la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) del Ayuntamiento de Madrid, en la sesión del 13.01.2017, según consta en Acta 1/2017, estableciéndose las siguientes prescripciones:

“- Las alineaciones y fachadas de las parcelas ubicadas en la franja entre el Paseo de los Melancólicos y el Río tomarán como referencia la directriz formal de esos dos elementos generales.

- La normativa que regule las parcelas residenciales de esa franja establecerá unas condiciones de cerramiento que propicien soluciones arquitectónicas más cerradas que las generales del Plan General, considerando el cerramiento de fábrica con la altura de la planta baja y el arbolado en el interior de la parcela.

- El suelo dotacional de esa franja se configurará en una única parcela y se resolverá arquitectónicamente en un único proyecto, sin perjuicio de que se implante una dotación compleja con diferentes equipamientos.

- Esa edificación deberá configurarse de forma que asuma la singularidad y el protagonismo que corresponde la posición central de esta parcela en el frente hacia el parque y el Río.

- La normativa que regule esta parcela propiciará la máxima flexibilidad arquitectónica, incluida una ocupación libre, una altura máxima similar a la general del ámbito y un índice de edificabilidad no inferior a 2,4 m²/m².

- La parcela dotacional prevista para ampliación del Colegio Tomás Bretón materializará su alineación al Paseo Imperial disponiendo sobre ella la fachada de la nueva edificación.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.”

Así mismo, según lo indicado en el Art. 4.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, también será siempre preceptivo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En base a ello, la documentación ha sido examinada por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, de la Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H.), celebrada el 20.01.2017 según consta en el Acta N° 2/2017 dictaminándose por este órgano lo siguiente:

“Se informa **favorablemente** la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que recoge las prescripciones establecidas por la CPPHAN en sesión celebrada el día 13 de enero de 2017 (Acta 1/2017).



La modificación del Plan General (MPG) propone la delimitación y las condiciones de desarrollo de un nuevo ámbito urbanístico de suelo urbano no consolidado APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" que supone la transformación de un espacio urbano en el que actualmente está construido el estadio de fútbol "Vicente Calderón", y la parcela de uso industrial de la antigua fábrica de cervezas Mahou". Se resuelve la discontinuidad con el parque del Río con un cubrimiento ajardinado del tramo de Calle 30.

La superficie total del nuevo ámbito APE 02.27 es de 194.358,84 m2 y se establece una edificabilidad total de los usos residencial y terciario de 147.050 m2 edificables.

En la presente MPG se redactan las correspondientes Fichas de Condiciones del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" determinando los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie de las parcelas edificables y dotacionales. Asimismo, se definen las redes públicas generales y locales del ámbito.

La MPG incorpora un documento de Ordenación Pormenorizada en el que se recogen el conjunto de determinaciones pormenorizadas que permiten su desarrollo.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente."

Las citadas prescripciones han sido tenidas en cuenta a la hora de realizar la propuesta de ordenación pormenorizada en el ámbito.

Consta en el expediente Resolución de 27 de enero de 2017, de la Directora General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid ratificando el acuerdo de la CLPH como informe preceptivo en instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

9.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

La elaboración de este Documento Ambiental Estratégico es coherente con la decisión de someter la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el APR 02.27 "Nuevo Mahou- Calderón" al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que se justifica en lo recogido en el epígrafe 2 de la Disposición Transitoria Primera -Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental- de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que, textualmente, recoge lo siguiente:

"Las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley".

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



La Modificación Puntual del PGOUM de Madrid en el ámbito del APE 02.21 cumple lo recogido en el párrafo anterior por los siguientes motivos:

- Es una modificación menor (puntual) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, figura de planeamiento general actualmente vigente en el municipio.
- Establece el uso, a nivel municipal, de una zona de reducida extensión, concretamente de una superficie de 193.804,42 m², que representa únicamente el 0,003% de la superficie total del término municipal de Madrid (605,8 km²).
- Si bien la Modificación Puntual establece el marco para la autorización de futuros proyectos (Proyecto de Urbanización) no cumple los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, ya que no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Como consecuencia de la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, se ha recibido con fecha 4/08/2017, Informe Ambiental Estratégico emitido por Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio, cuyas condiciones ambientales se deberán tener en cuenta con carácter normativo en el desarrollo del ámbito.

10- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación puntual del Plan General y establecida, por tanto, la completa ordenación pormenorizada del ámbito, puede iniciarse el proceso de ejecución del planeamiento de conformidad con lo previsto en el artículo 78.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate”.

10.1.- DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La actuación urbanística de reforma que se propone se realiza en un ámbito de suelo urbanizado según la legislación estatal de suelo (RDL 7/2015). A falta de adaptación de dicha legislación, este ámbito se desarrollará conforme a las previsiones de la legislación autonómica para el suelo urbano no consolidado, constituyendo por tanto una actuación integrada regulada por un Área de Planeamiento Específico (APE 02.27) “Nuevo Mahou-Calderón”.

En los términos de la legislación estatal, nos encontramos ante una actuación de reforma o renovación de un ámbito de suelo urbanizado. Como ya se ha señalado en diversas ocasiones a lo largo de esta Memoria, a falta de adaptación legislación estatal, se recurrirá a

60

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



las previsiones de la legislación autonómica para el suelo urbano no consolidado. De esta forma la gestión y ejecución del ámbito se llevará a cabo a través de una actuación integrada, regulado por un Área de Planeamiento Específico denominada APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón”.

Al suelo ocupado por viario público que atraviesa el ámbito no le corresponde aprovechamiento por tratarse de un bien de dominio público existente en el momento de la delimitación de la unidad.

En virtud del artículo 98 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se podrá delimitar o no la correspondiente Unidad de Ejecución:

“1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.

2. Se exceptúan de la regla anterior exclusivamente las siguientes actuaciones: (...)

d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución”.

No obstante, se considera que con la ordenación específica (a nivel de Plan Especial) que incorpora el presente expediente, y con la aprobación del mismo, se delimita, a los efectos de ejecución del planeamiento, la correspondiente Unidad de Ejecución por el sistema de Compensación.

El sistema de Compensación se define, de acuerdo con el artículo 101.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que la actividad de ejecución se desarrollara según prescriben los artículos 106 al 108 y artículo 114.

El suelo de titularidad privada está formado por dos propietarios diferentes. En el caso de conformidad entre los mismos, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico, tal y como regula el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

10.2.- PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO.

De acuerdo con el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se tramitará el correspondiente proyecto de Reparcelación Urbanística en el ámbito del APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, por cuanto la presente Modificación Puntual del Plan General desestructura la configuración física y jurídica actual del suelo en el ámbito de actuación, debiendo las parcelas resultantes adecuarse a la nueva ordenación urbanística, así como efectuarse la correspondiente actuación equidistributiva.

10.3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La actividad de ejecución mediante actuación integrada deberá completarse mediante la urbanización completa de los terrenos afectados en el ámbito del APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, incluida la superficie resultante del cubrimiento de la Calle 30 en el ámbito.



A tales efectos, se redactará un único Proyecto de Urbanización que podrá desarrollarse por fases y en el que las obras de urbanización se deberán de detallar y definir por completo, valorándose económicamente, según determina el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 1.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

El Proyecto de Urbanización incluirá, entre otras, las obras de acabado superficial, ajardinado, servicios eléctricos, de riego, de alumbrado, de señalización, de mobiliario urbano..., correspondientes a la superficie resultante del cubrimiento de la Calle 30 en el ámbito.

La urbanización de las zonas verdes que se integran en el parque Madrid Río, incluida la zona verde superpuesta con la Calle 30, serán homologables a las condiciones normativas, técnicas, de ejecución y seguridad establecidas por el Ayuntamiento de Madrid en el proyecto Madrid-Río.

El sistema general Calle 30 dentro del ámbito, será ejecutado y costado por el Ayuntamiento de Madrid mediante el correspondiente proyecto de obras. Dicho proyecto de obras incluirá las unidades precisas para la obra estructural, instalaciones generales, aislamientos acústicos e impermeabilizaciones.

Ambos proyectos, el de urbanización del ámbito y el de obras del sistema general preverán su necesaria coordinación.

La demolición del estadio Vicente Calderón se realizará a cargo de su actual propiedad. Se iniciará tras la obtención de la preceptiva licencia en un plazo no superior a 20 meses desde la aprobación definitiva de la presente Modificación de Plan General.

El proceso de demolición del estadio y el proceso de urbanización del ámbito estarán coordinados para adaptarse al correcto funcionamiento de la Calle 30, tanto durante la fase de obras de urbanización como en la ejecución del cubrimiento del sistema general y siempre en coordinación con los Servicios Técnicos Municipales.

11.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Como consecuencia de los análisis socioeconómicos realizados y de los argumentos recogidos en la presente memoria, la propuesta de la presente Modificación Puntual del Plan General en la que se configura el nuevo APE 02 27 "Nuevo Mahou-Calderón" es oportuna por los siguientes motivos:

1. Resuelve un amplio vacío urbano configurado, no solo por la demolición de la cervecera Mahou, sino también por el traslado del Club de Fútbol Atlético de Madrid con la consiguiente demolición del actual estadio.
2. Extiende una morfología urbana del entorno con criterios de equilibrio entre la nueva edificabilidad y las redes de dotaciones públicas al servicio, no solo de la nueva edificabilidad sino también de superación de algunos déficits existentes en dicho entorno.



3. Supone una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno.
4. Incrementa el umbral de demanda, favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la atonía que hoy presenta el entorno.

Dicha propuesta está justificada en sus parámetros básicos por las siguientes razones:

1. Plantea el uso residencial como uso característico de la nueva actuación, considerándose como una oportunidad para el equilibrio sociodemográfico del entorno.
2. Establece una edificabilidad máxima que se deduce de una densidad de viviendas media en relación con las menores y mayores de los barrios que la rodean.
3. Destina un mínimo del 10% de la edificabilidad total al uso terciario con el objetivo de configurar un zócalo comercial caracterizador de la ciudad diversificada.
4. Adecua su imagen urbana a las alturas de su entorno.

12.- ANÁLISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

12.1. ANTECEDENTES: NORMATIVA DE APLICACIÓN.

12.1.1. Impacto en materia de género.

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece el carácter transversal de del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres.

El artículo 15 mandata a las administraciones públicas, para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas. Con ese fin, el artículo 19 establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su **impacto por razón de género**. Por su parte el artículo 21.2 extiende el mandato a las Entidades Locales y, finalmente, el artículo 31.1, párrafo segundo señala que:

“Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas”.

La jurisprudencia (pese al voto particular emitido en alguna sentencia) ha señalado la necesidad del informe de género en todos los planeamientos urbanísticos, dado su carácter de disposiciones administrativas de carácter general, entendiendo como normativa de aplicación la propia Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, que establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato y oportunidades que entre hombres y mujeres y,

63

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



que, en defecto de regulación autonómica específica sobre esta materia, será de aplicación supletoria la legislación estatal.

12.1.2. Impacto por razón de identidad de género y orientación sexual.

La Comunidad de Madrid ha legislado en la materia relacionada con la **identidad de género o expresión de género y protección contra la discriminación** a través de la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación.

El artículo 45 de esta ley regula la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género:

“1. las normas y resoluciones de la comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.”

La Comunidad ha legislado asimismo para la protección contra la discriminación sexual a través de la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual.

El artículo 21.2 de esta Ley regula la *Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género*, preceptuando la incorporación de un informe de impacto específico.

“2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine.”

12.1.3. Impacto en materia de infancia, adolescencia y familia.

La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del **Menor**, regula el *Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia*, en su artículo 22 quinquies, prescribiendo que: *“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”*.

La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas, establece en su disposición adicional décima que *“las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”*.

La Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, regula las actuaciones administrativas en su artículo 22, citando expresamente los planes urbanísticos y relacionando su contenido con la accesibilidad en el espacio público:

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



"Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velaran por:

- a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.
- b) La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro los mismos.
- c) Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos, a los que se dotara de mobiliario urbano' adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.
- d) La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente."

12.1.4. Impacto en materia de accesibilidad.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo 34. Otras medidas públicas de accesibilidad:

"3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines."

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

"1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

12.2. OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE ANÁLISIS DE IMPACTO.

12.2.1. Contenido del análisis de impacto.

65

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



El análisis del impacto en las materias de referencia, y específicamente del impacto de género, en el planeamiento urbanístico, exige partir de un concepto que no se encuentra expresamente recogido en ninguna Ley, ni ha sido objeto de desarrollo reglamentario. Se hace necesario recurrir a otras fuentes conceptuales para definir el contenido del impacto.

Por una parte, la doctrina jurisprudencial, de forma indirecta, se ha encargado de acotar ese concepto:

En la Sentencia del Tribunal Supremo de 27.10.16 se afirma *“Impacto de género se considera cuando, no existiendo desigualdades de partida en relación a la igualdad de oportunidades y de trato entre mujeres y hombres, no se prevea modificación alguna de esta situación.”*

Aunque todavía no es firme, por estar pendiente la resolución de un recurso de casación interpuesto contra la misma, un paso más da la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 18.04.17 en la que se destaca la importancia que tiene que el planificador, de acuerdo con los oportunos estudios demográficos, analice el impacto de género que los instrumentos de ordenación pueden originar al regular la ubicación y características de las redes generales y locales en conexión con centros docentes, equipamientos, transporte y movilidad o una u otra tipología edificatoria, así como al regular la ubicación, proximidad y accesibilidad de zonas verdes y parques públicos, *“todo ello considerando una realidad social, en deseable pero lento cambio y evolución, que en no pocas ocasiones aún muestra que, en determinadas zonas urbanas, es la población femenina la que sigue mayoritariamente asumiendo el cuidado y atención de menores, ancianos y personas discapacitadas, la que conduce para llevar a los hijos al colegio, la que accede mayoritariamente a los centros comerciales y/o grandes superficies para garantizar el suministro y atención de las necesidades básicas de la familia, o, incluso, la que acude prácticamente a diario con menores (propios o entregados a su cuidado, como una de las tareas que, contractualmente, desempeña al servicio del hogar familiar) a parques infantiles cuya proximidad y accesibilidad se revela necesaria para poder conciliar el resto de los quehaceres domésticos, que, también mayoritariamente, sigue todavía teniendo la mujer que atender en solitario”*.

Por otra parte, diversas instituciones científicas o administrativas han ido abordando en estudios específicos, los criterios para la efectiva incorporación de la perspectiva de género al planeamiento urbanístico⁵:

- *Que se conciba el urbanismo como una herramienta de intervención pública para corregir desigualdades (urbanismo volcado a los ciudadanos y ciudadanas).*
- *Que las ciudades den cabida y espacio para la mayor parte de los grupos sociales (niños, jóvenes, mayores, personas con problemas de movilidad o discapacidad), reconociendo las necesidades específicas de cada colectivo.*
- *Que el espacio contribuya a acoger y promover la transformación social, prestando atención a la escala de barrio, posibilitando el funcionamiento de estos espacios para conseguir la autonomía dentro de los mismos, creando condiciones de seguridad, calidad y*

⁵ *Guía de Urbanismo con perspectiva de Género (Gea 21 2008) y Guía de Planeamiento Urbanístico desde la Perspectiva de Género para el Municipio de Madrid (Ayuntamiento de Madrid 2011).*

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



habitabilidad que permitan que las personas más vulnerables puedan hacer un uso autónomo del espacio.

- Que se genere bienestar social a través de los equipamientos, localizándolos cerca del continuo urbano de forma que se pueda acceder a los mismos tanto en vehículo privado como público, garantizando una oferta pública de calidad y de proximidad para los servicios básicos: educación, sanidad, deporte, ocio y cultura.
- Que se haga un tratamiento adecuado de los espacios intermedios entre las viviendas y el viario, concibiendo espacios amplios que permitan la estancia, creándose lugares agradables en el entorno de las viviendas.

12.2.2. Integración de las materias de referencia en un análisis de impacto conjunto.

Tanto la jurisprudencia como los estudios específicos encuadran el impacto de género en el contexto social real, atendiendo a los roles sociales que desempeña la mujer y a las interacciones que mantiene con los miembros de una unidad familiar.

Señalan asimismo esas fuentes conceptuales un aspecto clave para la evaluación del impacto en el marco del planeamiento urbanístico: el espacio urbano, con especial atención a la accesibilidad a los servicios urbanos (y entre éstos, los equipamientos educativos) y a la seguridad en los espacios públicos de las ciudades.

Esta MPG tiene entre sus objetivos *la solución a las demandas de ampliación de los centros educativos del ámbito*, así como la *Penetración del Parque Madrid Río hacia el centro de la ciudad*, con expresa referencia a *la presencia de edificaciones docentes*.

Tanto la definición del concepto de impacto de género como las características de esta MPG invitan a realizar este análisis de impactos de forma conjunta para todos los temas expuestos que están urbanística y legalmente vinculados entre sí.

12.2.3. Objeto del análisis de impacto normativo.

Los antecedentes legales y jurídicos expuestos concretan la necesidad de que el instrumento de planeamiento incluya un análisis de impacto específico en las materias señaladas. Ese análisis es de naturaleza técnica y debe integrarse en la documentación que describa y justifique la propuesta de planeamiento.

De conformidad con el informe emitido por la Subdirección General de Régimen Jurídico de la Secretaría General Técnica del AGDUS de 10 de agosto de 2017 *“será el Ayuntamiento de Madrid la Administración competente para emitir los informes de impacto de género en garantía de efectiva igualdad de mujeres y hombres que pudieran suscitarse por los contenidos de la disposición en elaboración municipal, sin perjuicio, en los casos en que proceda, de los posibles controles de legalidad a ejercer por la Comunidad de Madrid con ocasión del trámite de aprobación definitiva del planeamiento general y sus modificaciones”*.

Información de Firmantes del Documento



El objeto de este análisis se encuadra en el principio de igualdad entre mujeres y hombres, con la finalidad de garantizar a las mujeres, y demás colectivos objeto de protección específica, el acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud. Con el fin de valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente, y de la regulación que en el mismo se realice.

Este apartado de la memoria de la Modificación del Plan General tiene por objeto el análisis de su impacto en materia de género; identidad de género, orientación y discriminación sexual; infancia, adolescencia y familia; y en accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

En ese sentido se ha solicitado informe a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Políticas Sociales y Familia de la Comunidad de Madrid, al amparo de la Ley 9/21001 del Suelo de la Comunidad de Madrid. Se han recibido informes de la Dirección General de la Mujer y de la Dirección General de Servicios Sociales, de la citada Consejería. En esos informes, que se incorporan a este expediente, se declina la competencia y oportunidad para emitirlos.

12.3. CONTENIDO DE ESTA MPG EN RELACION CON EL IMPACTO NORMATIVO EN LOS TEMAS DE REFERENCIA.

12.3.1. El planteamiento general de la ordenación.

El diseño de la ordenación urbanística parte de principios de integración morfológica, adaptación a la topografía y extensión de un tipo de ciudad que en el documento se denomina ciudad compleja, que persigue el bienestar del conjunto de las personas que habitan, conviven, trabajan, se relacionan en la ciudad. El diseño urbanístico facilita la relación entre espacio construido y espacio no construido en un escenario adecuado para el desarrollo pleno de la vida humana.

12.3.2. Participación ciudadana y transparencia.

El planeamiento urbanístico ha sido sometido a un proceso previo de participación ciudadana en donde, con la transparencia que se deduce de la presentación en numerosas reuniones tanto de los documentos gráficos en elaboración como de las grandes cifras de superficies y edificabilidades de la ordenación, se han ido modificando los criterios de diseño atendiendo a numerosas opiniones y sugerencias vecinales y de asociaciones sociales tal como se describe en la memoria de la MPG.

Así mismo, en el Anexo nº 1 de la Modificación de Plan General MPG que se tramita, "Análisis Sociourbano", se analizan y ponderan aquellos aspectos que caracterizan la configuración socioeconómica del entorno con especial valoración de los equilibrios o desequilibrios demográficos entre hombres y mujeres.

12.3.3. Lenguaje inclusivo.

68

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



Durante la tramitación, se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento de Madrid, para evitar sesgos sexistas en los documentos elaborados por la administración.

12.3.4. Criterios de la propuesta en relación con las materias analizadas.

a. Continuidad de los viarios proyectados

La ordenación prolonga las calles existentes de tal manera que se completa una red de espacios de circulación (no solo rodada) superando el efecto barrera que hoy supone la existencia del solar de Mahou y permitiendo, la conexión entre los barrios limítrofes.

b. Amplitud de las aceras y espacios libres.

La ordenación pormenorizada contenida en esta MPG contiene instrucciones para el desarrollo del proyecto de urbanización de la zona como que las dimensiones mínimas del acerado permitan el paso cómodo de diferentes personas incluso cuando estas dirigen carros de niños, elementos de ayuda para el caminar o carritos de almacenamiento y transporte de la compra.

En los espacios libres se persigue la existencia de un mobiliario adecuado y en número suficiente tanto para el descanso momentáneo de personas mayores como para el sosiego y el disfrute de los elementos de diseño urbano y de vegetación que se contienen en el proyecto, potenciando las relaciones entre vecinos.

c. Alumbrado suficiente.

Entre las determinaciones se establece la obligación de que todos los espacios libres del ámbito cuenten con una iluminación artificial suficiente para que no existan rincones o espacios poco iluminados y susceptibles de convertirse, por ello, en escenarios adecuados para agresiones.

d. Eliminación de barreras arquitectónicas.

Se garantiza la eliminación de barreras arquitectónicas en especial de completa accesibilidad tanto para personas en sillas de ruedas como para desplazamientos de carros de la compra o carritos de niños.

e. Relación directa entre las edificaciones y las zonas verdes.

En la ordenación proyectada se establece una muy directa relación entre las edificaciones y los espacios libres de tal manera que no existen espacios aislados o

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



residuales que no estén “controlados” visualmente desde las edificaciones dificultando, con ello, asaltos, hurtos y otros tipos de violencia.

f. Estructura de comercio de proximidad.

En la ordenación se ha previsto la existencia de superficies mínimas obligatorias dedicadas al comercio de proximidad en cada manzana, de tal manera que el “zócalo comercial” se extienda por todo el ámbito impidiendo la situación, tan común en otras ordenaciones, de calles a las que solo recaen portales de las viviendas haciéndolas inhóspitas y, en última instancia, peligrosas.

g. Gran sobredimensionamiento de los espacios libres y los equipamientos.

Se han previsto equipamientos pudiendo estos dedicarse a políticas de género y de superación de discriminación del colectivo LGTBI.

h. Conexión directa entre el Colegio Tomás Bretón y el parque central y entre el Instituto Gran Capitán y su nueva zona deportiva.

En las dos instituciones educativas del ámbito, se prevén ampliaciones de su superficie para posibilitar la mejora de las prestaciones que ofrecen. En el Colegio Tomás Bretón, que tiene en la actualidad un problema de estrechamiento en los accesos del colegio, la ampliación permite reconfigurar este acceso puesto que la nueva parcela escolar llega hasta el Paseo Imperial.

Asimismo, el parque central proyectado en la antigua parcela de Mahou linda directamente con el colegio, lo que va a permitir su utilización por los alumnos que dispondrán, sin solución de continuidad con su propio espacio, de un parque en el que puedan desarrollarse actividades formativas al aire libre.

En el Instituto Gran Capitán se prevé, en la ordenación, una nueva zona deportiva a la que se accederá por una calle peatonal y cruzando el paseo de los Melancólicos por un paso de prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado incluyendo una semaforización especial que evite cualquier peligro en la utilización de dicha nueva zona deportiva.

Estos criterios son de especial interés para este análisis porque ponen en relación todas las materias cuyo impacto se analiza, especialmente la materia de accesibilidad y la de infancia, adolescencia y familia. La legislación citada obliga a que los planes urbanísticos contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, por la peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares, así como por las condiciones específicas en los espacios públicos.

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



i. Prevalencia del peatón sobre el vehículo rodado.

En todo el ámbito proyectado se propone, mediante diferentes mecanismos de diseño de la vialidad que se concretarán en el proyecto de urbanización, la prevalencia del viandante sobre el vehículo rodado motorizado, configurándose con ello una zona de templado del tráfico que podría categorizarse de zona de velocidad máxima de 30 Kms. por hora.

j. Conexión de carriles bici.

En la ordenación se prevé la continuidad de la red de carriles bicis actualmente existentes en el entorno de tal manera que se permita la utilización cómoda de dicha red de carriles.

k. Gran diversidad de usos en los espacios libres.

Las características compactas y amplias de los espacios libres proyectados posibilitan que, en el proyecto de urbanización, se diversifiquen las funcionalidades de dichos espacios libres y pueda pensarse razonablemente en la atracción a las zonas verdes del nuevo barrio de todo tipo de colectivos, lo que permitirá, al menos, la existencia de un espacio para su mutuo conocimiento.

l. Continuidad peatonal a los equipamientos públicos.

Los nuevos equipamientos públicos proyectados están conectados directamente con las edificaciones por aceras y espacios libres que los hacen especialmente accesibles para todo tipo de personas.

m. Referencia a las normativas de diseño de la edificación.

Se señala la obligatoriedad de que las edificaciones que se construyan en su desarrollo cumplan con todas las disposiciones legales tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

12.4. CONCLUSIONES: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE ESTA MPG EN LOS TEMAS DE REFERENCIA

Los objetivos de esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la creación del área de planeamiento específico APE.02.27 "NUEVO MAHOU-CALDERÓN", así como el contenido propio del impacto de género en el planeamiento, justifican la integración en un análisis conjunto de las diferentes materias vinculadas entre sí: igualdad de género; identidad de género, orientación y discriminación sexual; infancia, adolescencia y familia; accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

71

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



La evaluación de ese análisis conjunto expone un impacto positivo de la ordenación propuesta de planeamiento sobre la población en general y sobre los colectivos objeto de protección por las leyes y normativas antecedentes de este análisis.

Ese impacto positivo conjunto se ejemplifica en la configuración y tratamiento del espacio público, al menos en dos aspectos que resultan determinantes para esta evaluación: de una parte, la continuidad en la accesibilidad peatonal, especialmente en el entorno de los equipamientos educativos; de otra parte, la percepción de la seguridad en los espacios públicos.

Esta modificación del Plan General da cumplimiento a las leyes antecedentes, al tiempo que viabiliza el cumplimiento de las mismas por parte de los instrumentos de ejecución de este planeamiento en materia de gestión, urbanización y edificación.

En la definición y ejecución de esta Modificación del Plan General se han utilizado mecanismos e instrumentos que fomentan y favorecen la participación ciudadana y la transparencia, más allá de los que son preceptivos legalmente, como garantía del principio de igualdad en el que se enmarca la perspectiva de género.

Durante, su redacción y tramitación se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento de Madrid, para evitar sesgos sexistas en los documentos elaborados por la administración.

Sin perjuicio de esta evaluación de impacto positivo conjunto, las diferentes materias son objeto de informes específicos en los términos recogidos por las leyes antecedentes:

- Informe en materia de Género en relación con la Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Informe en materia de Identidad de Género, en relación con la Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación de la Comunidad de Madrid.
- Informe en materia de Orientación Sexual, en relación con la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid.
- Informe en materia del menor y de la familia, en relación con la legislación antecedente en materia del Menor, la Familia, la Infancia y la Adolescencia.
- Informe en materia de Accesibilidad, en relación con la legislación antecedente.

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709



13.- CONTENIDO GRAFICO MODIFICADO DE LA PROPUESTA.

Se incorpora la siguiente documentación grafica modificada:

- PLANO DE ORDENACIÓN O-73/4,5,7,8-M
- PLANO DE GESTIÓN G-73/4,5,7,8-M
- PLANO DE ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN AE-73/4,5,7,8-M
- PLANO USOS Y ACTIVIDADES UA-73/4,5,7,8-M

Además, la presente Modificación Puntual de Plan General incorpora las cuatro Fichas de Condiciones del Área de Planeamiento Especifico APE 02.27 de nueva creación, tal y como establece el Art. 3.2.9 *Contenido de las Fichas de Condiciones de las APE* de las NN.UU. del PGOUM 97. Asimismo y como queda significado en el apartado 5 de dicho articulo, la ficha d) *Ordenación Propuesta*, se sustituye por una carpeta independiente que forma parte del Plan General y contiene todos los detalles de la ordenación propuesta, señalándose esta circunstancia en la ficha c) *Condiciones particulares*.

Por tanto, de acuerdo con todo lo anterior se considera que técnicamente puede tramitarse la presente Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE
PLANEAMIENTO II,

(Firma digital)
Eva Mª Torres Berruezo

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,

(Firma digital)
Antonio M. Díaz Sotelo

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Y GESTIÓN URBANÍSTICA,

(Firma digital)
Juan Carlos Lasheras Merino

73

Dirección General de Planeamiento y Gestión Urbanística
Subdirección General de Planeamiento Urbanístico

Información de Firmantes del Documento

JUAN CARLOS LASHERAS MERINO - DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO Y GESTION
URBANISTICA
ANTONIO MARIA DIAZ SOTELO - SUBDIRECTOR GENERAL
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFE DEPARTAMENTO
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Emisor: FNMT-RCM

Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 16:11:32
Emisor: FNMT-RCM-30/11/2017 15:48:46
CSV : 09024E4E8008E709





CURSO/GUÍA PRÁCTICA REPARCELACIÓN URBANÍSTICA





Índice

| | |
|--|-----------|
| ¿QUÉ APRENDERÁ? _____ | 29 |
| PARTE PRIMERA. _____ | 30 |
| Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución). _____ | 30 |
| Capítulo 1. Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución). _____ | 30 |
| 1. Conceptos de Polígono, Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución. _____ | 30 |
| 2. Normativa estatal _____ | 31 |
| a. Normativa de aplicación _____ | 31 |
| b. Requisitos para la delimitación. _____ | 32 |
| c. Procedimiento de delimitación _____ | 34 |
| 3. Regulación de los ámbitos de gestión en las Comunidades Autónomas. _____ | 35 |
| Andalucía _____ | 35 |
| Aragón _____ | 37 |
| Asturias _____ | 39 |
| Canarias _____ | 41 |
| Cantabria _____ | 48 |
| Castilla y León _____ | 50 |
| Castilla-La Mancha _____ | 52 |
| Cataluña _____ | 53 |
| Extremadura _____ | 55 |
| Galicia _____ | 56 |
| Madrid _____ | 60 |
| Murcia _____ | 64 |
| Navarra _____ | 71 |
| País Vasco _____ | 73 |
| La Rioja _____ | 75 |
| C. Valenciana _____ | 78 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 80 |
| Requisitos de una Unidad de Actuación-Ejecución. _____ | 80 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 82 |
| Documentación a presentar en el ayuntamiento para la delimitación de un ámbito de gestión (polígono / unidad de actuación / ejecución) y fijación del sistema de actuación. _____ | 82 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 84 |
| Unidades de Ejecución. Delimitación y modificaciones mediante procedimiento independiente al planeamiento. _____ | 84 |
| CHECK-LIST _____ | 87 |
| Defina los conceptos Polígono, Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución. _____ | 87 |
| ¿Qué es el aprovechamiento-tipo y el aprovechamiento de referencia? _____ | 87 |
| ¿Cómo se delimitan los polígonos? Requisitos y procedimiento. _____ | 87 |
| ¿Cuáles son las consecuencias de la delimitación de los ámbitos de gestión (polígonos, unidades de actuación/ejecución)? _____ | 87 |
| PARTE SEGUNDA. _____ | 88 |
| La equidistribución (reparcelación, compensación o instrumento de gestión análogo). _____ | 88 |



| | |
|---|------------|
| Capítulo 2. La equidistribución y ejecución del planeamiento | 88 |
| 1. Equidistribución y ejecución del planeamiento | 88 |
| 2. Diversidad de técnicas equidistributivas. | 90 |
| 3. La reparcelación la técnica más importante, pero no la única. | 92 |
| 4. La técnica del aprovechamiento medio en suelo urbanizable. | 93 |
| 5. Las cesiones de aprovechamiento en las actuaciones sistemáticas. | 95 |
| TALLER DE TRABAJO. | 97 |
| La equidistribución y la reparcelación 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. | 97 |
| 1. Limitaciones en caso de ejercitar la facultad de transformación urbanística. | 99 |
| Perspectiva histórica de la equidistribución. | 99 |
| 2. Deberes del promotor de las actuaciones de transformación urbanística. | 100 |
| 3. El ámbito de valoraciones. | 103 |
| 4. Criterios de subrogación de fincas en los procesos de reparcelación. Efectos de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas. | 109 |
| Formación de fincas y parcelas, relación entre ellas y complejos inmobiliarios. | 109 |
| Operaciones de distribución de beneficios y cargas. | 111 |
| Capítulo 3. La equidistribución y el Registro de la Propiedad. | 114 |
| 1. La equidistribución y las fincas comprendidas en la unidad de ejecución. | 114 |
| Actos inscribibles en el Registro de la Propiedad. | 114 |
| Certificación administrativa. | 116 |
| Expedientes de distribución de beneficios y cargas. | 116 |
| 2. La equidistribución y el Registro de la Propiedad. | 118 |
| 3. El título inscribible acreditando la reorganización de la propiedad. | 120 |
| 4. Efectos de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución. | 123 |
| Título suficiente | 124 |
| Tracto sucesivo | 124 |
| Doble inmatriculación | 126 |
| Titular desconocido | 126 |
| Titular en ignorado paradero | 127 |
| Titularidad controvertida | 127 |
| Titularidades limitadas | 127 |
| Inscripción de las fincas de resultado | 130 |
| Cancelación de derechos y cargas inscritos después de la fecha de la nota | 131 |
| Inscripción del proyecto de equidistribución | 133 |
| Afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar | 134 |
| TALLER DE TRABAJO | 139 |
| Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario. | 139 |
| Reordenación de terrenos: parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial. | 139 |
| TALLER DE TRABAJO. | 140 |
| ¿Qué es una licencia de segregación? | 140 |
| 1. Descripción de la licencia de segregación | 140 |
| 2. La Licencia de Parcelación | 140 |



| | |
|--|------------|
| 3. Documentación de la licencia de parcelación. _____ | 141 |
| 4. Catastro y Parcelación o Reparcelación urbanística. _____ | 141 |
| 5. La segregación y el Registro de la Propiedad. _____ | 141 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 144 |
| Efectos de la aprobación del proyecto de equidistribución y la depuración de las fincas de origen en el proyecto de equidistribución. _____ | 144 |
| 1. Introducción _____ | 144 |
| Objeto de la ejecución formal del planeamiento mediante actuaciones sistemáticas o integradas. _____ | 144 |
| Efectos de la aprobación del proyecto de equidistribución _____ | 145 |
| Efectos de la aprobación del proyecto de equidistribución en relación con las fincas aportadas. _____ | 146 |
| 2. Modificaciones necesarias en las fincas registrales. _____ | 146 |
| 3. Inmatriculación de fincas y correcciones de linderos. _____ | 148 |
| 4. Aprobación de los instrumentos de equidistribución en las CC.AA. _____ | 150 |
| 5. La reanudación del tracto sucesivo _____ | 152 |
| 6. La cancelación de los derechos reales incompatibles con la ordenación urbanística. _____ | 156 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 158 |
| Dictámenes jurídicos emitidos por los consejos consultivos de la Comunidades Autónomas en casos complejos de reparcelación urbanística. _____ | 158 |
| CHECK-LIST _____ | 182 |
| PARTE TERCERA. _____ | 183 |
| La reparcelación. _____ | 183 |
| Capítulo 4. Introducción a la reparcelación. _____ | 183 |
| 1. El Sistema de Cooperación. _____ | 183 |
| 3. ¿Qué es la Reparcelación? _____ | 184 |
| 3. ¿Qué pretende la reparcelación? _____ | 187 |
| 4. Características de la reparcelación. _____ | 189 |
| 5. ¿Cuándo no se necesita la reparcelación? _____ | 190 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 194 |
| La reparcelación. Preguntas y respuestas. _____ | 194 |
| 1. Reparcelación como agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación. _____ | 194 |
| 2. Unidad reparcelable. _____ | 195 |
| 3. La exigencia de un planeamiento previo. _____ | 196 |
| 4. El proyecto. _____ | 197 |
| 5. Contenido: derechos y fincas resultantes. _____ | 197 |
| a. Los propietarios de las fincas comprendidas en la unidad reparcelable. _____ | 197 |
| b. Definición, valoración y adjudicación de las fincas resultantes. _____ | 198 |
| 6. Tramitación de los proyectos de reparcelación. _____ | 200 |
| a. La iniciación del expediente reparcelatorio. _____ | 200 |
| b. Sustanciación y resolución _____ | 201 |
| c. Procedimientos abreviados _____ | 203 |



| | |
|--|------------|
| Reparcelación voluntaria _____ | 203 |
| Reparcelación simplemente económica _____ | 203 |
| Normalización de fincas _____ | 203 |
| 7. Declaración de innecesidad de la reparcelación _____ | 204 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 206 |
| La reparcelación en el derecho estatal. _____ | 206 |
| 1. Concepto de reparcelación. _____ | 207 |
| 2. Objeto de la reparcelación. _____ | 207 |
| 3. Competencia del procedimiento reparcelatorio. _____ | 208 |
| 4. ¿Cuándo no es necesaria la reparcelación? _____ | 208 |
| 5. Clases de reparcelación. _____ | 209 |
| a. Reparcelación urbanística material. _____ | 209 |
| b. Reparcelación económica. _____ | 209 |
| c. Normalización de fincas. _____ | 209 |
| d. Reparcelación voluntaria. _____ | 209 |
| 6. La comunidad de reparcelación. _____ | 210 |
| a. Sujetos que intervienen en la reparcelación _____ | 210 |
| Propietarios y otros titulares de derechos _____ | 210 |
| Clases de propietarios _____ | 210 |
| Situaciones de los propietarios _____ | 212 |
| Titulares de derechos reales y personales. _____ | 214 |
| b. Fincas afectadas _____ | 214 |
| c. Superficie afectada _____ | 215 |
| 7. Casos de exclusión en la reparcelación. _____ | 215 |
| 8. Adjudicación en el proyecto de reparcelación. _____ | 215 |
| 9. Redistribución de edificaciones en régimen de propiedad horizontal. _____ | 216 |
| 10. Criterios de la reparcelación. _____ | 217 |
| 11. Formalización de la reparcelación. El proyecto. _____ | 219 |
| 12. Procedimiento de aprobación del proyecto reparcelatorio. _____ | 220 |
| 13. Indemnizaciones. _____ | 222 |
| 14. Cuenta de liquidación provisional. _____ | 224 |
| 15. Efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación. _____ | 224 |
| a. Legales. _____ | 224 |
| b. Económicos _____ | 225 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 227 |
| Comunidades de bienes y reparcelaciones urbanísticas. _____ | 227 |
| CHECK-LIST _____ | 231 |
| ¿Cómo se redacta un proyecto de Reparcelación? _____ | 232 |
| Desarrolle íntegramente un procedimiento de reparcelación, justificando los pasos del expediente. _____ | 232 |
| ¿En qué casos es innecesaria la reparcelación y por qué? _____ | 232 |
| ¿Cuáles son las clases de reparcelación? _____ | 232 |
| Si hay que indemnizar en la reparcelación, ¿quién paga y a quién? _____ | 232 |
| ¿Cuáles son los efectos de la aprobación del proyecto de reparcelación? _____ | 232 |



| | |
|--|------------|
| Capítulo 5. Requisitos de la reparcelación. | 233 |
| 1. Requisitos personales. | 233 |
| 2. Requisitos objetivos. Unidad reparcelable y unidad de ejecución. | 234 |
| 3. Requisitos formales: escritura y Registro de la Propiedad. | 236 |
| Capítulo 6. Clases de reparcelación. | 238 |
| 1. Reparcelación forzosa – Normativa autonómica. | 238 |
| 2. Reparcelación voluntaria – Normativa autonómica. | 238 |
| 3. Reparcelación económica – Normativa autonómica. | 239 |
| 4. Reparcelación atípica o regularizadora de la configuración física de las fincas – Normativa autonómica. | 241 |
| TALLER DE TRABAJO. | 242 |
| ¿Es posible la reparcelación voluntaria sin pasar por la junta de compensación? __ | 242 |
| Capítulo 7. Derechos y Obligaciones de los propietarios de las “unidades de ejecución”. | 244 |
| 1. Reparcelación y fincas de reemplazo. | 244 |
| 2. Criterios en la determinación de las fincas resultantes. | 244 |
| a. Superficie mínima | 245 |
| b. Propietarios que no alcanzan la superficie mínima. | 245 |
| c. Localización de las fincas resultantes respecto de las antiguas. | 246 |
| d. Supuestos especiales. | 246 |
| Excesos de adjudicación | 246 |
| Obligatoriedad de adjudicación | 246 |
| Fincas resultantes a adjudicar | 246 |
| Fincas no edificadas | 247 |
| Terrenos edificados | 247 |
| 3. ¿Cómo se valoran las fincas a adjudicar en la reparcelación? | 248 |
| 4. ¿Qué hacer con las cargas de las fincas que son incompatibles con la nueva reparcelación? | 249 |
| Extinción de derechos y cargas incompatibles con la reparcelación. | 250 |
| Extinción por falta de subrogación real | 250 |
| Extinción por razones urbanísticas | 250 |
| 5. ¿Cómo repartir los gastos de urbanización? | 251 |
| TALLER DE TRABAJO | 253 |
| Responsabilidad de terceros adquirentes por cuotas de urbanización pendientes. _ | 253 |
| Capítulo 8. El procedimiento de reparcelación. | 255 |
| 1. ¿Cómo se inicia? | 255 |
| 2. La tramitación: presentación del proyecto de reparcelación. | 258 |
| Tramitación y resolución | 258 |
| Formulación del proyecto de reparcelación | 258 |
| Informe | 261 |
| Audiencia e información pública | 261 |
| Aprobación o desaprobación definitiva | 262 |
| Publicidad del acuerdo | 262 |
| Eventual impugnación | 262 |
| 3. ¿Cómo se formaliza? Escritura pública y Registro de la Propiedad. | 263 |
| Formalización e inscripción | 263 |



| | |
|---|------------|
| 4. Supuestos especiales de procedimiento. | 265 |
| a. Reparcelación voluntaria | 265 |
| b. Reparcelación económica | 266 |
| c. Normalización de fincas | 267 |
| Inicio a instancia de parte | 268 |
| Inicio de Oficio | 269 |
| TALLER DE TRABAJO | 271 |
| Anuncio municipal por el que somete a información pública un un proyecto de reparcelación. | 271 |
| TALLER DE TRABAJO | 273 |
| Decreto municipal de aprobación de un proyecto de reparcelación presentado por un agente urbanizador. | 273 |
| Capítulo 9. El proyecto de reparcelación. | 278 |
| 1. Documentos que lo integran. | 278 |
| a. Memoria y justificación legal. | 278 |
| b. Relación de propietarios e interesados. | 278 |
| c. Relación de parcelas iniciales. | 279 |
| d. Relación de parcelas resultantes. | 279 |
| e. La propuesta de adjudicación. | 279 |
| f. La tasación | 279 |
| g. La cuenta de liquidación provisional. | 279 |
| h. Planos. | 279 |
| 2. Especialidades según la normativa autonómica. | 280 |
| 3. El procedimiento de aprobación del expediente de reparcelación. Normativa aplicable. | 281 |
| a. Legislación estatal de reparcelación. | 281 |
| b. Legislación autonómica de reparcelación. | 282 |
| 4. Tabla comparativa de la regulación del expediente y proyecto de reparcelación en la normativa autonómica. | 282 |
| 5. La protección de los derechos de los propietarios por las Comunidades Autónomas. | 284 |
| 6. El procedimiento desde la unidad de actuación. | 287 |
| a. Fase de iniciación | 287 |
| b. Fase de resolución | 287 |
| TALLER DE TRABAJO. | 289 |
| Proyecto de reparcelación completo de un caso real. Muy práctico por la documentación que aporta y la sitemática en fichas. | 289 |
| La memoria de reparcelación económica redactada por arquitectos y Memoria de criterios de valoración. | 363 |
| TALLER DE TRABAJO | 367 |
| Caso real. Memora del Proyecto de reparcelación forzosa. | 367 |
| 1. Antecedentes. Planeamiento que se ejecuta. | 368 |
| 2. Normativa aplicable. | 368 |
| 3. Documentos integrantes del proyecto de reparcelación. | 368 |
| 4. Concepto y objeto de la reparcelación | 368 |
| 5. Descripción del área reparcelable. Superficie y límites del área reparcelable. | 368 |
| 6. Criterios utilizados para definir la titularidad de las parcelas | 368 |
| Afectadas. | 368 |
| 7. Criterios de valoración de bienes y derechos. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse. Valoración de cargas y | |



| | |
|---|-----|
| gravámenes. Valoración de actividades económicas. _____ | 368 |
| 8. Fincas aportadas. Tratamiento de los bienes de dominio público. Titularidades dudosas. _____ | 368 |
| 9. Criterios utilizados para definir y cuantificar los derechos de los afectados _____ | 368 |
| 10. Criterios de valoración de superficies adjudicadas _____ | 368 |
| 11. Fincas adjudicadas. _____ | 368 |
| 12. Constitución de servidumbre de luces y vistas _____ | 368 |
| 13. Cargas y gastos que corresponden a los adjudicatarios. _____ | 368 |
| 14. Cuenta de liquidación provisional. _____ | 368 |
| 15. Efectos de la reparcelación. Relación de propietarios e interesados. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan. Cuenta de liquidación provisional. _____ | 368 |
| Planos (Planos de Información. Situación. Catastral. Parcelario Instituto Geográfico y Catastral. Estado Actual – Topográfico. Cesión y transferencia de aprovechamiento. Planos de Proyecto. Fincas Aportadas. Ordenación Pormenorizada. Fincas Adjudicables. Fincas Resultantes. Fincas Resultantes Acotadas. Superposición. Memoria de cuotas de urbanización. _____) | 368 |
| Anejos (Anejo I: Certificados de dominio y cargas. Anejo II: Informes municipales. Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración. Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística". Anejo V: Costes por descontaminación de suelo. Anejo VI: Informes contestación alegaciones. Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos). _____) | 368 |

TALLER DE TRABAJO. _____ 410

La reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Certificación administrativa necesaria. _____ 410

- 1. La certificación administrativa para la inscripción en el registro de la propiedad de los instrumentos de equidistribución. _____ 410**
- 2. Régimen legal. _____ 411**
- 3. Títulos para la inscripción de la equidistribución. _____ 413**
- 4. La certificación administrativa como título para la equidistribución. _____ 414**

TALLER DE TRABAJO. _____ 425

¿Puede un abogado firmar el proyecto de reparcelación? _____ 425

Capítulo 10. La reparcelación en las Comunidades Autónomas. _____ 427

Andalucía _____ 427

- 1. La reparcelación urbanística en Andalucía. _____ 428**
 - a. Concepto, ámbito y planeamiento. _____ 429**
 - b. Objeto de la reparcelación _____ 430**
 - c. Normas de adjudicación _____ 431**
 - d. Suspensión de licencias _____ 432**
- 2. Clases de reparcelación. _____ 432**
- 3. Régimen de la reparcelación. _____ 432**
- 4. Iniciativa de la reparcelación. _____ 434**
- 5. Procedimiento _____ 434**
- 6. Proporción en la adjudicación. _____ 436**
- 7. Valoración de las fincas resultantes. _____ 436**
- 8. Fincas adjudicadas. _____ 436**
- 9. Indemnización de defectos y excesos. _____ 437**
- 10. Indemnización de perjuicios. _____ 437**
- 11. Formalización e inscripción. _____ 437**



| | |
|--|------------|
| 12. Efectos de la aprobación de la reparcelación. _____ | 437 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 439 |
| Clases de reparcelación _____ | 439 |
| 1. Reparcelación económica. _____ | 439 |
| 2. Reparcelación voluntaria y forzosa. _____ | 440 |
| 3. La normalización de fincas. _____ | 441 |
| 4. Reparcelación forzosa _____ | 443 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 444 |
| El Reglamento de Disciplina Urbanística y casos de parcelación en suelo no urbanizable. _____ | 444 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 452 |
| Formularios específicos de reparcelación en Andalucía. _____ | 452 |
| Acuerdo de aprobación definitiva de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____ | 452 |
| Acuerdo de aprobación inicial de delimitación de unidades de ejecución en momento posterior a la aprobación del planeamiento, en Andalucía. _____ | 453 |
| Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____ | 453 |
| Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de reparcelación en Andalucía. _____ | 454 |
| Aragón _____ | 455 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 455 |
| La reparcelación urbanística en el Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón. _____ | 455 |
| 1. Concepto de reparcelación. _____ | 455 |
| 2. Reparcelación voluntaria y forzosa. _____ | 456 |
| 3. El proyecto de reparcelación. _____ | 456 |
| 4. Exclusiones de la nueva adjudicación en el expediente reparcelatorio. _____ | 457 |
| 5. Reparcelación económica. _____ | 458 |
| 6. Documentación del proyecto de reparcelación. _____ | 458 |
| 7. Suspensión de licencias _____ | 458 |
| 8. Procedimiento del proyecto de reparcelación. _____ | 459 |
| 9. Efectos del proyecto de reparcelación. _____ | 459 |
| Asturias _____ | 460 |
| Baleares _____ | 461 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 461 |
| La reparcelación urbanística en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____ | 461 |
| 1. Sistemas de actuación _____ | 461 |
| a. Obtención de suelo y ejecución directa. _____ | 461 |
| b. Actuaciones de transformación urbanística mediante reparcelación _____ | 461 |
| c. Costes de urbanización a sufragar por propietarios. _____ | 462 |
| 2. Concepto de la reparcelación urbanística. _____ | 464 |
| 3. Clases de reparcelación. _____ | 465 |
| a. Económica. _____ | 465 |



| | |
|---|------------|
| b. Voluntaria. _____ | 465 |
| 4. Equidistribución del incremento de aprovechamiento. _____ | 465 |
| 5. Procedimiento. Expediente de reparcelación. _____ | 466 |
| 6. Proyecto de reparcelación _____ | 467 |
| 7. Efectos del proyecto de reparcelación _____ | 468 |
| 8. Inscripción en el Registro de la Propiedad _____ | 469 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 471 |
| El agente urbanizador en la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. _____ | 471 |
| 1. Ejecución sustitutoria concertada entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor urbanizador o rehabilitador. _____ | 471 |
| a. Acuerdo entre propiedad inmobiliaria y empresario-promotor, siempre sometida a un control público estricto. _____ | 471 |
| b. Cuando la reparcelación adopta la modalidad de cooperación. _____ | 471 |
| c. Cuando el empresario-urbanizador asuma los costes de producción a cambio de parcelas edificables de valor equivalente. _____ | 472 |
| 2. Proyecto de reparcelación presentado por la entidad urbanística actuante por gestión indirecta. _____ | 472 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 473 |
| La reparcelación urbanística Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo de Baleares. _____ | 473 |
| 1. La reparcelación urbanística. _____ | 473 |
| 2. El expediente de reparcelación urbanística. _____ | 474 |
| 3. El proyecto de reparcelación urbanística. _____ | 474 |
| 4. Efectos del proyecto de reparcelación urbanística. _____ | 475 |
| 5. Inscripción en el Registro de la Propiedad. _____ | 476 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 477 |
| La reparcelación urbanística en el Reglamento general de la Ley 2/2014, de 25 de marzo, de ordenación y uso del suelo, para la isla de Mallorca. _____ | 477 |
| Sistema de actuación urbanística por reparcelación. _____ | 477 |
| Concepto y objeto de la reparcelación. _____ | 477 |
| Comunidad de reparcelación y personas interesadas. _____ | 478 |
| Procedimiento de reparcelación y formulación del proyecto. _____ | 478 |
| Fincas aportadas y participación de las personas propietarias. _____ | 480 |
| Obligaciones de información y supuestos de discrepancia. _____ | 480 |
| Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación. _____ | 481 |
| Supuestos de exclusión en la reparcelación. _____ | 481 |
| Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación. _____ | 482 |
| Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación. _____ | 483 |
| Expropiación de fincas en la reparcelación. _____ | 484 |
| Adjudicación de fincas resultantes. _____ | 484 |
| Consideración de personas adjudicatarias e innecesariedad de nueva adjudicación. _____ | 485 |
| Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas. _____ | 485 |
| Valoración de las fincas en la reparcelación. _____ | 486 |
| Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización. _____ | 486 |
| Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico _____ | 487 |
| Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones en régimen de propiedad horizontal. _____ | 487 |



| | |
|---|------------|
| Contenido del proyecto de reparcelación | 488 |
| Contenido de la memoria | 488 |
| Personas interesadas en el expediente | 489 |
| Circunstancias de las fincas aportadas | 489 |
| Definición y adjudicación de fincas resultantes | 490 |
| Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal | 491 |
| Cuenta de liquidación provisional | 492 |
| Documentación gráfica del proyecto de reparcelación | 492 |
| Efectos del proyecto de reparcelación | 493 |
| Efectos y requisitos de eficacia del proyecto de reparcelación | 493 |
| Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización | 493 |
| Vigencia de la afección | 494 |
| Innecesariedad de la afección | 494 |
| Incumplimiento de la obligación del pago de la liquidación | 494 |
| Concentración de responsabilidad | 495 |
| Hipotecas en garantía de obras | 495 |
| Cuenta de liquidación definitiva | 495 |
| Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales | 496 |
| Certificación para la inscripción en el Registro de la propiedad | 496 |
| Canarias | 497 |
| TALLER DE TRABAJO | 498 |
| Parcelación y reparcelación urbanística en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias | 498 |
| 1. Parcelación | 498 |
| 2. Reparcelaciones urbanísticas | 500 |
| a. Concepto de reparcelación urbanística | 500 |
| b. Efecto de la delimitación de las unidades de actuación | 501 |
| c. Procedimiento | 501 |
| d. Inscripción registral del proyecto de reparcelación | 502 |
| e. Exenciones fiscales | 502 |
| f. Valoraciones | 502 |
| g. Compensaciones y Reparcelación económica | 503 |
| TALLER DE TRABAJO | 504 |
| La reparcelación urbanística en el Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias | 504 |
| 1. Concepto de reparcelación urbanística | 504 |
| 2. Procedimiento para aprobar la reparcelación urbanística | 505 |
| 3. Criterios para la reparcelación | 506 |
| 4. Aplicación de las operaciones de reparcelación urbanística | 507 |
| 6. Supuestos de innecesariedad de la reparcelación urbanística | 508 |
| 7. Clases de reparcelación urbanística | 508 |
| 8. Instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria | 509 |
| 9. Contenido del proyecto reparcelatorio | 509 |
| 10. Titularidad de las fincas de origen | 510 |
| 11. Descripción completa de las fincas aportadas a la actuación | 511 |
| 12. Determinación de la superficie afectada por la actuación | 514 |
| 13. Descripción completa de las fincas de resultado | 514 |
| 14. Descripción de las fincas expropiadas | 517 |



| | |
|---|------------|
| 15. Gastos de gestión y ejecución | 518 |
| 16. Cálculo provisional y coste real de las obras | 520 |
| 17. Cuenta de liquidación provisional | 521 |
| 18. Proyecto de reparcelación. | 522 |
| 19. Inscripción registral | 525 |
| Cantabria | 526 |
| Castilla y León | 527 |
| Documentación sobre reparcelación. | 527 |
| Castilla-La Mancha | 530 |
| 1. La reparcelación urbanística en Castilla la Mancha. | 530 |
| 2. Concepto de reparcelación. | 531 |
| 3. La reparcelación económica. | 535 |
| 4. La reparcelación voluntaria y la forzosa. | 535 |
| 5. Desarrollo reglamentario de la reparcelación urbanística en Castilla la Mancha. | 536 |
| Decreto 29/2011, de 19/04/2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística | 536 |
| Concepto, objeto y clases de reparcelación | 536 |
| Concepto y objeto | 536 |
| Reparcelación voluntaria y forzosa | 537 |
| Reparcelación económica | 538 |
| Normalización de fincas | 538 |
| Supuestos en que es innecesaria la reparcelación | 539 |
| Área reparcelable, gastos de urbanización y aplicación de cuotas de urbanización | 539 |
| Área reparcelable | 539 |
| Gastos de urbanización | 540 |
| Anticipación de infraestructuras y servicios públicos | 542 |
| Formalización documental de la reparcelación | 543 |
| Proyecto de reparcelación | 543 |
| Memoria justificativa del proyecto de reparcelación | 544 |
| Contenido | 544 |
| Relación de personas interesadas afectadas por la reparcelación | 545 |
| Determinación de las fincas resultantes y propuesta de adjudicación | 547 |
| Memoria económica del proyecto de reparcelación | 548 |
| Indemnizaciones | 548 |
| Cuenta de liquidación provisional | 548 |
| Ejercicio del derecho a declinar la participación en la actuación | 549 |
| Documentación gráfica del proyecto de reparcelación | 551 |
| Planos y otros documentos del proyecto de reparcelación | 551 |
| Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación | 552 |
| Elaboración y tramitación del proyecto de reparcelación | 552 |
| Suspensión del otorgamiento de licencias | 552 |
| Revisión de licencias concedidas con anterioridad al inicio del expediente de reparcelación | 553 |
| Actuaciones preparatorias de averiguación de las circunstancias de las fincas y aprovechamientos afectados | 553 |
| Actuaciones preparatorias de determinación de personas titulares afectadas y publicidad frente a terceros | 554 |
| Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa | 555 |
| Tramitación del proyecto de reparcelación forzosa | 555 |
| Supuestos en que debe otorgarse nuevo trámite de audiencia | 557 |
| Terminación de la tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación forzosa | 558 |
| Plazo máximo para resolver sobre proyectos de reparcelación forzosa de iniciativa privada | 558 |
| Publicidad del acuerdo de aprobación definitiva e inscripción del proyecto de reparcelación forzosa | |



| | | |
|---|-------|------------|
| 559 | | |
| Procedimiento para la aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria | _____ | 559 |
| Tramitación y aprobación del proyecto de reparcelación voluntaria | _____ | 560 |
| Procedimiento para la aprobación de la normalización de fincas | _____ | 560 |
| Tramitación y aprobación del proyecto de normalización de fincas | _____ | 560 |
| <i>La reversión de la reparcelación</i> | _____ | 561 |
| Reglas de la reparcelación | _____ | 562 |
| Criterios de adjudicación de parcelas resultantes | _____ | 562 |
| Criterios de valoración de derechos y bienes a efectos indemnizatorios | _____ | 565 |
| Efectos de la reparcelación | _____ | 565 |
| Efectos jurídico-reales | _____ | 565 |
| Ocupación de los terrenos | _____ | 565 |
| Subrogación real de las antiguas parcelas por las nuevas | _____ | 565 |
| Subsistencia de derechos y cargas existentes sobre las parcelas | _____ | 566 |
| Entregas obligatorias de suelo a la Administración | _____ | 566 |
| Afección con carácter real de los terrenos al pago de las cargas de urbanización | _____ | 567 |
| Efectos económicos | _____ | 567 |
| Compensaciones en la cuenta de liquidación | _____ | 567 |
| Liquidación definitiva | _____ | 568 |
| Procedimiento para la aprobación de la liquidación definitiva | _____ | 568 |
| Régimen fiscal de la reparcelación | _____ | 569 |
| TALLER DE TRABAJO | _____ | 570 |
| La reparcelación inversa en Castilla La Mancha en base al Decreto de 86/2018, de 20 de noviembre de medidas para facilitar la actividad urbanística de la ciudadanía y los pequeños municipios | _____ | 570 |
| Cataluña | _____ | 572 |
| 1. El expediente de reparcelación. | _____ | 572 |
| 2. Proyecto de reparcelación. | _____ | 572 |
| Derechos de los propietarios en atención a las superficies aportadas | _____ | 573 |
| Fincas resultantes: valoración | _____ | 573 |
| Fincas resultantes: adjudicación por criterio de proximidad | _____ | 574 |
| Escasa cuantía de derechos | _____ | 574 |
| Diferencias de adjudicación y valoración | _____ | 574 |
| Plantaciones, obras, edificaciones, instalaciones y mejoras | _____ | 574 |
| Fincas resultantes: parcela mínima edificable y excepciones | _____ | 575 |
| Supuestos de no necesidad de nueva adjudicación de fincas | _____ | 575 |
| Suelo urbano | _____ | 576 |
| Bienes de dominio público | _____ | 576 |
| 3. Efectos de la aprobación de proyectos de reparcelación. | _____ | 577 |
| 4. Comunidad de reparcelación. | _____ | 577 |
| 5. Documentación del Proyecto de reparcelación. | _____ | 578 |
| 6. La Reparcelación y la Junta de compensación. | _____ | 579 |
| Modalidad de compensación básica | _____ | 580 |
| Junta de compensación: supuestos de no necesidad | _____ | 580 |
| Iniciativa | _____ | 580 |
| Junta de compensación: adhesión | _____ | 580 |
| Junta de compensación: naturaleza | _____ | 581 |
| TALLER DE TRABAJO. | _____ | 582 |
| Sistema de reparcelación | _____ | 582 |
| 1. Objeto de la reparcelación. | _____ | 583 |
| 2. Inicio del expediente de reparcelación | _____ | 583 |
| 3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias. | _____ | 584 |



| | |
|---|------------|
| Obligaciones de información y supuestos de discrepancia | 584 |
| Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación | 585 |
| Supuestos de exclusión en la reparcelación | 586 |
| Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación | 586 |
| Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación | 587 |
| 4. Expropiación de fincas en la reparcelación | 588 |
| 5. Adjudicación de fincas resultantes | 589 |
| Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas | 590 |
| Valoración de las fincas resultantes | 591 |
| Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización | 591 |
| Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico | 592 |
| Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal | 592 |
| 6. Proyecto de reparcelación. Memoria. | 593 |
| Contenido del proyecto de reparcelación | 593 |
| Contenido de la memoria | 593 |
| Personas interesadas en el expediente | 594 |
| Circunstancias de las fincas aportadas. | 594 |
| Definición y adjudicación de fincas resultantes | 595 |
| Cargas preexistentes y derechos inscritos con posterioridad a la nota marginal | 596 |
| Cuenta de liquidación provisional | 597 |
| 7. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación | 597 |
| 8. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación | 598 |
| 9. Efectos del proyecto de reparcelación | 598 |
| Efectos jurídico-reales | 598 |
| Afectación de las fincas al pago de las cargas de urbanización | 599 |
| Vigencia de la afección | 599 |
| Solicitud de cancelación de la afección | 599 |
| Innecesariedad de la afección | 600 |
| Incumplimiento de la obligación de urbanizar | 600 |
| Concentración de responsabilidad | 600 |
| Hipotecas en garantía de obras | 601 |
| Sustitución de garantías | 601 |
| Cuenta de liquidación definitiva | 601 |
| Rectificaciones derivadas de resoluciones administrativas o judiciales | 601 |
| 10. Reparcelación voluntaria | 602 |
| 11. Reparcelación económica | 603 |
| 12. Regularización de fincas | 604 |
| Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes | 604 |
| Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación | 605 |
| TALLER DE TRABAJO. | 607 |
| Sistema de reparcelación | 607 |
| 1. Objeto de la reparcelación | 608 |
| 2. Inicio del expediente de reparcelación. | 608 |
| 3. Fincas aportadas y participación de las personas propietarias | 609 |
| 4. Derechos de las personas propietarias y valoración de las fincas aportadas a la reparcelación | 609 |
| 5. Supuestos de exclusión en la reparcelación | 610 |



| | |
|---|------------|
| 6. Participación de los bienes de dominio público en el reparto de beneficios y cargas de la reparcelación. _____ | 611 |
| 7. Participación de las personas propietarias en las modalidades del sistema de reparcelación _____ | 612 |
| 8. Expropiación de fincas en la reparcelación _____ | 613 |
| 9. Adjudicación de fincas resultantes _____ | 614 |
| 10. Determinaciones y criterios para la adjudicación de fincas. _____ | 615 |
| 11. Valoración de las fincas resultantes _____ | 616 |
| 12. Adjudicación de terrenos en pago de gastos de urbanización. _____ | 616 |
| 13. Cesión de suelo con aprovechamiento urbanístico _____ | 617 |
| 14. Determinaciones del proyecto de reparcelación para la adjudicación de edificaciones bajo el régimen de propiedad horizontal _____ | 617 |
| 15. Contenido de la memoria _____ | 618 |
| 16. Datos de personas y fincas. _____ | 619 |
| 17. Definición y adjudicación de fincas resultantes _____ | 620 |
| 18 Cuenta de liquidación provisional _____ | 621 |
| 19. Documentación gráfica del proyecto de reparcelación del Reglamento. _____ | 622 |
| 20. Contenido de la certificación del proyecto de reparcelación. _____ | 622 |
| 21. Efectos del proyecto de reparcelación _____ | 623 |
| 22. Reparcelación voluntaria _____ | 625 |
| 23. Reparcelación económica. _____ | 626 |
| 24. Reparcelación que afecta un propietario o propietaria únicos o una comunidad de bienes _____ | 628 |
| 25. Operaciones jurídicas complementarias y modificaciones de los proyectos de reparcelación. _____ | 628 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 630 |
| Formularios específicos de reparcelación en Cataluña. _____ | 630 |
| Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____ | 630 |
| Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____ | 631 |
| Información pública y notificación de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____ | 632 |
| Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____ | 632 |
| Aprobación definitiva de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____ | 633 |
| Aprobación inicial de proyecto de estatutos y bases de actuación (modalidad de compensación básica del sistema de reparcelación) en Cataluña. _____ | 633 |
| Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística. _____ | 634 |
| Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____ | 634 |
| Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____ | 635 |



| | |
|--|------------|
| Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____ | 635 |
| Información pública y notificación de proyecto de reparcelación en Cataluña. ____ | 636 |
| Aprobación inicial de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____ | 636 |
| Aprobación definitiva de proyecto de reparcelación en Cataluña. _____ | 637 |
| Aprobación inicial de la modificación de la división de polígonos en Cataluña. ____ | 637 |
| Aprobación definitiva de la modificación de la división de polígonos en Cataluña. _ | 638 |
| Extremadura _____ | 640 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 640 |
| La reparcelación urbanística en la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura. _____ | 640 |
| 1. Concepto de reparcelación urbanística. _____ | 640 |
| 2. Clases de reparcelación. _____ | 641 |
| a. Reparcelación voluntaria. _____ | 641 |
| b. Reparcelación forzosa. _____ | 642 |
| c. Reparcelación económica _____ | 642 |
| 3. Normalización de fincas _____ | 642 |
| 4. Vías públicas comprendidas en el ámbito de la unidad de actuación. _____ | 643 |
| 5. Efectos de la reparcelación _____ | 643 |
| Galicia _____ | 644 |
| 1. Sistema de cooperación. _____ | 644 |
| 2. Reglas generales para la equidistribución. _____ | 644 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 648 |
| La reparcelación remitida a la equidistribución en el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, que aprueba el Reglamento de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia. _____ | 648 |
| 1. La reparcelación remitida a la equidistribución en el Reglamento. _____ | 648 |
| 2. Objeto de la equidistribución. _____ | 649 |
| 3. Formulación del proyecto de equidistribución. _____ | 649 |
| 4. Sujetos de los expedientes de equidistribución. _____ | 650 |
| a. Acreditación de titularidad y superficie. _____ | 651 |
| b. Bienes de dominio público. _____ | 651 |
| 5. Contenido del proyecto de equidistribución. _____ | 652 |
| a. Memoria. _____ | 652 |
| b. Parcelas. _____ | 653 |
| c. Valoraciones. _____ | 654 |
| d. Parcelas de resultado de carácter patrimonial _____ | 655 |
| e. Cuenta de liquidación provisional _____ | 657 |
| f. Planos _____ | 658 |
| g. Documentación complementaria. _____ | 658 |
| 6. Criterios del proyecto de equidistribución. _____ | 659 |
| 7. Excepción de terrenos edificados de acuerdo con el planeamiento. _____ | 660 |
| 8. Excesos y defectos de adjudicación. _____ | 660 |
| 9. Derechos de realojo y retorno. _____ | 661 |



| | |
|--|------------|
| 10. Procedimiento de aprobación _____ | 661 |
| 11. Inscripción registral del proyecto de equidistribución. _____ | 664 |
| 12. Efectos de la aprobación del instrumento de equidistribución. _____ | 665 |
| 13. Liquidación definitiva de la equidistribución. _____ | 668 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 670 |
| Formularios específicos de equidistribución y reparcelación en Galicia. _____ | 670 |
| Resolución/acuerdo de aprobación de propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados _____ | 670 |
| Resolución por la que se somete a información pública propuesta de equidistribución formalizada por los propietarios afectados _____ | 671 |
| Resolución/acuerdo por la que aprueba procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas _____ | 671 |
| Resolución de alcaldía por la que se da audiencia a los interesados en procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas _____ | 672 |
| Solicitud de particular referente al inicio de procedimiento de delimitación de zonas de normalización de fincas _____ | 672 |
| Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria _____ | 673 |
| Acuerdo de aprobación definitiva de reparcelación voluntaria _____ | 673 |
| Resolución que ordena la información pública en reparcelación voluntaria _____ | 674 |
| Alegaciones a la aprobación inicial de un instrumento de gestión urbanística _____ | 674 |
| Acuerdo de aprobación inicial de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia. _____ | 675 |
| Acuerdo de aprobación definitiva de un reajuste en la delimitación de polígonos de actuación urbanística en Galicia. _____ | 675 |
| Acuerdo de aprobación inicial de un instrumento de equidistribución en Galicia. _____ | 676 |
| Acuerdo de aprobación definitiva de un instrumento de equidistribución en Galicia. _____ | 676 |
| Acuerdo de aprobación inicial de un proyecto de urbanización en Galicia. _____ | 677 |
| Acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de urbanización en Galicia. _____ | 677 |
| Madrid _____ | 679 |
| Murcia _____ | 685 |
| Proyecto de reparcelación _____ | 685 |
| Elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación _____ | 686 |
| Efectos y formalización del proyecto de reparcelación _____ | 687 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 688 |
| La reparcelación urbanística en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia. _____ | 688 |
| 1. Proyecto de reparcelación _____ | 688 |
| 2. Efectos y formalización del proyecto de reparcelación. _____ | 690 |
| Navarra _____ | 691 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 691 |
| Parcelación y reparcelación urbanística en Navarra. Decreto Foral Legislativo 1/2017, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley Foral de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____ | 691 |



| | |
|--|------------|
| 1. Parcelación. _____ | 691 |
| 2. Reparcelación _____ | 692 |
| a. Concepto. _____ | 692 |
| b. Reparcelación económica. _____ | 693 |
| c. Proyecto de Reparcelación _____ | 693 |
| d. Liquidación definitiva de la reparcelación. _____ | 697 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 698 |
| El sistema de reparcelación. _____ | 698 |
| 1. Sistema de reparcelación voluntaria. _____ | 698 |
| 2. Reglas de la reparcelación voluntaria _____ | 699 |
| 3. Obligaciones del propietario o propietarios. _____ | 699 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 700 |
| La reparcelación en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____ | 700 |
| El Proyecto de Reparcelación _____ | 700 |
| Sistema de reparcelación voluntaria _____ | 701 |
| Reparcelación económica y normalización de fincas _____ | 702 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 704 |
| Tramitación simultánea de los instrumentos de gestión (sistema de compensación, los Estatutos de la Junta de Compensación, cooperación, reparcelación voluntaria o ejecución forma, el Proyecto de Reparcelación) con el planeamiento en el Decreto Foral 85/1995, de 3 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley Foral 10/1994, de 4 de julio, de normas reguladoras de Ordenación del Territorio y Urbanismo. _____ | 704 |
| País Vasco _____ | 705 |
| 1. Concepto de reparcelación urbanística. _____ | 705 |
| 2. Procedimiento de aprobación de la reparcelación. _____ | 707 |
| Suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación. _____ | 707 |
| Formulación. _____ | 707 |
| Titularidad y situación de las fincas iniciales. _____ | 707 |
| Aprobación e inscripción en el Registro. _____ | 707 |
| Régimen supletorio. _____ | 708 |
| 3. Reparcelación económica _____ | 708 |
| a. Supuestos de aplicación _____ | 708 |
| b. Contenido o determinaciones _____ | 708 |
| 4. Reparcelación voluntaria. _____ | 708 |
| 5. Reparcelación forzosa _____ | 709 |
| a. Legitimados para la formulación y promoción de la reparcelación forzosa _____ | 709 |
| b. Especialidades de reparcelación forzosa _____ | 710 |
| c. Efectos económicos y reales de la aprobación del proyecto reparcelación. _____ | 710 |
| Cesión o transmisión a la Administración correspondiente _____ | 710 |
| Subrogación _____ | 710 |
| Extinción o transformación de los derechos y cargas incompatibles con la nueva ordenación. _____ | 711 |
| Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación que corresponda. _____ | 711 |
| Inscripción en el Registro de la Propiedad _____ | 711 |



6. La reparcelación en el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. _____ 711

TALLER DE TRABAJO _____ 714

La reparcelación en el País Vasco. _____ 714

| | |
|---|-----|
| Reparcelación. _____ | 716 |
| Régimen de la reparcelación. _____ | 717 |
| Criterios para la reparcelación. _____ | 718 |
| Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación. _____ | 719 |
| Extinción o transformación de derechos y cargas incompatibles con la ordenación. _____ | 719 |
| Reparcelación económica. _____ | 720 |
| Reparcelación voluntaria y forzosa. _____ | 720 |
| Especialidades del procedimiento de reparcelación forzosa antes del programa de actuación urbanizadora. _____ | 721 |

TALLER DE TRABAJO _____ 722

Caso real. Proyecto de reparcelación en el País Vasco. _____ 722

1. Memoria _____ 723

| | |
|--|-----|
| Objeto _____ | 723 |
| Circunstancias o acuerdos que motivan la reparcelación y peculiaridades que concurren _____ | 723 |
| Descripción de la Unidad de Ejecución UE-1 reparcelable. _____ | 723 |
| Criterios utilizados para la definición y cuantificación de los derechos afectados _____ | 723 |
| Criterios de valoración de los solares o superficies adjudicadas y criterios de adjudicación. _____ | 723 |
| Criterios de valoración de las parcelas adjudicadas. Determinación de los coeficientes de ponderación. Criterios de adjudicación de las parcelas resultantes. _____ | 723 |
| Criterios de valoración de los edificios y demás elementos o derechos que deban extinguirse, y de las cargas correspondientes a los adjudicatarios. Derechos de realojo. _____ | 723 |
| Renuncias. Determinación de la indemnización a percibir por el renunciante. _____ | 723 |
| Suelos contaminados. _____ | 723 |
| Criterios para la determinación de la cuenta de liquidación provisional _____ | 723 |
| Convenios suscritos por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao que afectan a este Proyecto de Reparcelación _____ | 723 |

2. Relación de propietarios e interesados con expresión de la naturaleza y cuantía de su derecho. _____ 723

3. Descripción de parcelas resultantes, con expresión de la edificabilidad que a cada una corresponde. _____ 723

4. Propuesta de adjudicación de las parcelas resultantes. _____ 723

5. Extinción, sustitución y constitución de cargas y operaciones registrales recomendadas. _____ 723

| | |
|---|-----|
| Extinción, sustitución y constitución de cargas. Sustitución de cargas. Constitución de cargas. _____ | 724 |
| Operaciones registrales recomendadas para la inscripción del presente Proyecto. Inscripción de superficie real. Segregación para la constitución de las fincas iniciales. Cancelación, o en su caso traslado, de la descripción registral de las edificaciones. Agrupación instrumental. Segregación de las parcelas resultantes. _____ | 724 |

6. Documentación anexa. _____ 724

Rioja _____ 794

| | |
|--|-----|
| Reparcelación. _____ | 794 |
| Tramitación. _____ | 794 |
| Reglas para la reparcelación. _____ | 795 |
| Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación. _____ | 796 |
| Reparcelación económica. _____ | 797 |
| Normalización de fincas. _____ | 797 |

C. Valenciana _____ 799

1. La reparcelación urbanística. _____ 799



| | |
|--|------------|
| 2. Clases de reparcelación urbanística: voluntaria o forzosa y económica. _____ | 800 |
| 3. El proyecto de reparcelación. _____ | 800 |
| 4. Procedimiento de la reparcelación forzosa. _____ | 802 |
| 5. Efectos de la reparcelación. _____ | 803 |
| 6. Derechos de los afectados por la reparcelación. _____ | 804 |
| 7. Reglas para distribuir las adjudicaciones. _____ | 804 |
| 8. Reglas especiales sobre proindivisos en caso de reparcelación. _____ | 805 |
| 9. Identificación y titularidad de fincas, bienes y derechos afectados. _____ | 806 |
| 10. Cuenta de liquidación provisional y liquidación definitiva de la reparcelación. _ | 808 |
| 11. Reparcelación en régimen de propiedad horizontal. _____ | 808 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 810 |
| La reparcelación inversa en la Comunidad Valenciana como solución a los PAIs inviables y reversibles. _____ | 810 |
| 1. La reparcelación inversa como solución a los PAIs fantasmas (urbanizaciones fantasmas). _____ | 810 |
| 2. Planes de Actuación Integrada (PAI) no iniciados. PAIs antieconómicos y que pueden ser revertidos. Reparcelación inversa. _____ | 810 |
| Los PAI iniciados y que pueden ser viables se podrán dividir en sectores para ejecutarlos poco a poco y ampliar el plazo de ejecución a diez años, mientras que en los PAI inviables y reversibles se podrá hacer una "reparcelación inversa" para que los terrenos vuelvan a la situación anterior, sin cargas para los propietarios. _____ | 811 |
| 3. La solución de la Ley 1/2019 a la reversión de la reparcelación. _____ | 812 |
| a. Dar solución a los distintos escenarios que han generado los PAIs fantasmas. _____ | 812 |
| b. Cuestiones analizadas. _____ | 813 |
| • Determinación de los interesados en el procedimiento de reparcelación inversa; supuestos de transmisión de parcelas resultantes, cambios de titularidad, etc... _____ | 813 |
| • Delimitación del área reparcelable. _____ | 813 |
| • Tratamiento de los excesos y defectos de adjudicación. _____ | 813 |
| • Tratamiento de las indemnizaciones por extinción de derechos y cargas incompatibles con el planeamiento o el proyecto de reparcelación. _____ | 813 |
| • Tratamiento de las operaciones de depuración jurídico-registral de las parcelas aportadas en el proyecto inicial; supuestos de inmatriculación, rectificación, etc. _____ | 813 |
| • Tratamiento de las parcelas con afección parcial. _____ | 813 |
| • Supuestos de propietarios que escogieron la retribución al urbanizador en especie. _ | 813 |
| • Tratamiento del suelo dotacional público. _____ | 813 |
| c. El procedimiento legal de la reversión de la reparcelación _____ | 813 |
| 4. Un caso real de reparcelación inversa (anterior a la Ley 1/2019) aprobado por el Ayuntamiento e inscrito en el Registro de la Propiedad. _____ | 815 |
| 5. Documentos urbanísticos del proceso de reparcelación inversa en un supuesto anterior a la ley 1/2019. _____ | 819 |
| a. Memoria _____ | 819 |
| 1º. Introducción general _____ | 819 |
| 1.1. Antecedentes _____ | 819 |
| 1.2. Situación actual _____ | 819 |
| 1.3. Bases legales de la actuación _____ | 819 |
| 1.4. Objeto de la reparcelación inversa. Su tramitación _____ | 819 |
| 1.5. Contenido del proyecto de reparcelación _____ | 819 |
| Memoria. _____ | 819 |
| Relación de propietarios e interesados. _____ | 819 |
| Descripción de las parcelas aportadas. _____ | 819 |



| | |
|---|------------|
| Propuesta de adjudicación de fincas resultantes. _____ | 819 |
| Planos _____ | 819 |
| Emplazamiento. _____ | 819 |
| Plano catastral. _____ | 819 |
| Estado actual. Usos del suelo. _____ | 819 |
| Parcelas aportadas. _____ | 819 |
| Fincas adjudicadas _____ | 819 |
| Superpuesto de aportadas y adjudicadas. _____ | 819 |
| 1.6. Descripción de la unidad reparcelable. _____ | 819 |
| 1.7. Situación urbanística de los terrenos objeto de reparcelación _____ | 819 |
| A). Descripción de los terrenos en el momento actual. _____ | 819 |
| B). Descripción del planeamiento que se ejecuta _____ | 819 |
| C). Relación existente / planificado. _____ | 819 |
| 2º. Criterios específicos de la reparcelación inversa _____ | 819 |
| 2.1. Titulares e interesados. Su actualización _____ | 819 |
| 2.2. Definición de los derechos de los afectados _____ | 819 |
| 2.3. Valoración del suelo _____ | 819 |
| 2.4. Valoración de las indemnizaciones _____ | 819 |
| 2.5. Corrección de errores _____ | 819 |
| 2.6. Tratamiento de las parcelas con afección parcial _____ | 819 |
| 2.7. Tratamiento de los propietarios no tuvieron adjudicación de parcela de resultado. _____ | 819 |
| 2.8. Tratamiento del suelo dotacional público. _____ | 819 |
| 2.9. Cargas urbanísticas, coeficiente de participación y valor del suelo. _____ | 819 |
| 2.10. Participaciones de los miembros de la familia almenar en las distintas parcelas y fincas. _____ | 819 |
| Anexo: certificación registral de dominio y cargas. _____ | 819 |
| b. Emplazamiento _____ | 820 |
| c. Catastral _____ | 820 |
| d. Ortofoto _____ | 820 |
| e. Parcelas Aportadas _____ | 820 |
| f. Fincas Adjudicadas _____ | 820 |
| g. Superposición Aportadas-Adjudicadas _____ | 820 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 895 |
| Caso real de Proyecto de reparcelación forzosa en la Comunidad Valenciana. _____ | 895 |
| Ámbito _____ | 896 |
| Modificado tras periodo de información al público _____ | 896 |
| INDICE _____ | 896 |
| DOCUMENTO 1. MEMORIA _____ | 896 |
| 1. ANTECEDENTES _____ | 896 |
| 1.1. Planeamiento que se ejecuta _____ | 896 |
| 2. NORMATIVA APLICABLE _____ | 896 |
| 3. DOCUMENTOS INTEGRANTES DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN _____ | 896 |
| 4. CONCEPTO Y OBJETO DE LA REPARCELACIÓN _____ | 896 |
| 5. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA REPARCELABLE _____ | 896 |
| 5.1. Superficie y límites del Área Reparcelable _____ | 896 |
| 6. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR LA TITULARIDAD DE LAS PARCELAS AFECTADAS _____ | 896 |
| 7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE BIENES Y DERECHOS _____ | 896 |
| 7.1. Valoración de plantaciones, edificaciones, construcciones e instalaciones que deban demolerse o destruirse _____ | 896 |
| 7.2. Valoración de cargas y gravámenes _____ | 896 |
| 7.3. Valoración de actividades económicas _____ | 896 |
| 8. FINCAS APORTADAS _____ | 896 |
| 8.1. Tratamiento de los bienes de dominio público _____ | 896 |
| 8.2. Titularidades dudosas. _____ | 896 |
| 9. CRITERIOS UTILIZADOS PARA DEFINIR Y CUANTIFICAR LOS DERECHOS DE LOS _____ | 896 |
| AFECTADOS _____ | 896 |
| 10. CRITERIOS DE VALORACIÓN DE SUPERFICIES ADJUDICADAS _____ | 896 |
| 11. FINCAS ADJUDICADAS _____ | 896 |



| | |
|---|------------|
| 12. CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE DE LUCES Y VISTAS _____ | 896 |
| 13. CARGAS Y GASTOS QUE CORRESPONDEN A LOS ADJUDICATARIOS _____ | 896 |
| 14. CUENTA DE LIQUIDACIÓN PROVISIONAL _____ | 896 |
| 15. EFECTOS DE LA REPARCELACIÓN _____ | 896 |
| 2. Relación de propietarios e interesados _____ | 896 |
| 3. Descripción de las fincas o partes de fincas aportadas a la reparcelación _____ | 896 |
| 4. Propuesta de adjudicación de las fincas resultantes _____ | 896 |
| 5. Tasación de los derechos, edificaciones, construcciones o plantaciones que deban extinguirse o destruirse para la ejecución del plan _____ | 896 |
| 6. Cuenta de liquidación provisional _____ | 896 |
| 7. Planos _____ | 896 |
| 1- Planos de Información _____ | 896 |
| 1.1.- Situación _____ | 896 |
| 1.2.- Catastral _____ | 896 |
| 1.3.- Parcelario Instituto Geográfico y Catastral _____ | 896 |
| 1.4.- Estado Actual – Topográfico _____ | 897 |
| 1.5.- Cesión y transferencia de aprovechamiento _____ | 897 |
| 2- Planos de Proyecto _____ | 897 |
| 2.1.- Fincas Aportadas _____ | 897 |
| 2.2.- Ordenación Pormenorizada _____ | 897 |
| 2.3.- Fincas Adjudicables _____ | 897 |
| 2.4.- Fincas Resultantes _____ | 897 |
| 2.5.- Fincas Resultantes Acotadas _____ | 897 |
| 2.6.- Superposición _____ | 897 |
| 8. Memoria de cuotas de urbanización _____ | 897 |
| 9. Anejos _____ | 897 |
| Anejo I: Certificados de dominio y cargas. _____ | 897 |
| Anejo II: Informes municipales. _____ | 897 |
| Anejo III: Acuerdos del Consejo de Administración ADIF. _____ | 897 |
| Anejo IV: "Informe de Valoración Urbanística". _____ | 897 |
| Anejo V: Costes por descontaminación de suelo. _____ | 897 |
| Anejo VI: Informes contestación alegaciones. _____ | 897 |
| Anejo VII: Valoración de Centros de Transformación Diferidos. _____ | 897 |
| Capítulo 11. Efectos de la reparcelación. _____ | 938 |
| 1. Efectos en la normativa general _____ | 938 |
| 2. Efectos en la reparcelación voluntaria. _____ | 938 |
| a. Subrogación real _____ | 938 |
| b. Afección real _____ | 939 |
| 3. Transmisión de terrenos de cesión obligatoria _____ | 940 |
| 4. Bienes destinados al dominio público. _____ | 940 |
| 5. Efectos económicos: los saldos de las cuentas de liquidación. _____ | 941 |
| 6. Efectos en la normativa autonómica. _____ | 942 |
| TALLER DE TRABAJO. _____ | 945 |
| Suspensión de licencias por aprobación de un proyecto de reparcelación. _____ | 945 |
| TALLER DE TRABAJO _____ | 947 |
| La reparcelación inversa o reversión de la reparcelación. _____ | 947 |
| Consecuencias complejísimas y desproporcionadas por las titularidades antiguas y repercusiones hipotecarias de importante calado. _____ | 947 |
| Capítulo 12. Aspectos fiscales. _____ | 949 |
| PARTE CUARTA. _____ | 951 |
| Formularios de unidades de ejecución. _____ | 951 |



| | |
|---|------------|
| A. UNIDADES DE EJECUCIÓN | 951 |
| 1. Delimitación de unidades de ejecución | 951 |
| a. De oficio por la entidad local o urbanística especial actuante | 951 |
| b. A instancia de los particulares interesados | 952 |
| 2. Informe de secretaría | 954 |
| Modelo a | 954 |
| Modelo b | 955 |
| 3. Acuerdo de aprobación inicial | 956 |
| Modelo a | 956 |
| Modelo b | 957 |
| 4. Notificación e información pública. | 958 |
| Modelo a | 958 |
| Modelo b | 959 |
| 5. Anuncio. | 960 |
| Modelo a | 960 |
| Modelo b | 961 |
| 6. Escrito de alegaciones | 962 |
| 7. Certificaciones del secretario sobre la información pública. | 963 |
| 8. Propuestas de gestión urbanística. | 964 |
| 9. Aprobación definitiva del proyecto de delimitación. | 967 |
| 10. Publicación en el Boletín de la provincia y notificación del acuerdo de aprobación definitiva | 968 |
| Modelo a | 968 |
| Modelo a | 968 |
| Modelo c | 969 |
| 11. Notificaciones a los propietarios. | 970 |
| Modelo a | 970 |
| Modelo b | 970 |
| 12. Certificado del secretario. | 972 |
| B. MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN | 973 |
| 1. Modificación del sistema de actuación | 973 |
| 2. Propuesta vía compensación. Junta de compensación. | 974 |
| PARTE QUINTA. | 977 |
| Esquemas del procedimiento del proyecto de reparcelación. | 977 |
| 1. Proyecto de Reparcelación. Iniciativa Pública. | 977 |
| 2. Actuaciones complementarias a proyectos de reparcelación. | 981 |
| PARTE SEXTA | 983 |
| Formularios de reparcelación. | 983 |
| A. REPARCELACIÓN | 983 |
| 1. Providencia de iniciación del expediente de reparcelación por imperativo legal. | 983 |
| Modelo a | 983 |
| Modelo b | 985 |
| Modelo c | 986 |
| Modelo d | 988 |
| 2. Solicitud de iniciación del expediente de reparcelación. | 990 |



| | |
|---|-------------|
| 3. Acuerdo de iniciación del expediente de reparcelación en caso de solicitud. | 991 |
| 4. Redacción de oficio del Proyecto de Reparcelación. | 993 |
| 5. Edictos y notificación a los interesados. | 994 |
| 6. Anuncio. | 997 |
| 7. Identificación de propietarios titulares de las fincas afectadas por la relimitación. | 998 |
| 8. Solicitud de certificación de titularidad y cargas al Registro de la Propiedad | 1000 |
| 9. Incoación a iniciativa privada (100% de propietarios afectados). | 1001 |
| 10. Incoación a iniciativa privada: Edicto | 1002 |
| 11. Solicitud de certificación registral de titularidad y cargas de las fincas incluidas en la unidad reparcelable | 1003 |
| Modelo a | 1003 |
| Modelo b | 1005 |
| Modelo c | 1006 |
| Modelo d | 1007 |
| 12. Notificación a los propietarios de la iniciación de la reparcelación | 1008 |
| Modelo a | 1008 |
| Modelo b. | 1010 |
| 13. Instancia de los propietarios afectados presentando el proyecto de reparcelación | 1011 |
| 14. Acuerdo municipal aprobando realizar de oficio el Proyecto de Reparcelación. | 1012 |
| Reglas para la redacción del proyecto de reparcelación. | 1012 |
| Documento nº 1. Memoria | 1012 |
| 1. Antecedentes | 1012 |
| 2. Objeto | 1012 |
| 3. Ámbito | 1012 |
| 4. Información urbanística del planeamiento en vigor. | 1012 |
| 5. Propietarios (fincas aportadas y fincas resultantes). | 1013 |
| 6. Criterios para determinación de los derechos y obligaciones. | 1013 |
| Determinación de los porcentajes | 1013 |
| Cálculo del valor de los derechos | 1013 |
| Cálculo de los gastos | 1014 |
| 7. Valor del suelo. Determinación. | 1014 |
| Suelo bruto aportado | 1014 |
| Suelo neto urbanizado | 1014 |
| Suelo neto edificable sin urbanizar. | 1014 |
| Determinación del coeficiente corrector. | 1014 |
| Costes de urbanización. | 1015 |
| 8. Bienes y derechos indemnizables y valoración de las cargas. | 1015 |
| Valoración de las cargas | 1015 |
| Valoración de los bienes y derechos indemnizables. | 1015 |
| 9. Derribos a ejecutar. Valoración. | 1016 |
| 10. Gravámenes compatibles con el planeamiento. | 1016 |
| 11. Gravámenes incompatibles con el planeamiento. | 1016 |
| 12. Criterios para la adjudicación de las fincas resultantes. | 1016 |
| 13. Cuadro de fincas aportadas. | 1016 |
| 14. Parcelas resultantes y propietarios a quienes se adjudican. | 1017 |
| 15. Cuadro de derechos y coeficientes. | 1017 |
| 16. Cuenta de liquidación provisional, teniendo en cuenta el presupuesto estimado del proyecto de urbanización. | 1017 |
| Documento nº 2. Fincas aportadas. | 1018 |
| Documento nº 3. Fincas resultantes. | 1019 |
| Modelo a. | 1021 |
| Modelo b. | 1022 |



| | |
|---|-------------|
| B. PROYECTO DE REPARCELACIÓN. _____ | 1023 |
| 1. Escrito de renuncia a presentar proyecto de reparcelación por los propietarios. | 1023 |
| 2. Escrito de presentación de proyecto de reparcelación. _____ | 1024 |
| 3. Resolución municipal de ampliación de plazo para completar proyecto de reparcelación. _____ | 1025 |
| 4. Resolución municipal de redacción de oficio de un proyecto de reparcelación. _ | 1027 |
| Modelo a _____ | 1027 |
| Modelo b _____ | 1029 |
| 5. Proyecto de Reparcelación _____ | 1031 |
| Modelo a _____ | 1031 |
| Memoria _____ | 1031 |
| Fincas aportadas _____ | 1032 |
| Fincas resultantes _____ | 1032 |
| Planos / Información gráfica. _____ | 1033 |
| Modelo b. _____ | 1049 |
| Modelo c _____ | 1055 |
| 6. Proyecto de reparcelación urbanística por mutuo acuerdo _____ | 1061 |
| 7. Proyecto de reparcelación simplemente económica. _____ | 1072 |
| 8. Informe técnico del secretario calificando el proyecto presentado. _____ | 1073 |
| 9. Apertura del trámite de información pública _____ | 1077 |
| Modelo a _____ | 1077 |
| Modelo b _____ | 1078 |
| 10. Certificación del resultado del trámite de información pública. _____ | 1079 |
| 11. Decreto de la alcaldía proponiendo la redacción del proyecto de reparcelación por la administración municipal. _____ | 1081 |
| Modelo a. _____ | 1081 |
| Modelo b. _____ | 1082 |
| 12. Acuerdo aprobación inicial del proyecto de reparcelación. _____ | 1083 |
| Modelo a _____ | 1083 |
| Modelo b _____ | 1085 |
| Modelo c _____ | 1086 |
| 13. Anuncio de aprobación inicial. Edictos. _____ | 1087 |
| 14. Notificación personal del acuerdo de aprobación inicial a los interesados ____ | 1089 |
| 15. Certificación del resultado del trámite de información pública _____ | 1092 |
| 16. Escrito de alegaciones _____ | 1093 |
| 17. Tramitación de las alegaciones. Informes de la secretaría. _____ | 1094 |
| 18. Informes -técnico y jurídico- sobre las alegaciones. _____ | 1095 |
| Modelo a. _____ | 1095 |
| Modelo b _____ | 1096 |
| 19. Providencia de la Alcaldía sobre trámite de audiencia a los interesados a la vista del informe técnico sobre las alegaciones. _____ | 1099 |
| 20. Notificación a los afectados por la propuesta de rectificación del proyecto de reparcelación _____ | 1108 |
| Modelo a. _____ | 1108 |
| Modelo b _____ | 1110 |
| 21. Requerimiento a los propietarios para formalizar la reparcelación y transmitan al Ayuntamiento los terrenos de cesión obligatoria _____ | 1111 |



| | | |
|--|-------|-------------|
| 22. Audiencia pública y alegaciones. | _____ | 1112 |
| 23. Certificación del trámite de audiencia a la rectificación del proyecto de reparcelación Informe técnico de la secretaría sobre las alegaciones. | _____ | 1116 |
| 24. Acuerdo denegatorio del proyecto de reparcelación. | _____ | 1121 |
| 25. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación | _____ | 1123 |
| Modelo a | _____ | 1123 |
| Modelo b | _____ | 1124 |
| Modelo c | _____ | 1125 |
| Modelo d | _____ | 1127 |
| Modelo e | _____ | 1129 |
| 26. Acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación con rectificaciones. | _____ | 1131 |
| 27. Anuncio de la aprobación definitiva. | _____ | 1133 |
| a. Anuncio de publicación. Edictos. | _____ | 1133 |
| b. Notificación a los interesados | _____ | 1134 |
| 28. Notificación a los interesados del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación | _____ | 1136 |
| 29. Diligencias de notificación y publicación. Aprobación definitiva | _____ | 1138 |
| 30. Remisión administrativa a la Comisión Provincial de Urbanismo. | _____ | 1139 |
| 31. Requerimiento a propietario para la efectividad de las cesiones previstas en Proyecto de Reparcelación | _____ | 1140 |
| Modelo a | _____ | 1140 |
| Modelo b | _____ | 1141 |
| 32. Solicitud de propietario para aplazamiento (o fraccionamiento) de los gastos de urbanización | _____ | 1142 |
| C. INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE LA REPARCELACIÓN. | _____ | 1143 |
| 1. Certificación del secretario a efectos de inscripción registral. | _____ | 1143 |
| 2. Escritura o documento administrativo de formalización de la reparcelación | _____ | 1144 |
| a. Formalización mediante escritura pública | _____ | 1144 |
| b. Inscripción del acuerdo en el Registro de la Propiedad | _____ | 1144 |
| c. Protocolización mediante acta notarial | _____ | 1147 |
| d. Solicitud de inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad | _____ | 1148 |
| 3. Escritura de reparcelación voluntaria y delimitación de la unidad de actuación discontinua, segregación y cesión gratuita | _____ | 1150 |
| 4. Documento administrativo de formalización de la reparcelación | _____ | 1154 |
| 5. Protocolización del documento administrativo de aprobación de la reparcelación. | _____ | 1156 |
| 6. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad | _____ | 1157 |
| Modelo a | _____ | 1157 |
| Modelo b | _____ | 1157 |
| D. PROCEDIMIENTO DE REPARCELACIÓN VOLUNTARIA. | _____ | 1159 |
| 1. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria continua. | _____ | 1159 |
| Modelo a. | _____ | 1159 |
| Modelo b. | _____ | 1162 |
| 2. Procedimiento abreviado: instancia solicitando la reparcelación voluntaria y discontinua. | _____ | 1163 |
| 3. Informes técnicos de la Secretaría municipal. | _____ | 1166 |



| | |
|--|-------------|
| 4. Aprobación inicial e información pública. _____ | 1168 |
| 5. Escrito de alegaciones _____ | 1170 |
| 6. Resolución municipal denegando la reparcelación. _____ | 1172 |
| 7. Remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo _____ | 1174 |
| 8. Aprobación municipal de la reparcelación voluntaria. _____ | 1175 |
| 9. Inscripción registral de la reparcelación voluntaria. _____ | 1178 |
| E. PROCESO DE NORMALIZACIÓN DE FINCAS _____ | 1180 |
| 1. Solicitud de inicio de expediente SIN proyecto de normalización. _____ | 1180 |
| 2. Solicitud de inicio de expediente CON proyecto de normalización. _____ | 1181 |
| Modelo a. _____ | 1181 |
| a. Memoria del proyecto de normalización de fincas. _____ | 1184 |
| b. Relación de propietarios e interesados afectados. _____ | 1187 |
| c. Cuenta de compensaciones económicas. _____ | 1188 |
| Modelo b _____ | 1189 |
| 3. Presentación de proyecto de normalización de fincas previo requerimiento municipal. _____ | 1192 |
| 4. Escrito de los propietarios renunciando al derecho de presentar un proyecto de normalización. _____ | 1193 |
| 5. Resolución municipal de redacción de oficio del proyecto de normalización. ____ | 1194 |
| 6. Edictos y notificaciones. _____ | 1195 |
| 7. Resolución municipal iniciando la normalización de fincas. _____ | 1196 |
| 8. Solicitud de certificación de titularidad y cargas al Registro de la Propiedad. ____ | 1200 |
| 9. Aprobación inicial del proyecto de normalización de fincas. _____ | 1201 |
| 10. Escrito de alegaciones _____ | 1203 |
| 11. Informes técnicos del proyecto de normalización de fincas. _____ | 1205 |
| 12. Resolución municipal de conversión del proceso de normalización de fincas en un proceso general de reparcelación _____ | 1210 |
| 13. Resolución municipal denegatoria de la aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas _____ | 1212 |
| 14. Aprobación definitiva del proyecto de normalización de fincas. _____ | 1214 |
| 15. inscripción del proyecto de normalización de fincas en el Registro de la Propiedad. _____ | 1217 |
| F. CASOS REALES DE REPARCELACIONES. _____ | 1218 |
| 1. Aprobación definitiva del Proyecto de Actuación, (incluidos el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización) . _____ | 1218 |
| 2. Aprobación de iniciativa para el desarrollo por el Sistema de Compensación y reparcelación, previos a la Junta de Compensación. _____ | 1221 |
| 3. Enajenación, mediante concurso de la parcela reparcelada de la unidad de ejecución única del sector. _____ | 1225 |
| 4. Ordenanza tasas por reparcelación _____ | 1229 |
| G. REQUERIMIENTO MUNICIPAL PARA COBRO DE CUOTAS DE GASTOS DE URBANIZACIÓN EN CASO DE REPARCELACIÓN. _____ | 1232 |
| 1. Acuerdo municipal requiriendo el pago anticipado de gastos de urbanización. _ | 1232 |



| | |
|---|-------------|
| 2. Notificaciones. Edictos. _____ | 1233 |
| 3. Fraccionamientos o aplazamientos de pago. _____ | 1236 |
| 4. Acuerdo de aprobación de la liquidación definitiva de las cuotas de urbanización. Notificaciones y edictos. _____ | 1241 |





¿QUÉ APRENDERÁ?



- **La equidistribución y la reparcelación.**
- **Características de la reparcelación.**
- **¿Cuándo no se necesita la reparcelación?**
- **¿Cómo se redacta un proyecto de Reparcelación?**
- **Clases de reparcelación.**
- **Reparcelación atípica o regularizadora de la configuración física de las fincas.**
- **¿Es posible la reparcelación voluntaria sin pasar por la junta de compensación?**
- **Derechos y Obligaciones de los propietarios de las "unidades de ejecución". Reparcelación y fincas de reemplazo.**
- **Responsabilidad de terceros adquirentes por cuotas de urbanización pendientes.**
- **El procedimiento de reparcelación.**
- **El proyecto de reparcelación urbanística.**
- **La reparcelación en las Comunidades Autónomas.**
- **Aspectos fiscales de la reparcelación urbanística.**

PARTE PRIMERA.

Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución).

Capítulo 1. Los ámbitos de gestión (unidades de ejecución).



1. Conceptos de Polígono, Unidad de Actuación o Unidad de Ejecución.