

Nº Expediente: 135-2020-02126

## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

### ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 02.28 "NUEVO SUR MÉNDEZ ÁLVARO"

Distrito de Arganzuela



**Memoria-Informe**

1

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



## ÍNDICE GENERAL

I.- MEMORIA-INFORME de la MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.

II.- FICHAS DE CONDICIONES. APE 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”.

III.- DOCUMENTACION GRAFICA.

IV.- ORDENACIÓN PORMENORIZADA

V.- INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.

VI.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (DAE).

- ESTUDIOS SECTORIALES.

ANEXO 1. ESTUDIO ACUSTICO.

ANEXO 2. ESTUDIO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS.

ANEXO 3. ESTUDIO DE PAISAJE URBANO.

ANEXO 4. ESTUDIO DE SOLEAMIENTO.

ANEXO 5. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO.

ANEXO 6. ESTUDIO DE ENERGÍA, CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA Y CAMBIO CLIMÁTICO.

VII.- ANÁLISIS DE IMPACTOS.

VIII.- ANEXOS.

ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

ANEXO 2. PLANEAMIENTO ELABORADO EN EL ÁMBITO.

ANEXO 3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

ANEXO 4. DATOS SOCIOECONÓMICOS.

ANEXO 5. ESTUDIO COMERCIAL CAMBIO USO A OFICINAS.

ANEXO 6. DIAGNÓSTICO DOTACIONAL DISTRITO ARGANZUELA.

ANEXO 7. ACTAS COMISIONES DE PATRIMONIO.

ANEXO 8. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

ANEXO 9. LICENCIA DE OBRAS.

ANEXO 10. DIRECTRICES EXTERNAS SIN CARÁCTER NORMATIVO.

ANEXO 11. CRITERIOS HOMOGENEOS.

IX.- RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO.

### Información de Firmantes del Documento



## ÍNDICE DE LA MEMORIA-INFORME de la MPG.

1. **INTRODUCCIÓN.**
  - 1.2. Objeto y finalidad.
  - 1.2. Ámbito.
2. **OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.**
3. **ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**
4. **PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MPG.**
  - 4.1. Ordenación urbanística vigente.
  - 4.2. Recomendaciones de otros planes en el ámbito. Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.
5. **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**
6. **ANÁLISIS DEL ENTORNO.**
  - 6.1. Análisis del desarrollo histórico.
  - 6.2. Análisis socio-urbano y económico.
  - 6.3. Análisis de la trama urbana circundante.
7. **OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL IMPULSO DE UNA NUEVA ORDENACIÓN.**
  - 7.1. Justificación de la ordenación del ámbito.
  - 7.2. Consecuencias de la demolición y pérdida del centro comercial.
  - 7.3. Conveniencia de la implantación del uso alternativo terciario oficinas como uso cualificado del ámbito.
  - 7.4. Criterios de paisaje y sostenibilidad para la integración de la edificación en el entorno.
  - 7.5. Hito arquitectónico.
  - 7.6. Interés general en la reordenación urbanística de la parcela.
8. **ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**
  - 8.1. Estudio de las alternativas y justificación de la elección de la propuesta de ordenación.
9. **CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
  - 9.1. Descripción de la propuesta.
  - 9.2. Características cuantitativas.
10. **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**
11. **EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**
12. **INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.**
13. **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**
14. **ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD.**
15. **LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.**
16. **ANÁLISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.**
17. **PAISAJE URBANO.**
18. **CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.**
19. **ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**
20. **CONCLUSIÓN.**



### Información de Firmantes del Documento



EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND103ERQ



## MEMORIA - INFORME

### 1. INTRODUCCIÓN.

#### 1.1. Objeto y finalidad.

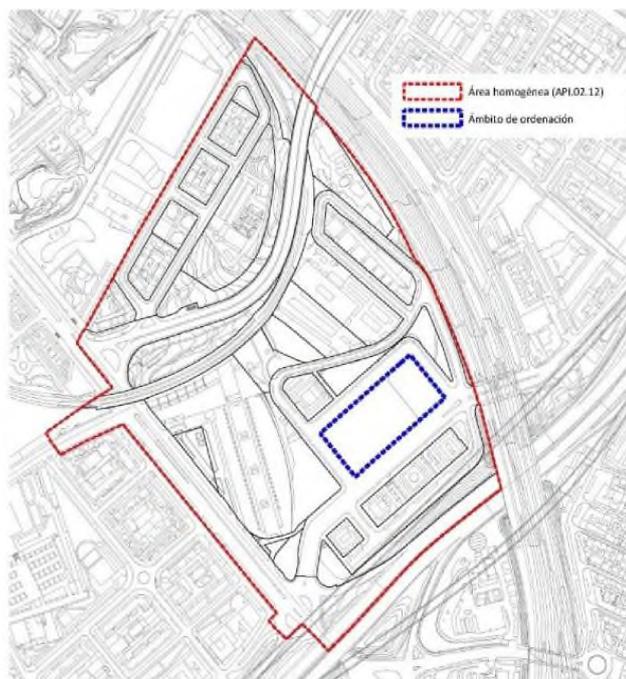
La Modificación de Plan General (en adelante MPG) tiene como objeto incrementar las dotaciones públicas en el distrito de Arganzuela sobre el ámbito que se describe a continuación, destinando, aproximadamente el 72 % de la superficie de la parcela a dotacional público de servicios colectivos, y concentrando la edificabilidad en el resto de la parcela, aproximadamente el 28% de la superficie origen, destinada a servicios terciarios en su clase de oficinas.

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 (en adelante LSCM), la actuación sobre el espacio urbano que se propone se sustentaría técnica y jurídicamente en una Modificación Puntual del Plan General de Madrid de 1997.

La nueva ordenación que impulsa la MPG, además de permitir atender el déficit de dotaciones públicas de esta zona, representa una oportunidad de mejorar las condiciones ambientales, paisajísticas y espaciales de la parcela objeto de actuación y de su entorno.

#### 1.2. Ámbito.

La actuación propuesta en esta MPG se realiza sobre un ámbito que se circunscribe a la parcela situada en la calle de la Retama nº8, incluida en el API.02.12 "Estación Sur" del distrito de Arganzuela, que adopta la forma de un polígono regular de **11.811,29 m<sup>2</sup>** de superficie, según una reciente medición topográfica. Para el desarrollo de la MPG se ha tenido en cuenta el levantamiento topográfico que se incorpora a este expediente como Anexo 8.



Sus linderos son: norte, en línea de 159,66 m con la calle de Kentia, sur, en línea de 159,83 m con calle de la Retama, este, en línea de 73,73 m con calle del Tamarindo y oeste, en línea de 74,62 m con calle del Ombú.

#### Información de Firmantes del Documento



4SI5503HND1O3ERQ

La parcela tiene una diferencia de cotas pronunciada de aproximadamente cinco metros entre las calles de Kentia y de la Retama.

En la actualidad esta parcela se encuentra ocupada por un edificio construido en 1992, destinado al uso de servicios terciarios en su clase de comercial, el Centro comercial Méndez Álvaro.

El edificio existente, ocupa prácticamente la totalidad de la parcela, contando con cinco plantas sobre rasante y cuatro bajo rasante. Las plantas bajo rasante están destinadas a uso de garaje aparcamiento, incluyendo sala de máquinas, cuartos de instalaciones, centros de transformación, grupos electrógenos, aseos, vestuarios de personal, entrada de personal y comunicaciones de planta.



La planta sótano primera tiene carácter de entreplanta y está dedicada a garaje aparcamiento, dársenas de muelle de carga y descarga, cuarto de instalaciones, entradas peatonales, comunicaciones de planta y zonas de ventas personalizadas.

La planta baja, dada la diferencia de cotas entre las calles de Kentia y de la Retama, se encuentra parcialmente bajo y sobre rasante, y está destinada a acceso de vehículos a los niveles de garaje, aparcamiento bajo y sobre rasante, recepciones de acceso peatonal, cuartos de instalaciones, aseos, comunicaciones de planta y zonas de ventas personalizadas.

El resto de las plantas sobre rasante están destinadas principalmente a la superficie de ventas, e incluye asimismo cafetería, cocinas y preparaciones, cuartos de instalaciones, comunicaciones entre planta y autoservicio de alimentación. En la planta cuarta se ubican las oficinas y la dirección del centro. La última planta consiste en un torreón, en parte ocupado por recintos de alojamiento de acondicionadores, conductos y cuartos de instalaciones.

El ámbito destaca por su proximidad a importantes vías de circulación que facilitan su comunicación con el resto de la ciudad y con municipios próximos, pero por la existencia de vías del ferrocarril se dificulta la conectividad transversal con las zonas adyacentes del mismo Distrito.

## 2. OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA.

La tramitación de esta propuesta de planeamiento se inicia tras la presentación, el 17 de septiembre de 2020, por la propiedad de la parcela, de una solicitud referida al desarrollo urbanístico en el ámbito, en el marco de lo dispuesto en los artículos 56.1 y 57 de la LSCM, en la que se realizaban las siguientes consideraciones:

*".../... 2. Que la construcción de la Estación Sur de Autobuses supuso un corte espacial y urbanístico entre el APR 02.08 al oeste de la calle Méndez Álvaro y el API 02.12 al este de dicha calle. Adicionalmente el ámbito del API 02.12 donde se ubica el almacén de El Corte Inglés está delimitado por la calle 30, las vías del ferrocarril de la salida de la estación de Atocha y la prolongación, por encima de dichas vías, de la calle Doctor Esquerdo, que adopta en el ámbito la denominación de Pedro Bosch y una sección de vía de tres carriles de circulación en cada sentido.*

### Información de Firmantes del Documento



3. *Que esta circunstancia ha generado un cierto aislamiento del ámbito que no favorece ni la actividad comercial ni el correcto mantenimiento del entorno que aun estando en una ubicación tan céntrica es un espacio de baja calidad urbana.*

4. *Que en los últimos años se han ido completando las ordenaciones urbanísticas limítrofes con el edificio de almacén de El Corte Inglés en Méndez Álvaro ubicado en la parcela descrita, consolidándose, de acuerdo con el planeamiento, un ámbito con una clara orientación hacia el uso de terciario de oficinas.../...*

6. *Que El Corte Inglés desea colaborar con el Ayuntamiento de Madrid en la mejora de las deficiencias urbanas existentes en el ámbito y considera que ello sería posible abordando, entre otras, las siguientes actividades urbanas.../...*

7. *Que una alteración del planeamiento vigente que posibilite el incremento del uso terciario de oficinas permitiría la adecuación urbanística del entorno, la cesión de espacios dotacionales y la superación de las deficiencias urbanas existentes, así como la dinamización económica de una zona hoy en cierto declive.../...*

**SOLICITA:**

*Que por los Servicios Competentes del Ayuntamiento de Madrid se estudie la posibilidad urbanística de intensificar el uso terciario de oficinas en la parcela 8 del API 02.12 Estación Sur, equilibrando, en el conjunto de la ciudad y específicamente en el ámbito donde se ubica la parcela, esta intensificación del uso, con las nuevas redes públicas a que se refiere la legislación del suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid."*

La solicitud presentada, resulta acorde a lo dispuesto en el artículo 5.4 de la LSCM, que atribuye a los sujetos privados la facultad de participar 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, teniendo en cuenta que, en ningún caso, esa iniciativa genera un derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

Tras la presentación de la solicitud, se inicia en el Área de Desarrollo Urbano un periodo de análisis y valoración de esta propuesta, teniendo en cuenta las circunstancias jurídicas y urbanísticas que afectan a la parcela.

Jurídicamente, esta parcela se encuentra afectada por las sentencias dictadas por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (rec.973/2013), de 21 de junio de 2013, confirmada por el Tribunal Supremo mediante sentencia de 1 de julio de 2015 (recurso de casación 2645/2013), que declararon la nulidad de la Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del APE 00.02 (MPG.00.332) en la que estaba incluida la misma. En desarrollo de la MPG.00.332 HIPERCOR, S.A., obtuvo una licencia para ampliación del centro comercial de Méndez Álvaro, concedida por resolución de 10 de junio de 2013 (expediente municipal 711/2013/03647), que también fue anulada posteriormente, en el año 2016, mediante la sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo de 6 de junio 2016, en PO 62/2014 que ordenó, "al Ayuntamiento de Madrid e Hipercor SA la demolición de lo construido al amparo de la misma".

Urbanísticamente, la parcela se encuentra actualmente incluida en el API 2.12 "Estación Sur", muy cerca de la estación sur y de la zona de Méndez Álvaro, que ha sido objeto de una transformación en los últimos años, intensa y singular. Cuando se construyó el centro comercial de la calle de la Retama, la Estación Sur no era el gran intercambiador de transportes que es hoy; Méndez Álvaro era una zona básicamente de actividad cercana a lo que se puede denominar industria limpia, y las transformaciones de la M-30 no estaban prevista.

La reconversión de esos usos industriales a residenciales que ha tenido lugar con posterioridad, ha modificado por completo la fisonomía urbana y la función de este enclave, y las actuaciones

Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



realizadas tras la transformación de la M-30 en la Calle 30, han convertido la zona del API.02.12 "Estación Sur" en una zona con buena accesibilidad, tanto por transporte privado como, especialmente, por transporte público, concentrando en las inmediaciones de la parcela una extensa red de metro, ferrocarril de cercanías, estación de autobuses y conexión con capacidad para vehículos privados y taxis.

La obligada optimización de todos estos nuevos recursos y la atención a las nuevas necesidades resultantes de esa modificación de las actividades radicadas justifica y hace adecuado el planteamiento de una actuación sobre el ámbito, que, por una parte, va a permitir paliar la carencia de parcelas dotacionales en este entorno transformado inmediato a la localización del ámbito y, además, va a impulsar una reordenación mucho más ajustada a la nueva identidad de la zona de actividades terciarias, residenciales y financieras de Méndez Álvaro.

Durante el periodo de análisis y valoración inicial de la solicitud, se consultó a la Junta Municipal del Distrito de Arganzuela respecto de la oportunidad y la conveniencia de poder impulsar sobre esta parcela una actuación de transformación urbanística de dotación. El 21 de octubre de 2020 el Coordinador del distrito respondió, manifestando lo siguiente:

*"Consideramos la necesidad y la oportunidad, de obtener suelo para equipamientos, para destinarlos a la construcción de una escuela infantil, un centro cultural y un centro de mayores, dada la carencia de equipamientos públicos de estas características en esa zona del Distrito, que está en un amplio crecimiento, tanto residencial como terciario."*

En consecuencia de los trabajos realizados, el 25 de noviembre de 2020, el Director General de Planeamiento dispuso que se iniciaran los trabajos y actuaciones pertinentes para proceder, una vez realizados y a la vista de sus resultados, a la elaboración del expediente y la tramitación del correspondiente expediente de Modificación Puntual del Plan General en la parcela situada en la calle de la Retama nº8, incluida en el Área de Planeamiento Incorporado 02.12 "Estación Sur" distrito de Arganzuela.

La iniciativa de esta MPG corresponde a la Administración a propuesta de la propiedad.

### 3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

- **Plan General de Ordenación Urbana de 1985 (en adelante PG85) – PERI-3.5 "Estación Sur".**

El PG85 remitía a la formación de un planeamiento posterior el ámbito de suelo urbano denominado "Estación Sur", estableciendo como instrumento de planeamiento el de Plan Especial de Reforma Interior, con la signatura 3.5.

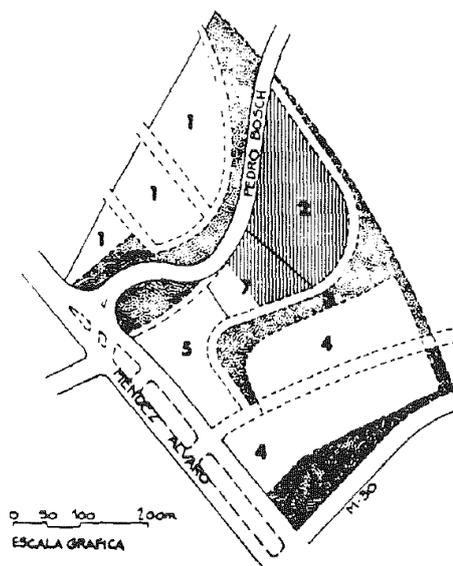
La ficha de condiciones de desarrollo para el área "Estación Sur", que se incorpora como anexo 2 de la MPG, establecía:

- **Objetivos:**
  - Ordenar un enclave terciario, localizar una nueva estación de autobuses y resolver el intercambiador ferroviario-metro entre las líneas de Parla, vía de Contorno y línea circular de metro.
  - Reajustar y ordenar la zona industrial y de infraestructuras existente.
  - Ajustar nuevas alineaciones y trazados de cierre segundo cinturón, calle de Méndez Álvaro y vía de borde de la M-30.
  - Se considera tolerable la implantación de usos comerciales.

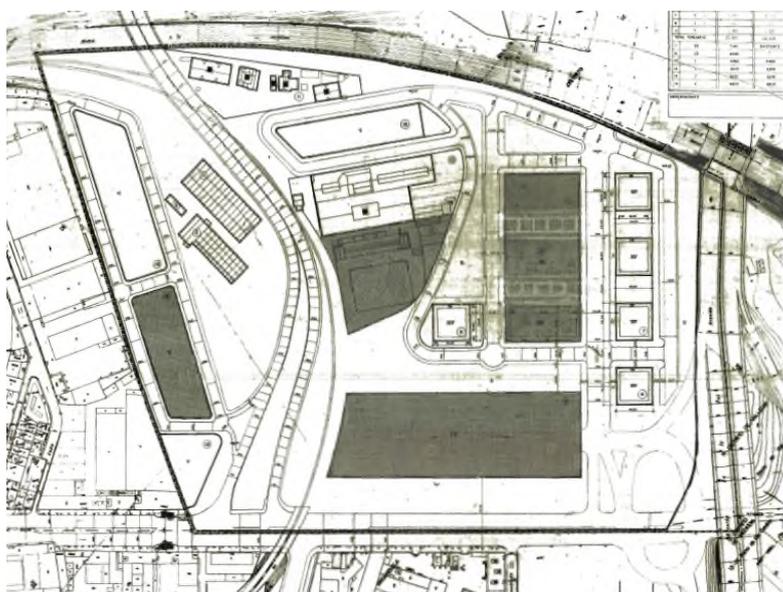
#### Información de Firmantes del Documento



- Iniciativa de planeamiento pública y sistema de actuación por expropiación.
- Se fija como edificabilidad máxima total (ET) 152.052 m<sup>2</sup>e, fijándose una edificabilidad para el uso terciario (Et) de 100.000 m<sup>2</sup>e.
- Se delimita una superficie de 25,1703 ha, de las cuales 4,52 ha corresponden a Sistemas Generales interiores.
- Se establece una reserva mínima de 36.750 m<sup>2</sup>s para espacios libres y zonas verdes, y de 20.000 m<sup>2</sup>s para otras dotaciones, especificándose que corresponden a la subestación eléctrica y a la estación de autobuses.



El 30 de septiembre de 1988 se aprueba definitivamente el Plan Especial de Reforma Interior "Estación Sur" (PERI-3-5), tramitado con número de expediente 527/1987/023730.



*Detalle Plano Alineaciones, rasantes, cotas y Ordenación de Volúmenes PERI-3-5*

- **Modificación del PERI-3.5 "Estación Sur".**

Trascurridos unos años desde la aprobación definitiva del PERI-3-5, surgen una serie de necesidades de índole social, económica, y urbanística, que no pueden ser solucionadas ateniéndose a las determinaciones establecidas en el planeamiento vigente. En consecuencia, se redactó la Modificación del PERI-3-5 (denominándose PERI-3.5\*), tramitado con número de expediente 711/1993/23989 y aprobado definitivamente el 28 de julio de 1995.

Al encontrarse el PERI-3-5 parcialmente ejecutado sus objetivos iniciales no se modificaron, sin embargo, la modificación incluyó una serie de objetivos propios a alcanzar:

- "Concreción del ámbito de actuación, ajustándolo al nuevo ámbito fijado en la ficha del Plan General.

Información de Firmantes del Documento



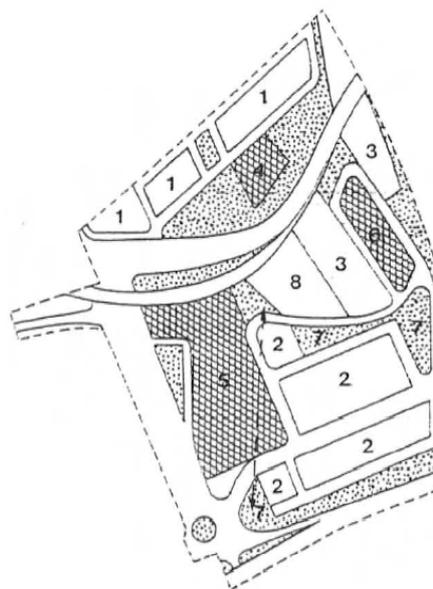
- Ajuste de los Sistemas Generales de red viaria y red ferroviaria a las determinaciones de la modificación del PG85 en el ámbito de la estación sur.
- Establecimiento de las condiciones de desarrollo, en cuanto a calificaciones del suelo, aprovechamiento, asignación de sistemas generales, reservas para dotaciones y figuras de planeamiento a emplear.
- Red viaria: nueva sección para Méndez Álvaro, mejor articulación entre Pedro Bosch - avenida del Planetario y Méndez Álvaro y nuevos viarios locales
- Red ferroviaria: mantenimiento determinaciones del pasillo verde ferroviario.
- Pormenorización de los nuevos usos residencial y dotacional.
- Definición para uso residencial de las parcelas 12, 13, 14 y 14 bis (de uso industrial)"

Todo ello implica el ajuste del PERI-3-5 en lo que se refiere a los siguientes aspectos:

- o Delimitación del ámbito.
- o Calificación y usos del suelo.
- o Intensidades de uso.
- o Sistemas generales

En la ficha de condiciones de desarrollo del PERI-3.5\*, se establecen, entre otras, las siguientes determinaciones:

- o Iniciativa de planeamiento pública y sistema de actuación por expropiación.
- o Se establece como edificabilidad máxima total (ET) 152.052 m<sup>2</sup>, fijándose una edificabilidad para el uso terciario (Et) de 100.000 m<sup>2</sup>e y una edificabilidad para el uso residencial (Er) de 33.510 m<sup>2</sup>e, así como un número máximo de viviendas de 335.
- o Se amplía la superficie del ámbito, que pasa a ser de 26,6157 ha, de las cuales 6,2063 ha corresponden a Sistemas Generales interiores.
- o Se establece una reserva mínima de 47.184 m<sup>2</sup>s para espacios libres y zonas verdes, y de 42.871 m<sup>2</sup>s para Otras Dotaciones, especificando que corresponden a la subestación eléctrica (8.385 m<sup>2</sup>s), al equipamiento cultural para el circo estable y a la estación de autobuses.



4SI5503HND1O3ERQ

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PERI MODIFICADO PERI 3.5*					
SUPERFICIE DE ÁMBITO 266.157 m <sup>2</sup>			SISTEMAS GENERALES INTERIORES 67.436 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE DE SUELO			VERDES Y ESPACIOS LIBRES		
Residencial		11.468		Áreas ajardinadas	20.743
Industrial (CE)		16.540		Áreas de defensa	26.441
Terciario		20.897		<b>T.O.T.A.L.</b>	<b>47.184</b>
Subestación eléctrica (SI)		8.385		Este documento es copia del original aprobado definitivamente el día	
Estación Sur de Autobuses (SU)		30.662		28 JUL. 1995	
Dotacional (D)		7.825		JEFE DE SERVICIO DE INICIATIVA PRIVADA II	
Dotacional Privado (D)		4.884		Nº ref.: 93/100	
Dotacional para el transporte:				<b>EDIFICABILIDAD</b>	
Sist. gral. red ferroviaria		12.475			
Sist. gral. red viaria		54.961			
Sist. local red viaria y aparcamiento		50.876			
<b>Total dot. para transporte</b>		<b>118.312</b>			
USOS NO LUCRATIVOS POR MANZANAS Ruiz Saenz de Miera					
	NORMA ZONAL	m <sup>2</sup> SUELO	OCUP. MÁX.	EDIF. COMPUTABLE	ALTURA MÁX.
1	D	7.825	7.825	12.520	25 m.
2					
3					
4	SI	8.385			IV
5	SU	30.662	30.662	19.100	II
USOS LUCRATIVOS POR MANZANAS					
6	T 1º	1.340	1.340	13.100	XIV
7	T 1º	5.847	4.019	39.300	XIV
8	T 2º	11.825	11.825	34.500	VIII
9	T 1º	1.885	1.340	13.100	XIV
	<b>T O T A L</b>	<b>20.897</b>	<b>18.524</b>	<b>100.000</b>	<b>-</b>
10	I (CE)	9.400	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE
11	I (CE)	7.140	EXISTENTE	EXISTENTE	EXISTENTE
12	R	2.678	12 m. fondo	7.500	SEGÚN ORDEN.
13	R	3.300	12 m. fondo	9.900	SEGÚN ORDEN.
14	R	2.745	12 m. fondo	8.600	SEGÚN ORDEN.
14'	R	2.745	12 m. fondo	7.510	SEGÚN ORDEN.
15	D	4.884	4.400	7.000	20 m

Cuadro de características PERI-3-5 Modificado

- Plan General de Ordenación Urbana de 1997 (en adelante PG97) – API 02.12 “Estación Sur”.

El PG97 delimita esta área de ordenación como Área de Planeamiento Incorporado con la denominación API.02.12 “Estación Sur”, que queda regulada por las determinaciones de planeamiento del PERI-3.5\* “Estación Sur”, anteriormente detalladas.

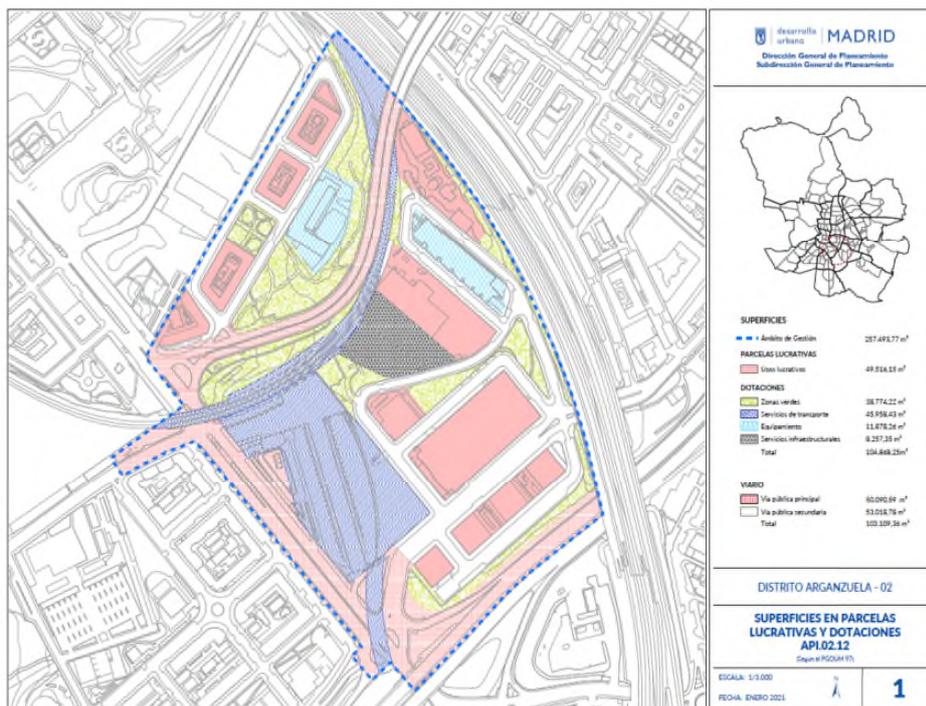
Información de Firmantes del Documento



EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ





Plano de Ordenación del API.02.12 PG97

• **Modificaciones del PG97– API 02.12 “Estación Sur”.**

Desde la aprobación del PERI-3-5 se han aprobado una serie de modificaciones en el API 02.12 que alteran las superficies y edificabilidades de varias parcelas. La MPG ha de tener en consideración estas modificaciones ya que el equilibrio entre el aprovechamiento urbanístico y las dotaciones locales en el área homogénea en la que se encuentra el ámbito de actuación debe reflejar la realidad existente:

- **Estudio de Detalle ED.02.302** (tramitado en el expediente número 711/1998/00262), aprobado definitivamente el 30/04/1998, referido al ámbito de la parcela 15 calificada con el uso dotacional privado, en la que se establece un incremento de la edificabilidad existente amparado por lo regulado en el art. 7.10.6.5. de las normas urbanísticas (en adelante NNUU) del PG97, pasando de 7.000 m<sup>2</sup>e a 8.265,66 m<sup>2</sup>e, lo que supone un incremento de edificabilidad de 1.265,66 m<sup>2</sup>e.
- **Modificación del Plan General MPG.02.304** (tramitada en el expediente número 711/1999/10561), aprobada definitivamente el 22/11/2001, para calificar con el uso dotacional de servicio de transportes en su clase transporte ferroviario la superficie realmente ocupada por la estación de Méndez Álvaro de la línea C-7 de cercanías de RENFE, área que el PG97 calificaba como zona verde de nivel básico. La modificación supone asimismo la desaparición de la zona verde de nivel básico 02V013 en la calle de Ombú.
- **Modificación del Plan General MPG.03.313** (tramitada en el expediente número 713/2001/01296), aprobada definitivamente el 26/02/2004, para fijar un nuevo destino urbanístico a las fincas que se liberaron tras el soterramiento de las subestaciones eléctricas.
- **Plan Especial PE.02.316** (tramitado en el expediente número 711/2006/16953), aprobado definitivamente el 28/03/2007, para la ordenación de la edificabilidad de uso terciario permitida en parcelas 10 y 11 del API 02.12, con el fin de salvaguardar los



4SI5503HND1O3ERQ



valores arquitectónicos e históricos de los edificios protegidos, y en especial de la nave F. Supuso establecer una edificabilidad máxima de 8.782,34 m<sup>2</sup> y 7.351,83 m<sup>2</sup> respectivamente para las parcelas 10 y 11. (Edificabilidad inicial existente de ambas parcelas, 11.167,86 m<sup>2</sup>)

- **Plan Especial PE.02.326** (tramitado en el expediente número 711/2009/03169), aprobado definitivamente el 28/09/2011, para establecer la ordenación pormenorizada de la parcela 4 que se segrega en dos nuevas parcelas: la 4A de servicios infraestructurales (con una superficie de 5.866 m<sup>2</sup> y edificabilidad de 2.100 m<sup>2</sup>e) y la 4B calificada de zona verde (con una superficie de 2.391 m<sup>2</sup>). A su vez, el expediente recogía las determinaciones de un Plan Especial de Control Urbanístico Ambiental de Usos para la implantación del uso garaje aparcamiento de más de 12.000 m<sup>2</sup> bajo las parcelas 4 y 10 como dotación obligatoria al servicio del uso terciario que se implante. En la parcela 10 se mantiene el uso terciario.
- **Modificación del Plan General MPG.02.314** (tramitada en el expediente número 711/2010/12519), aprobada definitivamente el 22/12/2011, para redefinir el sistema de red pública local de equipamientos existentes a fin de ampliar la superficie de uso dotacional. Afecta a las parcelas de titularidad municipal D y PA-b y dos zonas ajardinadas del PERI-3.5\*. Se ampliaba la superficie de la parcela dotacional a 12.700 m<sup>2</sup> de superficie para dedicarla a equipamiento educativo, reduciéndose la zona verde colindante. Para compensar la reducción de la zona verde se recalifican dos parcelas ZV-2 y ZV-3 de viario de 2.300 y 750 m<sup>2</sup>s respectivamente.

- **Modificaciones del Plan General MPG.00.332.**

(tramitada en el expediente número 711/2009/26292), aprobada definitivamente el 19/1/2012 (publicado en BOCM 10 febrero 2012), en el ámbito de las parcelas situadas en la calle de Serrano nº47, avenida de Los Andes nº50, calle de la Retama nº8, calle de Peyre (ordenada en el anterior APR 04.01) y la parcela 15.ID del APE 191.10 "Valderribas" situada en la avenida Gran Vía del Este (en el distrito de Vicálvaro). La actuación se formalizó como una actuación urbanística de dotación y generaba una nueva edificabilidad lucrativa de uso de servicios terciarios en su clase gran superficie comercial, sin incremento de volumen construido en la parcela de la calle de la Retama nº8. Con base a este planteamiento fue concedida una modificación de licencia de obras (tramitada en el expediente 711/2013/03647) que autorizó la ampliación de la superficie de venta en una parte de las plantas baja, 4ª y 5ª del edificio, antes utilizadas para el uso de aparcamiento sobre rasante.

El 12 septiembre 2012, el Ayuntamiento y El Corte Inglés S.A e Hipercor S.A., suscribieron un convenio de gestión urbanística, ajustado al artículo 246 de la LSCM para la ejecución de la MPG.

Teniendo en cuenta las modificaciones de planeamiento expuestas, el estado actual en el ámbito del API.02.12 es el siguiente:

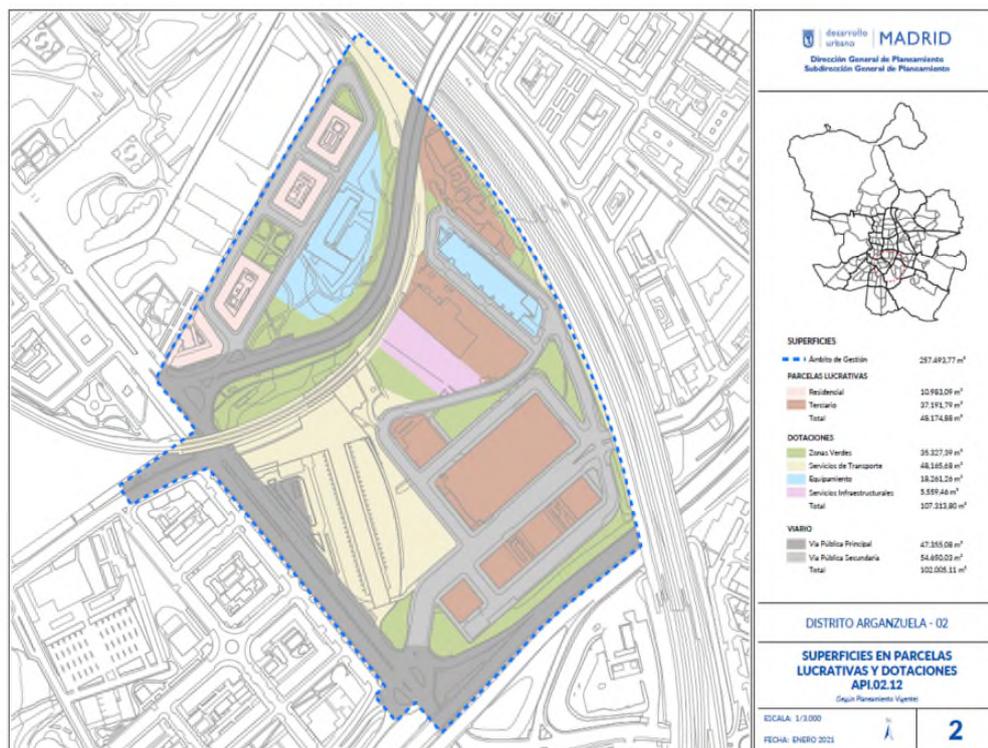
Información de Firmantes del Documento



EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ





- **Parámetros vigentes en el API.01.12, tras el planeamiento elaborado en el ámbito.**

Se presenta un cuadro comparativo entre los parámetros del PERI-3.5\* y los datos actualizados de superficies y edificabilidades tras las modificaciones del planeamiento expuestas anteriormente.

En el cuadro se refleja que tras las sucesivas modificaciones producidas en el ámbito del API.02.12, la edificabilidad lucrativa del ámbito ha pasado de 152.050 m<sup>2</sup>e a 160.000,38 m<sup>2</sup>e, con un incremento, desde el origen a la actualidad, de 7.950,38 m<sup>2</sup>e en los usos terciario oficinas (a costa del uso industrial) y de las dotaciones privadas, habiéndose producido también reajustes en las superficies de las redes públicas.

Por otro lado, la superficie del ámbito del API.02.12, según la medición actual, es de 257.493,77m<sup>2</sup>s, lo que supone una reducción de la superficie real en relación con la del ámbito reflejado en el PERI-3.5\*, que era de 266.157,00 m<sup>2</sup>s, lo que representa una reducción numérica de 8.663,23 m<sup>2</sup>s.

Información de Firmantes del Documento



EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



4SI5503HND1O3ERQ

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS DEL PERI 3.5\* + MODIFICACIONES DEL PGOUM

Nº Parcela	Norma Zonal	Uso	PERI 3.5*		PERI 3.5* + Modificaciones PG	
			Superficie m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> e	Superficies m <sup>2</sup> s	Edificabilidad m <sup>2</sup> e
6	T / 1º	Terciario Oficinas	1.340	13.100	1.340	13.100,00
7	T / 1º	Terciario Oficinas	5.847	39.300	5.847	39.300,00
9	T / 1º	Terciario Oficinas	1.885	13.100	1.885	13.100,00
10	T / 1º	Terciario Oficinas			9.400	8.782,34
11	T / 1º	Terciario Oficinas			7.140	7.351,38
<b>Total Terciario Oficinas</b>			<b>9.072</b>	<b>65.500</b>	<b>25.612</b>	<b>81.633,72</b>
8	T / 2º	Terciario Comercial	11.825	34.500	11.825	34.500,00
<b>TOTAL TERCIARIO</b>			<b>20.897</b>	<b>100.000</b>	<b>37.437</b>	<b>116.133,72</b>
10	I (CE)	Industrial	9.400	Existente	0	0
11	I (CE)	Industrial	7.140	Existente	0	0
<b>TOTAL INDUSTRIAL</b>			<b>16.540</b>	<b>Existente</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
12	R	Residencial	2.678	7.500	2.678	7.500,00
13	R	Residencial	3.300	9.900	3.300	9.900,00
14	R	Residencial	2.745	8.600	2.745	8.600,00
14'	R	Residencial	2.745	7.510	2.745	7.510,00
<b>TOTAL RESIDENCIAL</b>			<b>11.468</b>	<b>33.510</b>	<b>11.468</b>	<b>33.510,00</b>
15	D	Dotacional Privado (Espectáculos)	4.884	7.000	4.884	8.256,66
	SI	Dotacional Servicios Infraestruct. Privado			5.559	2.100,00
<b>TOTAL DOTACIONAL PRIVADO</b>			<b>4.884</b>	<b>7.000</b>	<b>10.443</b>	<b>10.356,66</b>
<b>TOTAL USOS LUCRATIVOS</b>			<b>53.789</b>	<b>152.050</b>	<b>59.348</b>	<b>160.000,38</b>
PA		Áreas Ajudinadas	20.743		15.739	
ZV-1		Zona Verde (PE Parc.4-2011)			2.826	
ZV-2		Zona Verde (MPG-D-2011)			2.300	
ZV-3		Zona Verde (MPG-D-2011)			750	
AD		Áreas de defensa	26.441		23.218	
<b>TOTAL ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>			<b>47.184</b>		<b>44.833</b>	
TF		SG Red Ferroviaria	12.475		12.475	
RV		SG Red Viaria	54.961		54.961	
		SL Red Viaria + Aparcamiento	50.876		47.826	
<b>TOTAL DOTACIONAL PARA EL TRANSPORTE</b>			<b>118.312</b>		<b>115.262</b>	
1/2/3	D	Dotacional	7.825	12.520	12.829	17.780
4	SI	Serv. Infraestructurales Subestación Eléctrica	8.385		0	
	AD1	Dotacional Transporte Ferroviario			3.223	
5	SU	Serv. Urbanos / Estación Sur de Autobuses	30.662	19.100	30.662	19.100
<b>TOTAL OTRAS DOTACIONES</b>			<b>46.872</b>	<b>31.620</b>	<b>46.714</b>	<b>36.880</b>
<b>TOTAL USOS NO LUCRATIVOS</b>			<b>212.368</b>	<b>31.620</b>	<b>206.809</b>	<b>36.880</b>
<b>TOTAL SEGÚN PLANEAMIENTO</b>			<b>266.157</b>		<b>266.157</b>	

En el siguiente cuadro se recogen los datos actualizados de las superficie de las dotaciones públicas obtenidas, según la medición actualizada:

(*) Superficies Dotaciones públicas ya obtenidas	
Uso	Superficie (m <sup>2</sup> s)
Servicio de transporte	48.165,68
Zonas verdes	35.327,39
Equipamiento	13.377,26
Vía pública principal	47.355,08
Vía pública secundaria	54.650,03
<b>TOTAL</b>	<b>198.875,44</b>

De esta superficie total, la destinada a dotaciones públicas locales es de 88.450,86 m<sup>2</sup> (13.377,26 m<sup>2</sup> de equipamiento público, 54.650,03 de red viaria local y 20.423,57 m<sup>2</sup> de zonas verdes).

Información de Firmantes del Documento

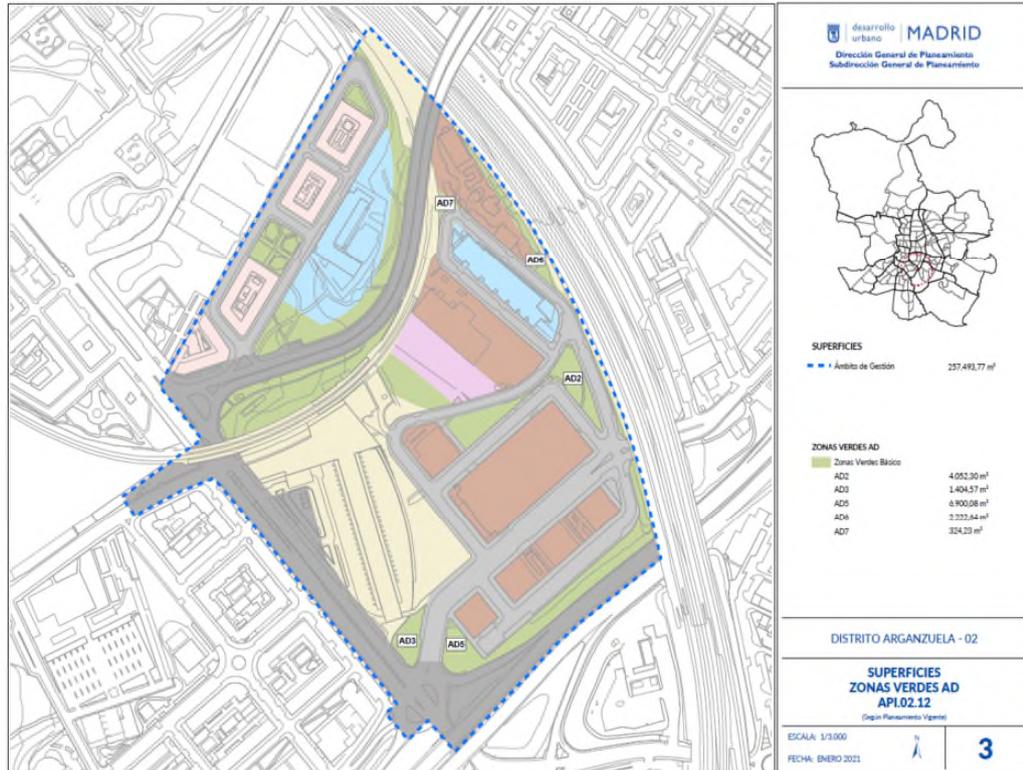


EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



(*) Redes Públicas Locales	
Uso	Superficie (m <sup>2</sup> )
Zonas Verdes	20.423,57
Equipamiento Público	13.377,26
Viaro local	54.650,03
<b>TOTAL</b>	<b>88.450,86</b>



Zona verde básica en API 02.12

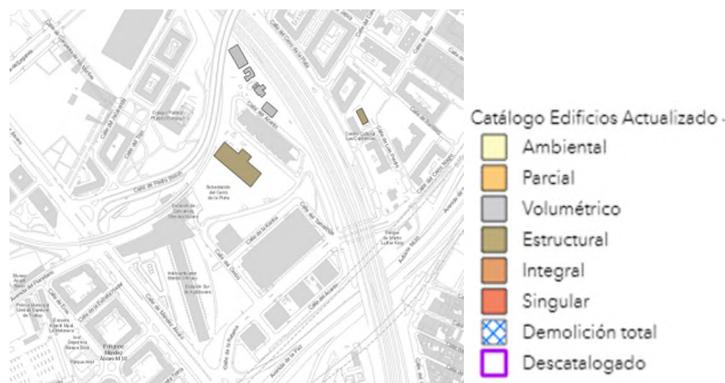
Todas las parcelas en el API 02.12, pertenecen a la clase de suelo urbano y algunos edificios situados en el interior de su ámbito están incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos. De ellos, el principal es la subestación Cerro de la Plata, con nivel de protección estructural, y el resto se localizan al norte del ámbito con nivel de protección volumétrico.

Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ





- **Licencias otorgadas en el ámbito de la MPG.**

**521/1990/17217: Licencia de obras para la construcción de edificio de nueva planta** de uso exclusivo comercial, concedida el 17-10-1991. El edificio consta de cuatro plantas bajo rasante y cuatro sobre rasante, con una superficie construida total de 74.962,00 m<sup>2</sup>.

**711/1992/04944: Licencia de ampliación de la dotación de garaje-aparcamiento** autorizada en las dos últimas plantas del edificio, concedida el 23-07-1992.

**711/1992/17223: Modificación de licencia de nueva planta 521/1990/17217** concedida el 6-10-1992. El edificio consta de cuatro plantas bajo rasante, cuatro plantas sobre rasante y torreón, con una superficie construida total de 99.411,00 m<sup>2</sup>.

**711/1992/17747: Licencia de actividad** para centro comercial, concedida el 6-10-1992.

**711/1999/17834: Licencia de obras de ampliación**, concedida el 21-04-2003. Las obras consisten en la legalización del sótano 4º para garaje-aparcamiento del centro comercial, con una superficie construida de 10.289,00 m<sup>2</sup>, puesto que no estaba contemplado en las licencias anteriores.

**711/2013/03647: Modificación de licencia**, concedida el 6-06-2013. Consistente en la ampliación de la superficie de ventas y áreas asociadas en el centro comercial respecto a lo autorizado en la licencia anterior. Tales ampliaciones se llevan a cabo sin incremento del volumen construido, destinando a zona comercial parte de las plantas baja, 4ª y 5ª, antes utilizadas como aparcamiento sobre rasante, previa justificación de que la dotación de aparcamiento resultante de la transformación es suficiente según la normativa de aplicación. Esta licencia, que fue anulada en 2016, mediante la sentencia del Juzgado Contencioso Administrativo nº29 de Madrid, de 6 de junio 2016, que es firme tras la providencia dictada por el Tribunal Supremo el 21 de septiembre de 2018.



Información de Firmantes del Documento



EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND103ERQ



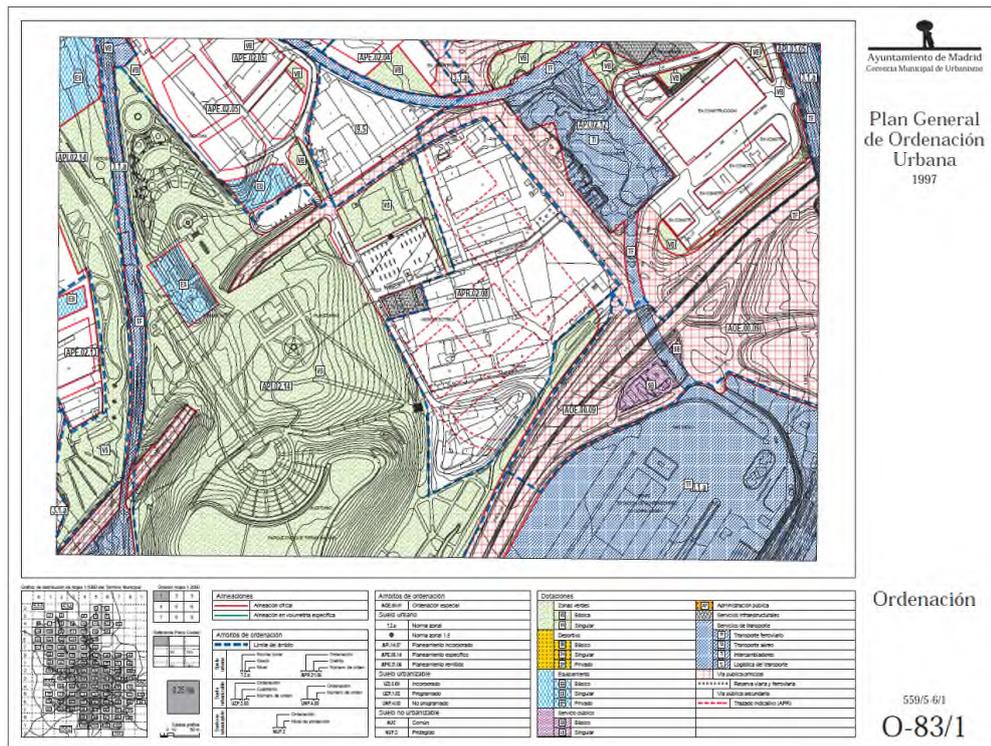


Vista desde la calle del Ombú

#### 4. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE LA MPG.

##### 4.1. Ordenación urbanística vigente.

El PG97 clasifica la parcela, ámbito de la MPG, como suelo urbano, incluida en el API.02.12 "Estación Sur". Las determinaciones y parámetros urbanísticos vigentes en él se establecen en el Plan Especial de Reforma Interior "Estación Sur" (PERI-3-5) y su posterior modificación PERI-3.5\*.



La parcela objeto de la MPG queda identificada como "parcela 8", recogiendo sus determinaciones en los planos P1, "Calificación del suelo y la Edificación" y P2, "Alineaciones y rasantes, cotas y ordenación de volúmenes", de la documentación del PERI. Le corresponde una superficie de 11.811,29 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 34.500 m<sup>2</sup>e, y se regula por las condiciones particulares de la edificación y los usos de la zona T grado 2º, que asigna como uso característico

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



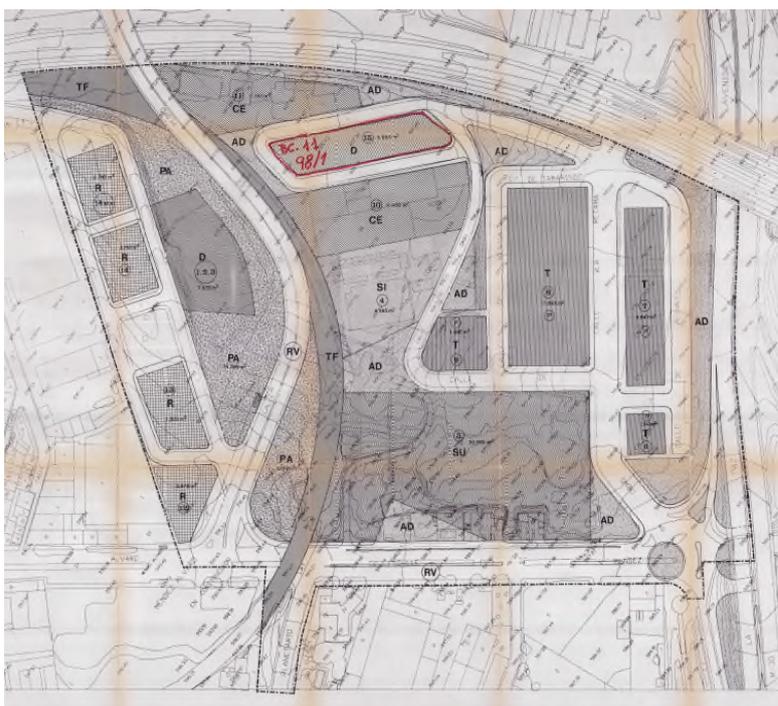
4SI5503HND1O3ERQ

el uso terciario en sus clases de comercial y oficinas, quedando limitado el uso comercial, en su categoría de alimentario a 8.000 m<sup>2</sup>. La altura máxima queda establecida en 8 plantas.

Como uso compatible, se contempla el residencial, condicionado al cumplimiento de determinados requisitos.

Las condiciones para su desarrollo quedan reguladas en el Capítulo Primero del Título IV de la normativa del PERI-3.5\*.

La parcela no figura incluida en el Catálogo de Edificios Protegidos del PG97; según el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles de la Comunidad de Madrid la parcela está incluida en el ámbito del Bien de Interés Cultural en la categoría de Zona Arqueológica "Terrazas del Manzanares", según Decreto 113/1993 de 25 de noviembre.



Detalle Plano Calificación y Regulación Suelo PERI-3-5 Modificado

- Ficha de Condiciones del API.02.12 "Estación Sur".

Información de Firmantes del Documento

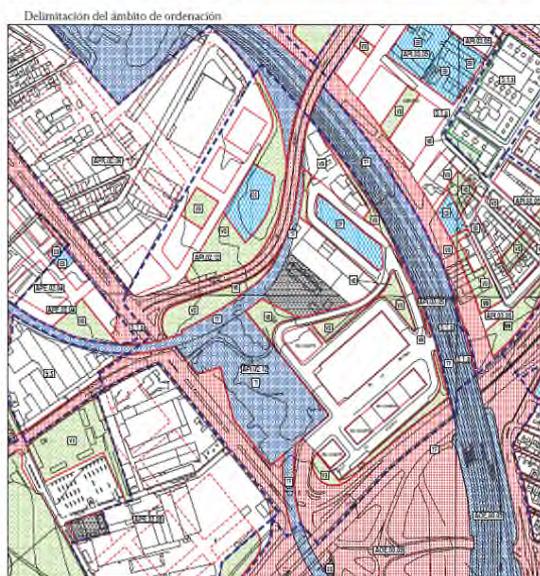
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento incorporado	API

Código de Plan General:	API.02.12
Nombre:	ESTACION SUR
Figura de ordenación:	PLAN DE REFORMA
Distrito:	ARGANZUELA
Hoja referencia del Plan General:	74/7 K3/1



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento incorporado	API

Condiciones particulares	
Código del Plan General:	API.02.12
Nombre:	ESTACION SUR
Figura de Ordenación:	PLAN DE REFORMA
Distrito:	ARGANZUELA
Hoja referencia del Plan General:	74/7 K3/1

**1 PLANEAMIENTO INCORPORADO**

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
07041	0278723730	PR. 3/5 ESTACION SUR.	30/08/89 DF

**Desarrollos y/o modificaciones**

REFERENCIA INFORMACIÓN	REFERENCIA GERENCIA	FIGURA	DENOMINACIÓN	FECHA TRAMITACIÓN
03103	711/93/2389	MPR	MPR 3/5 ESTACION SUR	20/07/95 DF
03094	711/93/1862	MPG	MPG PR 3/5 ESTACION SUR.(M-033)	16/03/95 DF

**2 OBSERVACIONES Y DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS**

1. LA PARCELA A Y B DEL PISO ESTÁ SUJETA A LAS SIGUIENTES ESPECIFICACIONES:  
1.1 A LOS EFECTOS DE COMPATIBILIDAD DE USOS, LA NUEVA EDIFICACIÓN PODRÁ DESTINARSE AL USO TERCIARIO EN SUS CLASES DE OFICINA U HOSPEDAJE, INDISTINTAMENTE EN RÉGIMEN EXCLUSIVO.  
1.2 LAS CONDICIONES DE FORMA DE LA EDIFICACIÓN PODRÁN MODIFICARSE CON LOS INSTRUMENTOS LEGALES VIGENTES.  
2. LAS PARCELAS COLINDANTES A LA ESTACION SUR DE AUTORES SE CALIFICAN COMO VÍA PÚBLICA PRINCIPAL, TAL Y COMO APARECE EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN, SIENDO DE APLICACIÓN LA NORMATIVA DEL NPG PARA LOS TERREJOS CON ESTA CALIFICACIÓN.

#### 4.2. Recomendaciones de otros planes en el entorno del ámbito. Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

El Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid (en adelante CPU) responde a una iniciativa sobre la totalidad del ámbito municipal que, *“trata de constituir una nueva estrategia y unos nuevos procedimientos de intervención en la ciudad, capaces de contribuir a la mejora del paisaje, potenciando sus valores paisajísticos y arquitectónicos, definiendo y caracterizando los elementos singulares que lo distinguen, desde una perspectiva de desarrollo sostenible”*.

El ámbito de la MPG se encuentra incluido en la zona denominada 7.a. “Ejes terciarios”, identificada con el código 7a.M30 Este.

El CPU incluye estos “ejes terciarios” dentro de los paisajes no residenciales, resultado del proceso de localización del crecimiento del empleo terciario en la ciudad en la que, desde los años 80, se han ido localizando y recalificando para este uso los bordes de las grandes autopistas, incluso de aquellas que tenían tejidos residenciales.

Su trazado viene marcado por el eje viario de gran capacidad y de dimensión metropolitana que articula el eje terciario conformado mediante grandes edificaciones exentas destacadas en el paisaje y reconocibles de gran altura (hasta 50 plantas) o extensión (pueden ocupar manzanas enteras). Cada uno de los edificios ocupa una gran parcela con una importante proporción de espacio libre, que es modificado con una estética propia, formando a veces una pequeña ciudadela. Forman el skyline de la ciudad.

Según el CPU la valoración global del paisaje de los ejes terciarios es buena ya que, *“aun teniendo en cuenta la amenaza que puede suponer la concentración empresarial en ciudadelas privadas que generen una barrera insalvable para la integración en el tejido urbano, presentan interesantes fortalezas y oportunidades para el paisaje urbano. Constituyen un escaparate y perfil urbano en las vías de acceso de elevada intensidad y de “concentración de miradas” por lo que su imagen es la de*

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



la ciudad. Además, se convierten en protección para áreas residenciales frente a autopistas. Las actuaciones mediante nuevas arquitecturas de calidad y referencia presentan la oportunidad de reforzar la imagen metropolitana de la ciudad”.

El CPU dispone de una serie de directrices de carácter general para los ejes terciarios, que son las siguientes:

*“D7a. Directrices generales para la mejora de la escena*

- 1. Coordinar, al menos en el perímetro, la aparición de funciones compatibles con las áreas urbanas colindantes de forma que se mitigue su “ghetificación” y se mejore la calidad de vida.*
- 2. Regular la ordenación conjunta de estos ámbitos con los espacios de borde a los corredores viarios reforzando con ello la imagen metropolitana de la ciudad*
- 3. Urbanización y mobiliario urbano coherentes con la imagen de modernidad que estos espacios transmiten”.*

Se incorpora como documentación adjunta de la MPG, un *Estudio de Paisaje Urbano y Adecuación al Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid* (Estudio sectorial 3 del Documento Ambiental Estratégico) del que se extraen las siguientes recomendaciones:

- *“La preparación de una solución constructiva sobre el forjado de techo de la parcela 1 que posibilite la plantación de los ejemplares arbóreos de gran porte que permitan una verdadera y compleja naturalización de la futura zona verde en superficie.*
- *Una esperable y amable conexión sobre y bajo rasante, como resultado de la intervención entre ambas parcelas: encuentro exterior entre la plaza pública (elemento superficial) y la torre (elemento construido) y encuentros en el interior entre el espacio dotacional soterrado y el de oficinas, que resulten en una intervención cohesionada donde exista un diálogo entre piezas formalmente opuestas.*
- *La creación de fachadas amables en planta baja hacia la vía pública en la edificación de la parcela 2 y la nueva zona verde en la parcela 1, que cualifiquen la calle impulsando la actividad urbana al exterior.*
- *En la edificación en altura, el empleo de una composición, materiales y texturas en las fachadas que ayuden a unificar y desmaterializar el elemento, impulsando su carácter icónico y a la vez, reduciendo la agresividad perceptual que derivada de sus dimensiones, incidiendo en las cualidades más virtuosas de la arquitectura en altura: esbeltez, ligereza, simplicidad o singularidad.”*

## **5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.**

La propiedad del suelo de la parcela de la calle de la Retama nº8 y del centro comercial construido corresponde en su totalidad a EL CORTE INGLES S.A., (en adelante la propiedad), como se recoge en la nota simple del Registro de la Propiedad, haciéndose constar a los efectos del artículo 70 Ter apartado 3 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, que dicha titularidad tiene más de cinco años de antigüedad.

Se trata de una única finca registral, con inscripción en el Registro de la Propiedad nº3 de Madrid, Tomo 2602, Libro 2483, Folio 18, Finca 47356, que se incorpora como anexo 3 en la MPG.

La referencia catastral de la finca es 2720701VK4722B0001OP. Se incorpora a este expediente la ficha de consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales obtenida a través de la oficina virtual del catastro.

### Información de Firmantes del Documento



## 6. ANALISIS DEL ENTORNO.

Con el objeto de comprender las características del entorno urbano en el que está localizado el ámbito de la actuación propuesta, se realizó un análisis del entorno a distintas escalas correspondientes a la de ciudad, distrito, área homogénea y ámbito de ordenación.

### 6.1. Análisis del desarrollo histórico.

El primer acontecimiento histórico de relevancia que altera la trama urbana y configura la organización del entorno en el que se inscribe el ámbito de actuación es de 1851, con la llegada del ferrocarril a Madrid tras la inauguración de la primera línea de ferrocarril que la comunica con Aranjuez, desde lo que posteriormente se convertiría en la estación de Atocha. Esta infraestructura lineal se abre paso a través de la edificación original del entorno, cortando la trama urbana barroca que lo caracterizaba y generando unos condicionantes de estructura urbana que persisten en la actualidad.

La mejora en la accesibilidad provocada por la llegada del ferrocarril junto a la consecuente y progresiva desaparición del tejido social que impide la implantación de usos más rentables se traduce en una modificación y transformación urbana del entorno de Méndez Álvaro orientada como zona industrial principal de Madrid.

El Plan General de 1946 reconoce y afianza el carácter de área industrial de la zona, e incorpora a su ordenación una amplia zona verde que acabará materializándose posteriormente en el actual parque Tierno Galván.

La dinámica de Méndez Álvaro como un área de actividades industriales, productivas y de servicios se mantuvo hasta la llegada del Plan General de 1963 (en adelante PG63), que plantea su reformulación como zona residencial. Esto se produce para poder dar respuesta a las necesidades de crecimiento de la ciudad y al ser ahora el uso residencial más rentable, por lo que se tiende a la necesidad de desplazar este tipo de usos industriales extensivos y concentrados a emplazamientos más periféricos. Sin embargo, en el ámbito de la MPG y en su área homogénea, se mantiene la ordenanza de zonas industriales (ordenanza 8, grado 2º). Una de las grandes aportaciones de este plan a la evolución del entorno es la propuesta de conexión de la zona con la M-30 mediante un gran nudo y la prolongación de la calle del Doctor Esquerdo.

Las nuevas conexiones señaladas en el PG63, tienen importancia en la configuración actual de la zona y se desarrollaron posteriormente en detalle con la redacción del Plan Especial de la Avenida de la Paz. Además, esta conexión y la accesibilidad con la M-30 deriva en una nueva dinámica del entorno como un extenso centro cívico y comercial de capitalidad, trasladando las funciones del espacio que se había denominado "Azca Sur" como un concepto incorporado en el PG63, desplazándose desde su teórica ubicación original, en la estación de Atocha, hasta este ámbito.

En 1990 se publica el documento, "*Madrid, región metropolitana. Actuaciones y estrategias*" elaborado por la Oficina de Planeamiento Territorial de la Comunidad de Madrid. En el se señala y explica cómo algunas áreas centrales de calificación industrial, entre las que se menciona Méndez Álvaro, están inmersas en una transformación hacia otros usos como resultado de la modificación del mercado inmobiliario de aquel momento y la caída, desaparición y abandono de las instalaciones industriales provocado por los efectos derivados de la crisis del petróleo.

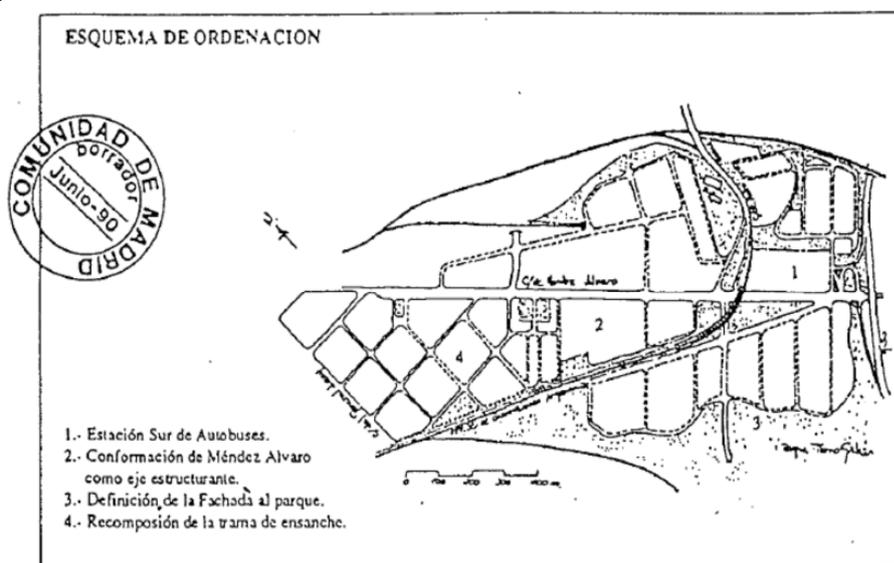
La propuesta que contiene este documento es precisamente la revitalización del sur de la ciudad para permitir la modernización de empresas, la provisión de servicios y la extensión de actividades terciarias centrales hacia el sur del eje de la Castellana. En concreto, para Méndez Álvaro se propone:

"....

1. Definir la calle Méndez Álvaro como eje vial estructurante



2. La creación de la Estación Sur de Autobuses en el encuentro entre este eje vial y la M-30 y dar mayor densidad al uso terciario.
3. Definición de la fachada orientada al Parque Enrique Tierno Galván.
4. Recomposición de la trama del ensanche."
- 5.



**Ilustración 1. Gráfico perteneciente a la ficha de Méndez Álvaro.**  
**"Madrid, región metropolitana. Actuaciones y estrategias"**

Posteriormente, por parte de la Oficina Municipal, se recoge, entre otras, la propuesta de, "Transformación del Sur" que aglutina Méndez Álvaro, la estación de Abroñigal, la avenida de Córdoba y el parque lineal del Manzanares. Las propuestas específicas reflejadas para Méndez Álvaro consisten en:

"...

1. Usos terciarios, residenciales, dotacionales y de recuperación de industria, en el entorno de la Avda. de Méndez Álvaro.
2. Reordenación y mejora del enlace con la M-30, mediante una gran rotonda bajo la M-30.
3. Prolongación del "segundo cinturón" (Pedro Bosch, Avda. del Planetario) sobre el Manzanares hasta la Avda. de Córdoba.
4. Prolongación de Menéndez Pelayo a través de la calle Comercio.
5. Mejora de los accesos al Parque Tierno Galván.
6. Creación del intercambiador de Méndez Álvaro, con las necesarias modificaciones en el trazado de las vías de ferrocarril."

Por último, el PG85 establece la ficha de condiciones de desarrollo para el PERI-3.5, que derivará en el PERI-3.5\*Modificado "Estación Sur", según la MPG en el sector Méndez Álvaro. En este documento, se establece la estructura urbana que puede observarse en la actualidad.

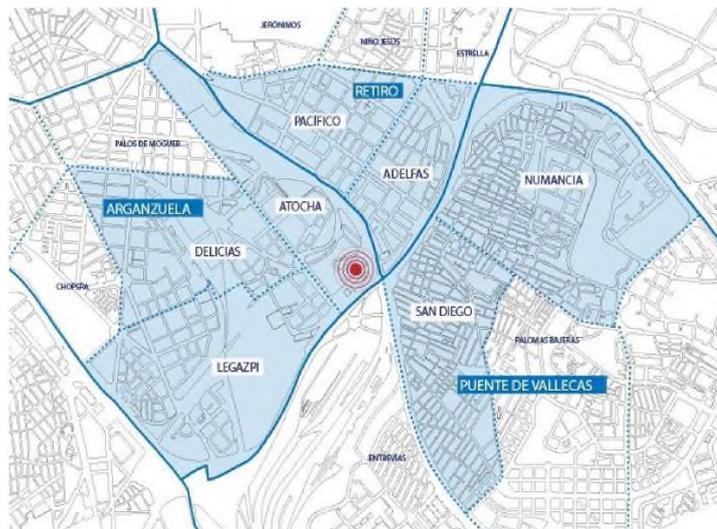
## 6.2. Análisis socio-urbano y económico.



El ámbito se encuentra ubicado en un enclave estratégico en el que confluyen tres Distritos del municipio de Madrid: Arganzuela, Retiro y Puente de Vallecas.

De esos tres distritos, los barrios que forman el área de influencia del ámbito de actuación son, Atocha, Delicias y Legazpi en el distrito de Arganzuela; Pacífico y Adelfas en el distrito de Retiro; y San Diego y Numancia en el distrito de Puente de Vallecas. Se excluye Entrevías porque a pesar de ser físicamente adyacente no tiene tejido urbano residencial en relación con el ámbito, ya que la estación de Abroñigal ocupa el suelo más próximo.

Los datos utilizados se incorporan como Anexo 4 “datos socioeconómicos”.



### 6.2.1. Análisis sobre la dinámica demográfica.

El entorno del ámbito presenta una dinámica sociodemográfica diversa, debido a la marcada diferencia en la estructura social que caracteriza los tres distritos que confluyen en el ámbito de ordenación.

Con los datos extraídos de la explotación estadística del Padrón Municipal de Habitantes del Ayuntamiento se observa una mayor densidad de población en los barrios de Pacífico (436 habitantes/ha) y San Diego (407 habitantes/ha), sobre todo si se comparan con las de los barrios de Legazpi y Atocha (138 y 20 habitantes/ha respectivamente). El dato de Atocha responde al carácter eminentemente industrial del suelo histórico de esta zona, aunque es un barrio que se encuentra actualmente en transformación hacia una mayor presencia de suelo residencial desarrollado y es previsible en el futuro un aumento de la densidad actual.

Es significativo el análisis de la evolución de la población a lo largo de los últimos años:

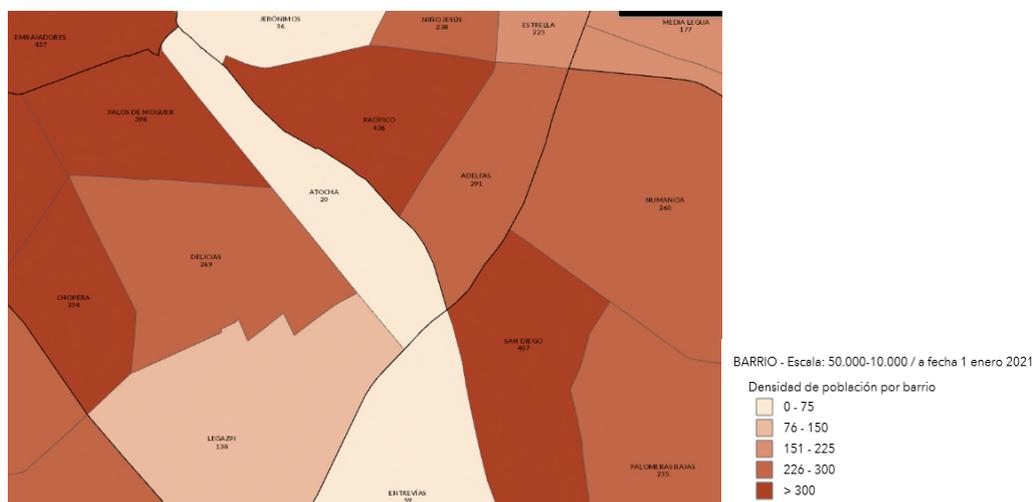
- Arganzuela: destacan los barrios de Legazpi y Atocha, donde sí se ha detectado un incremento mayor de la población en el periodo de 2017 a 2020 (104,60 % en Legazpi y 109,20 % en Atocha). Este dato refleja la transformación urbana que han sufrido los dos barrios en los últimos años, atrayendo habitantes.
- Puente de Vallecas: es el distrito que ha sufrido el mayor incremento de densidad en los últimos años, más acentuado aun en el barrio de San Diego, con un 111,99 %.
- Retiro: se detecta una estabilidad de la densidad poblacional en los barrios de Pacífico y Adelfas, sin cambios significativos en los últimos años.



4SI5503HND1O3ERQ

El análisis concluye que la mayor presión poblacional en relación con el aumento de la densidad de población se está produciendo en los tres barrios con mayor relación con el ámbito de actuación: Atocha, Legazpi y San Diego.

Pacífico y Adelfas destacan por tener la población más envejecida y en contraste, Legazpi y Atocha son los barrios con población más joven.



*Densidad de la población. Indicadores de la estructura demográfica a 1 de enero 2021.  
Fuente: geoportal del Ayuntamiento.*

### 6.2.2. Análisis de la estructura socioeconómica.

El ámbito de actuación se sitúa a un lado de la frontera socioeconómica que supone la Calle 30, ya que, además de la demarcación distrital, muestra rasgos de una notable disparidad socioeconómica entre sus residentes: las rentas medias de los residentes en los barrios pertenecientes a los distritos de Arganzuela y Retiro son superiores a la de los barrios situados en el distrito de Puente de Vallecas.

El nivel educativo es significativamente más bajo en los barrios de San Diego y Numancia, en comparación con los distritos de Arganzuela y Retiro.

### 6.2.3. Conclusiones generales.

- Las nuevas dotaciones para el ámbito de ordenación pretenden dar respuesta a las necesidades del crecimiento demográfico y las nuevas demandas de una población cada vez más joven, al mismo tiempo que puede colaborar en atender factores que faciliten un mejor equilibrio sociodemográfico con los barrios del entorno.
- La ordenación responde a la ubicación estratégica de este ámbito entre tres distritos con diferencias socioeconómicas y demográficas, ofreciendo una mejora en la calidad del espacio urbano y un soporte para la existencia de focos atractores de actividad y empleo, en donde confluyan las distintas realidades y se pueda dar respuesta a las diferentes necesidades de su población. Es la ordenación para ofrecer una “puerta abierta” para la integración entre los barrios situados a un lado y al otro de la Calle 30.

## 6.3. Análisis de la trama urbana circundante.

### 6.3.1. Morfología urbana y tipología edificatoria.

El área de estudio se caracteriza por una trama urbana consolidada, marcada por el pasado industrial del entorno y la confluencia de grandes ejes de infraestructuras de transporte. Esta



4SI5503HND1O3ERQ

red de infraestructuras de transporte que la rodea, actúa como oportunidad de accesibilidad y como barrera física y funcional que aísla la zona terciaria de la zona residencial, y el conjunto del API.02.12 de su entorno inmediato.

La herencia industrial se observa en la trama urbana irregular que define la parcelación de la zona más inmediata al ámbito de actuación. El resto de la tipología edificatoria es de carácter variado debido a la diversidad de usos que están presentes en el ámbito. Destacan las torres aisladas de uso terciario de oficinas que dominan visualmente la zona, combinadas con grandes volúmenes como la estación Sur de autobuses, los cines o el propio centro comercial.

La trama viaria responde a la necesidad de tener en cuenta una topografía compleja y las afecciones y servidumbres que en ésta produce la presencia de la red viaria general y la línea de transporte ferroviario, que también condicionan los puntos de acceso al área. Da como resultado una jerarquía de tránsito marcada, no sólo desde el punto de vista del tráfico rodado, sino también del peatonal, debido a la topografía, las barreras físicas y funcionales existentes, y a las escasas vías de acceso desde su entorno urbano.



Diagramas de tránsito rodado y peatonal

### 6.3.2. Infraestructuras

La característica que más define la trama urbana del ámbito es la elevada red de infraestructuras de transporte que lo rodea y que actúa como una barrera que aísla las zonas entre la destinada a usos terciarios de la ocupada por el uso residencial y el conjunto del API de su entorno, lo que implica que se vea poco afectado por las dinámicas urbanas próximas.

La red de transporte ferroviario por un lado y las grandes redes viarias paralelas constituidas por la Calle 30 y la calle de Pedro Bosch, enmarcan la zona y dan forma a importantes barreras, especialmente para el tráfico peatonal. Pedro Bosch, de menor tráfico, se convierte en un obstáculo debido a que se eleva sobre las vías del ferrocarril para salvarlas, interrumpiendo la fluidez de la relación visual y funcional dentro del API.02.12.

La calle de Méndez Álvaro, que delimita el ámbito por el oeste, se configura como una vía rápida de circulación para el tráfico rodado con la presencia de escasos elementos para la comunicación peatonal entre ambos lados de la misma calle.

La otra gran infraestructura que por su dimensión se comporta como una barrera es la propia estación Sur de autobuses, que presenta oportunidades para resolver adecuadamente la diferencia de cotas que existe entre la red viaria que rodea la parcela de Retama nº8 y la calle de Méndez Álvaro.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

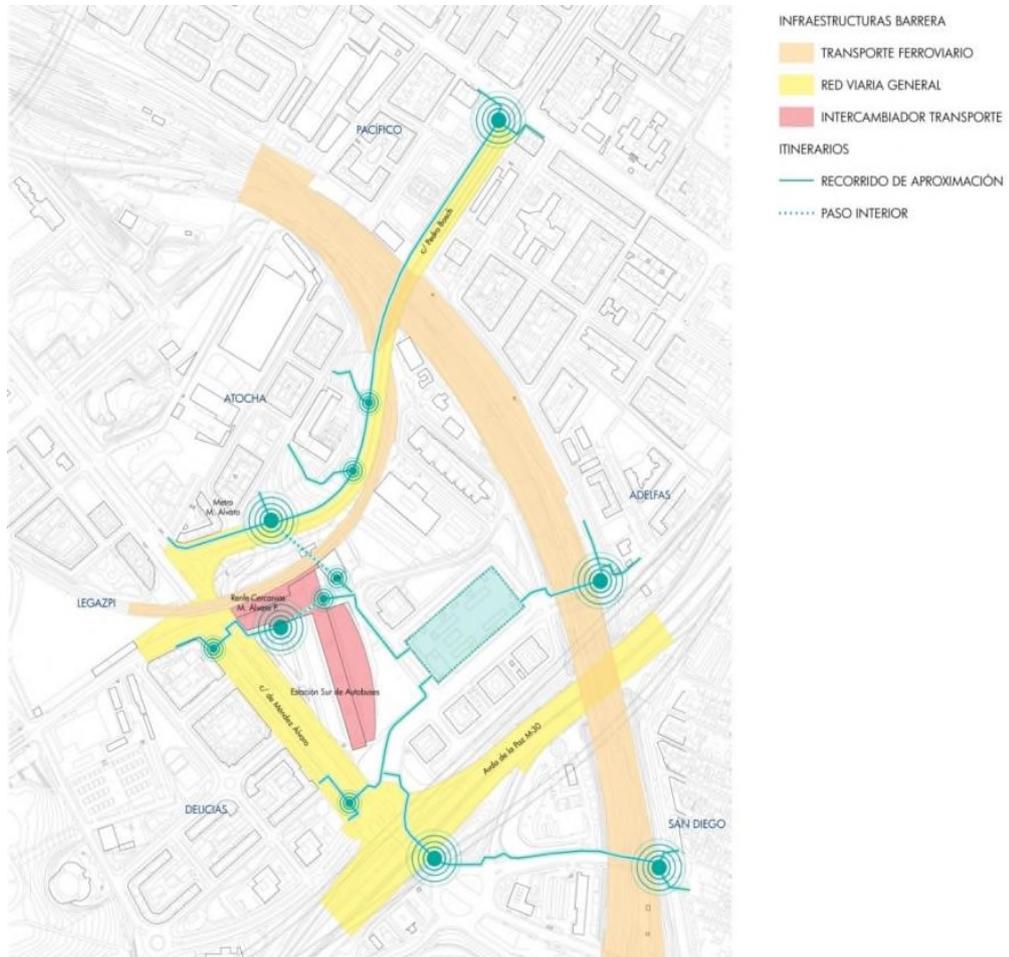
Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



4SI5503HND1O3ERQ



Este conjunto de condiciones da como resultado unos itinerarios definidos de conexión con los barrios limítrofes, con acceso por dos puntos muy definidos, y un tercero que se produce a través de las estaciones de transporte, recorriendo su interior o a través de un paso subterráneo, lo que acentúa la sensación de aislamiento.



### 6.3.3. Alturas de la edificación.

La edificación residencial de los barrios más próximos presenta alturas de una media de 7-8 plantas, salvo en los desarrollos más recientes, en el APR.02.08 y el APR.02.06, donde la altura alcanza las 10 plantas en el primero y de 15-16 plantas en el segundo.

El área de actuación queda desligada de la estructura urbana colindante por la presencia de las infraestructuras de red viaria y la línea ferroviaria, lo que se une a la ausencia de edificación residencial, ha generado la existencia de unas normas propias en lo referente a la volumetría edificatoria. El entorno inmediatamente cercano al ámbito de actuación está dominado por torres de oficinas, que tienen una altura de 14-15 plantas.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ





### 6.3.4. Usos.

Los usos lucrativos del entorno inmediato corresponden a las torres de oficinas existentes dentro del entorno más cercano al ámbito de actuación, construidas en la década de los años 90, a las que se han ido sumando, las torres construidas en el APR.02.08, barrio de Legazpi, la sede de Repsol y la torre de oficinas adyacente en la calle Méndez Álvaro. Esta tendencia continúa en la actualidad, con el anuncio reciente de la construcción de Méndez Álvaro Campus.

El propio API.02.12 está en proceso de transformación siguiendo esa misma tendencia. La rehabilitación de la antigua nave industrial ubicada en la calle de Ombú nº6, frente a la parcela de actuación de esta MPG, ha sido transformada de su uso industrial para su uso como espacios de trabajo, proceso que concluirá con la finalización de las oficinas de Acciona proyectadas para proporcionar imagen de espacio de calidad.

Es evidente la transformación del entorno del ámbito de ordenación en polo de actividades empresariales y tecnológicas. Se trata de una alternativa a menor escala, pero de similar identidad, a la consolidación de los ámbitos de negocios ubicados al norte de Madrid, lo que colabora en el objetivo de ciudad policéntrica evitando la concentración de usos y puede colaborar en una respuesta del sur de Madrid a las necesidades de integración de espacios de trabajo y oficinas en la ciudad.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



## 7. OBJETIVOS Y JUSTIFICACIÓN DEL IMPULSO DE UNA NUEVA ORDENACIÓN.

La necesidad de actuar sobre la zona en la que se encuentra el ámbito de la MPG fue planteada en el proceso de revisión del PG97 que se concretó en el documento de Avance sometido a información pública en 2015, en el que el Ayuntamiento hacía explícita la conveniencia de desarrollar diversas actuaciones de carácter singular directamente vinculadas al proceso de cualificación territorial, y a las estrategias de consecución de una ciudad de oportunidades económicas, sostenible, cohesionada social y territorialmente con la calidad de vida:

Las actuaciones singulares que incorporaba el Avance de la Revisión del Plan General en este ámbito concreto, fueron las siguientes:

*“De carácter territorial y de valor estructurante*

- Nueva Centralidad Sur: Delicias-Méndez Álvaro-Abroñigal .../... “

Su objetivo central era la incorporación articulada de este ámbito a la ciudad dando solución del eje de la Castellana, a través de la creación y transformación de un conjunto de espacios urbanos de referencia. Se trataba, entre otras estrategias de, *“conseguir la superación de la fractura histórica generada por la nunca resuelta integración del ferrocarril con la parte sur del ensanche de Castro. Se proponen nuevos modos de ocupación y utilización del suelo en un ámbito estratégico de la ciudad mediante la posible introducción de tejidos urbanos mixtos con uso residencial, dotacional y de actividades económicas, coherentes con el valor de centralidad del área Atocha–Paseo del Prado, con la posibilidad de conexión con el Proyecto Madrid Río y con la disponibilidad de suelo vacante o de posible transformación propiedad de distintas administraciones.../...”*

Se consideraba que, *“el encuentro entre las grandes infraestructuras territoriales, y en particular el ferrocarril, con los tejidos urbanos de la ciudad, es uno de los problemas recurrentes en todas las grandes ciudades a partir del desarrollo de las infraestructuras de alta capacidad en los siglos XIX y XX. En nuestro caso, la integración, nunca resuelta, entre la penetración del ferrocarril por el sur y el ensanche de Castro, es un problema todavía pendiente en Madrid, pero al mismo tiempo principal intercambiador de transporte. Los problemas urbanos de conexión, accesibilidad, de definición de usos y actividades, así como de dotaciones singulares y locales que presentaba y presenta esa área de la ciudad hacen necesario superar el alcance y contenido reglado de los Planes Especiales urbanísticos, requiriéndose un instrumento más amplio e integral, que permita organizar y articular intervenciones de naturaleza muy diferente.”*

El Avance propuso inicialmente un modelo urbano de ordenación e intervención actuando en tres niveles y en particular, para el ámbito de la MPG:

*“1. Posibles nuevas actuaciones sobre dos espacios de centralidad no consolidados:*

*Incluía la creación de un eje dotacional y de actividad económica de Delicias – Ferrocarril y el conjunto de nuevos tejidos urbanos, de actividad económica y productivos de Abroñigal – Entrevías – Sur de Embajadores. Todo ello con un objetivo de incremento estratégico de la actividad terciaria en el área y su entorno, apoyado en el cambio en las condiciones de exclusividad de usos en parcelas dotacionales. El objetivo sería introducir en la ciudad una cuña más diversa y compleja que apoye procesos de mezcla de usos, tanto creativos y culturales, como productivo – empresariales de alto valor añadido.*

*2. Propuesta de modificación de las condiciones actuales en la trama urbana consolidada:*

*Delimitando posibles Conjuntos de Renovación Urbana (CRU) dónde fuera posible compatibilizar acciones de rehabilitación y de renovación residenciales con las zonas de tratamiento homogéneas en el entorno de la estación Puerta de Atocha, en el tramo de la calle Méndez Álvaro Sur y en el sistema de parques Delicias, Tierno Galván y Entrevías.*

*3. Propuestas y criterios de recualificación:*



*Del sistema de movilidad, de la integración viaria y perceptiva del ámbito, de la rehabilitación, de las condiciones dotacionales, equilibrando lo local con lo general, de la habitabilidad de la trama urbana y del espacio público como elemento básico de referencia e identidad del ámbito.*

*Se propone, conjuntamente al modelo por niveles descrito, intervenir estratégicamente en las áreas temáticas que tienen especial relevancia en la relación entre el ámbito y la ciudad.*

#### **Infraestructuras ferroviarias de alta velocidad, cercanías y mercancías**

*El incremento de capacidad de la nueva estación Puerta de Atocha es el punto de partida que consolidaría el papel del tren como elemento de centralidad urbana en el ámbito. Se trata de amplificar sus consecuencias o explotar esta situación de centralidad respecto al entorno más cercano (Delicias – Palos de Moguer – Méndez Álvaro), el sureste de la almendra madrileña (área homogénea de Arganzuela y Abroñigal) y en general el área metropolitana. Conformando con la Estación de Chamartín y el Aeropuerto de Barajas el triángulo en cuyos vértices se concentran los principales nodos de transporte regional, nacional e internacional y por tanto las piezas con mayor vocación de centralidad metropolitana.*

#### **Terciarización del ámbito y otras actividades productivas**

*En torno al terciario, en particular, y a las actividades económicas y productivas, en general, se entendía necesario plantear reflexiones y propuestas en tres niveles: la ordenación por fases del suelo vacante, la regeneración de áreas existentes y la conceptualización del uso terciario y el resto de actividades económicas en el ámbito, estas deben revisarse en un nuevo esquema espacial, arquitectónico y de usos mixtos, que aumente la calidad y la complejidad urbana.*

#### **Movilidad y permeabilidad viaria**

*Era necesario revisar la configuración del tráfico para mejorar la percepción del ámbito y la comprensión y adecuación de las relaciones espaciales con el Paseo del Prado y de la Castellana, el distrito de Arganzuela, la Calle-30 y el Proyecto Madrid Río, estableciendo, además, criterios de movilidad de proximidad en el interior del mismo.*

#### **Habitabilidad y calidad urbana**

*Las políticas de Regeneración, Rehabilitación y Renovación Urbana establecían sistemas de actuación que son aplicables al ámbito. Se trataría de evitar condiciones de vulnerabilidad y degradación en un tejido urbano habitable y denso y proporcionar un escenario urbano de calidad, especialmente en los ejes más representativos.*

#### **Centralidad cultural**

*Se planteaba apostar por integrar el ámbito en su entorno de referencia y crear un foco interno con múltiples nodos. La red de "hitos culturales" propuesta se apoyaría, en los bordes del ámbito (Centro de Creación Contemporánea Matadero Madrid, Museo Nacional de Arte Contemporáneo Reina Sofía, La Casa Encendida y Circo Price), considerando que éstos son motores culturales del ámbito homogéneo de Arganzuela.*

#### **Cohesión social y participación**

*Por último, en esta área temática se propone superar el estado actual de desagregación entre piezas y perfiles sociales, que ha existido tradicionalmente en el ámbito, y que se ha reforzado con las últimas actuaciones inmobiliarias, y en todo caso, preparar un espacio más cohesionado ante la llegada de nueva población y actividades.*

*Se trataría de implementar posibles normativas de compatibilidad en la implantación de los usos dotacionales para incrementar la disponibilidad de dotaciones de cercanía y la implantación de un área de centralidad e identidad del ámbito en la Estación de Delicias y su entorno, vinculada a actividades económicas y de formación e innovación, construyéndolas desde la participación y el consenso que propiciaría su incorporación al proceso de revisión del Plan General .../..."*

#### Información de Firmantes del Documento



El proceso de revisión del PG97 no continuó tras la fase de Avance, por lo que ninguna de sus propuestas se materializó.

Esta MPG no tiene como objetivo continuar una de las actuaciones transformadoras propuestas en el Avance, pero sí, teniendo en cuenta que el eje Méndez-Álvaro en el que está ubicada la parcela del ámbito de la MPG, constituye una unidad de paisaje urbano que el CPU ha venido a denominar “Puerta del Sur”, se ha considerado la oportunidad de ubicar en este emplazamiento concreto, un hito arquitectónico, un edificio en altura claramente reconocible, que identifique dicho eje. A su vez, la propuesta de construcción en una parte de la parcela de una tipología edificatoria aislada en bloque abierto con elevación del número de alturas hace posible liberar parte de la superficie de suelo de la parcela. Esta circunstancia unida a la posibilidad de que la propiedad ceda parte del suelo de la parcela crea la oportunidad de ordenar y proponer una actuación de transformación urbanística del ámbito en beneficio de la ciudad.

### 7.1. Justificación de la ordenación del ámbito.

Impulsar una iniciativa como la que aborda esta MPG se alinea y responde a lo contemplado en el Plan Estratégico de la Ciudad de Madrid 2019-2023, que se deriva del Acuerdo de Gobierno 2019-2023 para el Ayuntamiento y de los Acuerdos de la Villa Covid-19.

Para asegurar una ordenación del ámbito asentada sobre la realización del interés general de la ciudad, la MPG plantea una actuación con los siguientes objetivos

#### 7.1.1. Subsana del déficit de dotaciones públicas en el barrio de Atocha del distrito de Arganzuela.

La posibilidad de reordenar el ámbito objeto de esta MPG se valoró como una oportunidad de incrementar, en el barrio de Atocha, perteneciente al distrito de Arganzuela, las dotaciones públicas locales, para corregir el déficit de nuevos equipamientos y dotaciones, no sólo del propio ámbito, sino también de su entorno, en concreto en los barrios del sur del ámbito, donde el Ayuntamiento no dispone de suelo vacante para actuar en este sentido.

Con la finalidad de abordar un planteamiento coherente, se elaboró durante la fase de análisis un estudio de necesidades recogido en el documento denominado, “*Diagnóstico dotacional del Distrito de Arganzuela 2022*”, que se incorpora como Anexo 06 de la MPG, del que se pueden destacar diversas consideraciones que explican la ordenación que se propone esta MPG.

El diagnóstico señala que se trata de uno de los distritos, dentro de la Calle 30, que más ha crecido y evolucionado en los últimos años. Por un lado, la renovación de la zona colindante al río Manzanares, el soterramiento de la Calle 30 y la transformación del entorno a un gran espacio verde y de recreo denominado Madrid Río, ha impulsado la transformación residencial de la zona. Igualmente, en esa evolución, en concreto en lo referido a la actividad terciaria y administrativa, Arganzuela ha ido destacando por su atractivo para la localización de sedes corporativas de grandes empresas del sector industrial y energético que, junto al sector público, ocupan el 54% de la superficie total de oficinas del distrito.

En términos generales, según el diagnóstico, el distrito de Arganzuela ha registrado un incremento de la población muy superior al que ha tenido lugar en la ciudad en su conjunto. Si se comparan los nuevos núcleos residenciales con los que han surgido en los ensanches de la periferia madrileña, una de las diferencias más significativas, es la escasa reserva dotacional que ha venido acompañando la renovación de la nueva edificación de uso lucrativo en el distrito, ya que, al ubicarse en suelo urbano consolidado, la legislación urbanística aplicable no contemplaba la obligatoriedad de cesiones gratuitas de suelo destinadas a la implantación de dotaciones públicas.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



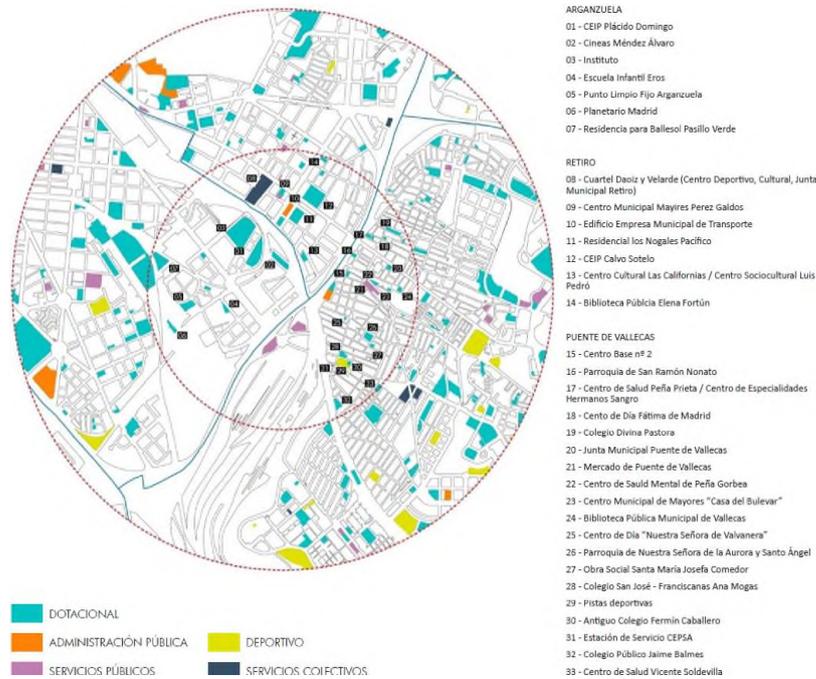
El diagnóstico también aporta los siguientes datos respecto de los espacios deportivos y de equipamientos:

- Espacios deportivos: la red de espacios deportivos básicos está constituida por cinco centros deportivos municipales y 14 instalaciones deportivas elementales (pistas polivalentes, de petanca, de patinaje o similares). En 2023 a la red de centros deportivos municipales se incorporará el “Centro deportivo municipal Ricardo Damas” que está construyendo el Ayuntamiento en una parcela de propiedad municipal, ubicada en la calle del mismo nombre y que linda con Madrid Río, y a una pequeña instalación deportiva básica. Ahora bien, según el *cuadro nº10 de Distribución por barrios de las Instalaciones Deportivas Básicas Municipales*, en particular, el barrio de Atocha no cuenta con ninguna instalación de este tipo, considerando más adelante que el déficit de espacios deportivos del distrito se ve agravado en el entorno de influencia de esta MPG ya que, la única dotación existente es una pequeña instalación deportiva localizada en la calle de los Eros.
- Equipamiento educativo básico: el distrito cuenta con treinta y siete escuelas de educación infantil de primer ciclo que, a excepción de los cuatro centros de titularidad municipal que ocupan parcela de uso exclusivo, se encuentran ubicadas en bajos de edificios residenciales. Ahora bien, en el *cuadro nº11 de Distribución por barrios de las escuelas infantiles*, se señala que el barrio de Atocha no dispone de ninguna instalación de este tipo. Solamente, en el ámbito de influencia de la intervención que contiene la MPG, se localiza la escuela infantil municipal, situada en la calle de los Eros nº2.
- Otros equipamientos educativos: si bien en el distrito tienen su sede otras instituciones educativas de carácter especializado y de ámbito urbano o metropolitano como son la Compañía Nacional de Danza, la Central de Diseño y otros centros de creación contemporánea ubicados en Matadero, las dotaciones que imparten enseñanzas de formación profesional, a excepción del IES “Gran Capitán”, son muy reducidas y todas ellas de titularidad privada, por lo que, dada la importancia que está adquiriendo este tipo de enseñanzas relacionadas con el empleo y la recualificación profesional, sería aconsejable destinar a este uso alguna de las reservas dotacionales de cesión pública que se pudieran obtener mediante el desarrollo del planeamiento. Finalmente, en el diagnóstico se subraya que la población residente en Arganzuela tampoco dispone de escuela de música, idiomas, u otras enseñanzas artísticas contempladas en la LOGSE, si bien el distrito cuenta con diversas dotaciones que, con un ámbito funcional urbano o metropolitano, imparten enseñanzas artísticas de nivel superior.
- Equipamientos socio culturales básicos: los únicos equipamientos de nivel local que prestan servicios de carácter sociocultural dirigidos a los residentes en el distrito son la Casa de la Juventud del paseo de la Chopera, y la biblioteca pública municipal “Pío Baroja”. Al igual que el resto de los barrios de Arganzuela, el área de influencia de esta MPG carece de dotaciones cívicas y culturales de nivel básico, ya que la única biblioteca pública, que ofrece servicio de préstamo de libros, se localiza en el barrio de Imperial, a más de tres kilómetros del ámbito de actuación. Tampoco existe en este distrito donde residen más de 150.000 personas, centros que favorezcan las relaciones cívicas y asociativas por lo que la complejión y mejora de la red de equipamientos culturales de proximidad es otra carencia del distrito
- Centros de Mayores: la oferta de centros municipales de mayores del distrito se reduce a dos: el denominado “Casa del Reloj” integrado en el complejo administrativo del barrio de Chopera y el centro municipal de mayores “Luca de Tena”, ubicado en el ámbito de ordenación APE.02.21 “Antigua estación de autobuses”, en Palos de Moguer. En el *cuadro nº18 de Equipamientos de bienestar social privados* del diagnóstico, se constata que ninguno

Información de Firmantes del Documento



de ellos está situado en el barrio de Atocha, como tampoco lo están los tres centros de día de titularidad privada, ni ninguna de las seis residencias para mayores, construidas en suelo de titularidad pública y gestión privada ubicadas en los barrios de Acacias y Legazpi. En el ámbito de influencia de la intervención, la única dotación de bienestar social existente es un centro residencial para personas mayores de titularidad privada.



Tras el análisis de la situación dotacional existente el, "Diagnóstico dotacional del Distrito de Arganzuela 2022", se centra en el aspecto relativo a la capacidad futura del suelo dotacional público vacante señalando al respecto lo siguiente:

*"Las reservas dotacionales de titularidad pública disponibles en el distrito de Arganzuela para la implantación de nuevos equipamientos y servicios sociales, tanto de suelo como edificadas, tal y como queda recogido tanto en los cuadros nº19 y nº20 como en el plano denominado "Suelo dotacional vacante en el distrito de Arganzuela", son muy reducidas.*

*Si se agrega la superficie de los terrenos ferroviarios propiedad de Adif ubicados en el barrio de Delicias cuya superficie absorbe cerca del 60% del suelo vacante, y la denominada "Manzana D", emplazada en el APR. 02.06 del barrio de Atocha, que consume otro 24% del suelo de equipamiento, la superficie disponible en los cinco barrios restante no alcanza el 17% de la superficie global."*

La agregación de los terrenos ferroviarios propiedad de Adif al resto de parcelas vacantes ubicadas en Delicias, da como resultado que más del 60% de las reservas dotacionales disponibles en el distrito se concentran en dicho barrio. Otro 22,89% del suelo vacante lo absorbe Legazpi que, junto al 14,87% correspondiente al barrio de Imperial consumen, prácticamente, todo el suelo vacante calificado en el distrito para usos dotacionales públicos.

El resto de los barrios, y en particular, el barrio de Atocha carece de alternativas de localización para este tipo de usos dotacionales.

Una vez analizada esta situación de escasa oferta dotacional, presente y futura, el Área de Desarrollo Urbano valoró positivamente la conveniencia y oportunidad de utilizar la parcela de

Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



titularidad privada de la calle de la Retama nº8, para poder incrementar las dotaciones públicas locales deficitarias en los aspectos descritos. Para promover esta iniciativa se dirigió a la Junta Municipal del distrito de Arganzuela, comunicándole esta oportunidad y remitiendo el diagnóstico dotacional, al tiempo que solicitaba su criterio para, en su caso, abordar el proceso de reordenación de la parcela y la operación de transformación urbanística.

El distrito, mediante comunicación de 5 de abril de 2022, asumiendo los contenidos y conclusiones del diagnóstico dotacional, señaló que sería recomendable:

*"...la inclusión, en el programa dotacional de este ámbito en el que se puede modificar el planeamiento, de alguna reserva de suelo destinada a la implantación de un centro sociocultural, una escuela infantil y, si es posible, un Centro Deportivo.*

*Por todo ello, se concluye que esta actuación constituye una oportunidad para paliar carencias dotacionales del Distrito de Arganzuela."*

### 7.1.2. Mejorar las zonas verdes en el ámbito y su entorno de influencia.

La trama viaria actual articula zonas verdes de escasas dimensiones y posición dispersa. Las zonas verdes y áreas ajardinadas que rodean directamente la parcela de la actuación no sólo están desconectadas, sino que ofrecen escasas oportunidades de uso para las personas, ya sea por ser completamente privadas y encontrarse cercadas y ocultas a la vía pública, por su función de transición topográfica o por su carácter predominantemente ornamental. Algunas, incluso, se muestran en claro estado de abandono, debido a que se trata de espacios vacantes no desarrollados dentro de las parcelas pertenecientes a los equipamientos públicos de servicio de transporte como la superficie contigua a la estación de cercanías o la de autobuses.



Al analizar los distritos limítrofes, desde la perspectiva del adecuado uso de las zonas verdes, se ha podido comprobar que existe una descompensación del distrito de Arganzuela con los barrios de los tres distritos circundantes que rodean el entorno del ámbito de ordenación.

En el distrito de Arganzuela, el parque Enrique Tierno Galván tiene una presencia dominante al tratarse de una zona verde de grandes dimensiones y de carácter prácticamente supramunicipal lo que no impide que la trama urbana se vea salpicada por multitud de zonas verdes de dimensiones más reducidas repartidas, principalmente, por la zona más cercana al ámbito de estudio de la MPG.

Del mismo modo, en el distrito de Retiro, sobre todo en las zonas de desarrollo más recientes con pasado industrial cercanas a las vías de ferrocarril que actualmente se han transformado en

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND103ERQ



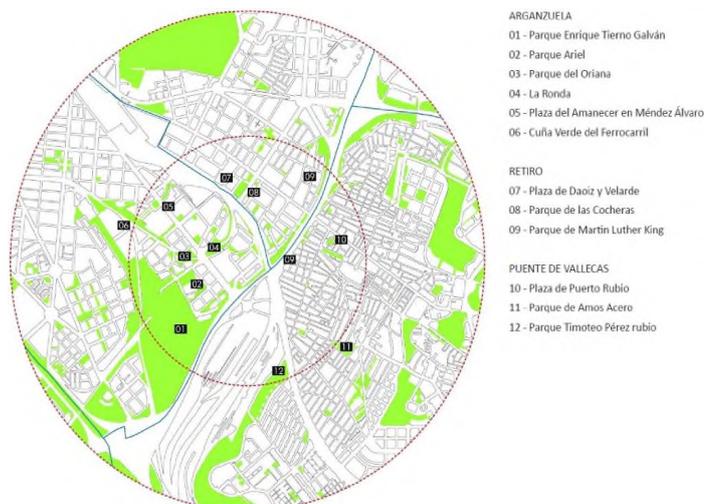
complejos residenciales, se localizan múltiples zonas verdes que esponjan la densidad edificatoria. En este entorno, además, la existencia de centros de actividad recreativa ciudadana en las zonas verdes de la plaza de Daoíz y Velarde, el parque de las Cocheras y en el parque de Martin Luther King, configuran zonas de marcada identidad que satisfacen las necesidades de los residentes, aunque no alcanzan la relevancia, en términos de escala e influencia, de las zonas verdes existentes en los barrios de Legazpi, Delicias y Atocha en el distrito de Arganzuela.

En el barrio de San Diego, en el distrito de Puente de Vallecas, es donde se detectan las mayores carencias a este respecto. La presencia de zonas verdes es muy escasa, y ni siquiera en la zona de transición en el límite con la Calle 30 se aprovecha la oportunidad de generar zonas verdes de identidad, como área estancial de barrio y/o para los ocupantes de la zona de oficinas en el ámbito de esta MPG, como sí ocurre en su barrio vecino de Adelfas, donde el Parque Martin Luther King atiende y resuelve esta función.

La liberación de una importante superficie de la parcela al reubicar la edificabilidad y el edificio en solo una parte de ésta y la integración de este espacio liberado en el entorno permitirán la configuración de una zona verde que, en continuidad con la parcela de servicios urbanos y otras zonas verdes residuales, mejorarán de forma relevante las condiciones ambientales y espaciales del entorno.

La nueva incorporación de una zona verde vinculada al nuevo equipamiento no implica sólo una mejora urbana en relación con los usos asociadas a la misma, sino que supone una oportunidad para incrementar la presencia de espacios naturalizados y arbolados. Por este motivo, se desarrollará dicha zona verde y su relación con la nueva edificación generada de acuerdo con una estrategia ambientalmente ecológica.

4SI5503HND103ERQ



Zonas verdes existentes en el ámbito de estudio

## 7.2. Consecuencias de la demolición y pérdida del centro comercial.

La realización material del contenido de la propuesta de esta MPG comporta, en primer lugar, la demolición y la pérdida del centro comercial de Méndez Álvaro. Se plantea, no la demolición de una parte de la edificabilidad del centro, esto es, la ampliación de edificabilidad construida al amparo de la MPG.00.332 posteriormente anulada por los tribunales, sino la demolición total de la edificación existente.

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND103ERQ



Ello es así porque la nueva incorporación de un equipamiento público requiere de amplitud de superficie en planta con el objeto de satisfacer adecuadamente las necesidades dotacionales del ámbito y la configuración de un espacio público aterrazado y funcional que de respuesta a la topografía del emplazamiento, resolviendo la diferencia de cota existente entre las distintas calles del entorno, lo que exige demoler la totalidad de la edificación existente, ya que la trama de la estructura del edificio actual y la geometría de los forjados, impiden su reutilización como soporte adecuado de los nuevos usos dotacionales que se pretende y propone implantar.

Desde la perspectiva de la ciudad, el cierre de este centro comercial tendrá un impacto limitado sobre la demanda comercial del distrito.

Se ha incorporado en la documentación de la MPG, como Anexo 5, un estudio, denominado *Informe técnico comercial*, que explica la evolución general del mercado *retail*, evolución acelerada como consecuencia de las implicaciones sociales, económicas y de comportamiento derivadas de la pandemia.

En el informe se explica que la evolución del comercio electrónico ha experimentado un crecimiento sin precedentes desde el 2015, con una rapidísima aceleración desde el segundo trimestre de 2020, lo que ha conducido a que los operadores de esta actividad comercial de *retail* estén llevando a cabo la reorganización y redimensionamiento de la huella comercial física, con el objetivo de alcanzar un nuevo equilibrio entre la venta física y la venta online, potenciando la omnicanalidad. Es un hecho que la sociedad está virando, progresivamente, hacia formas de consumo que se alejan de la adquisición directa física y dependen, cada vez más, de la compra online. Los avances tecnológicos y la necesidad de adecuación a las necesidades de los clientes, que cada vez demandan más la compra a distancia, reducen las necesidades de desplazamiento y los tiempos dedicados a la compra del producto y junto con la comodidad que estos servicios ofrecen, apoyan esta tendencia. Tendencia que se ha visto acelerada por las restricciones y comportamientos obligados por la crisis sanitaria provocada por la Covid 19.

El resultado de todo ello es que, se modifican las necesidades, características, dimensión y destino del comercio físico, el comercio minorista se ve directamente afectado ya que los consumidores han modificado su comportamiento, reduciendo las visitas no esenciales a los establecimientos comerciales físicos. Esta realidad se observa en el centro comercial de Méndez Álvaro donde el proceso de disminución de las ventas y la visita física es progresiva desde 2018 y se irán reduciendo aún más, según se desprende del informe incorporado.

El centro comercial de Méndez Álvaro, se inauguró como respuesta a las tendencias del momento en cuanto a tamaño y proporción de alimentación y textil Hipercor y la necesidad de acceder en coche. Esta tendencia en su localización urbana actual se encuentra fuera de los hábitos de consumo que muestran la preferencia por los centros de alimentación con formatos de alrededor de los 2.000 m<sup>2</sup> o inferiores, y en la gran mayoría de casos, formatos de proximidad, accesibles a pie por los consumidores.

Junto a estas consideraciones, el informe técnico comercial analiza cómo dar continuidad al tipo de oferta dentro del distrito de Arganzuela y, además, señala que el resto de la ciudad no acusará el impacto del potencial cierre del centro comercial Méndez Álvaro porque la demanda actual vinculada al mismo podrá ser satisfecha y/o mejorada por otros grandes almacenes de la compañía propietaria o de otras.

El cese de la actividad comercial de El Corte Inglés de Méndez Álvaro no tendría un efecto negativo sobre el empleo ya que su plantilla será reasignada a los otros centros de trabajo que la propiedad conserva en la ciudad.

### 7.3. Conveniencia de la implantación del uso alternativo terciario oficinas como uso cualificado del ámbito.

#### Información de Firmantes del Documento



La MPG propone la implantación del uso terciario en su clase de oficinas a fin de impulsar la dinamización socio-económica del ámbito y su entorno.

Con el objetivo de reequilibrar los servicios que la ciudad ofrece para la dinamización de la actividad económica, se hace necesaria la creación de espacios de oficinas adecuadas a los requerimientos actuales (espacios diáfanos, grandes dimensiones, servicios específicos, etc.) en localizaciones estratégicas.

Este ámbito es una de las zonas de mejor accesibilidad, tanto por transporte privado como, especialmente, por transporte público, concentrando en las cercanías inmediatas una extensa red de metro, tren de cercanías, estación de autobuses e intercambiador de dichos modos de transporte con el vehículo privado.

En el informe técnico comercial incorporado en la documentación como Anexo 5, se hace un estudio específico del cambio de uso existente, terciario comercial, al uso de terciario oficinas en el que, además de subrayar el carácter inadecuado del uso comercial, se afirma con respecto al uso de oficinas lo siguiente:

- *.../... El cambio de uso a oficinas aportaría a Méndez Álvaro una mayor consolidación de su transformación, convirtiéndose en un referente en la combinación de los usos de oficinas y residencial. La transformación de un edificio comercial de los años 90 que atendía a las necesidades de la época pero que no está en línea con lo que se demanda actualmente y con poca proyección de futuro, por un edificio de oficinas icónico en una zona que se está consolidando como una referencia a nivel nacional con la capacidad de atraer empresas internacionales punteras.*
- *El sector de oficinas tiende hacia la centralización en zonas de oficinas estratégicas donde las compañías puedan ubicar sus sedes corporativas en edificios representativos de gran superficie, que sirva como foco de atracción de talento.*
- *Méndez Álvaro tiene el potencial necesario para convertirse en un ejemplo de éxito de la combinación de usos de residencial, oficinas y comercio de proximidad, ofreciendo numerosas ventajas para los residentes del municipio.*
- *Las tendencias en el urbanismo a nivel global se están centrando en la combinación de usos compatibles, como es el caso de oficinas y residencial. Méndez Álvaro tiene el potencial necesario para convertirse en un ejemplo de éxito de la combinación de usos de residencial, oficinas y comercio de proximidad, ofreciendo numerosas ventajas para los residentes del municipio.*
- *El nuevo complejo de oficinas se proyectará como un edificio representativo, en línea con los demás edificios de la zona, de calidad triple A, que cumpla con los criterios de ESG. Además, contará con una reserva de espacios al aire libre y espacios verdes, que contribuirá a la mejora del entorno.../..."*

#### **7.4. Criterios de paisaje y sostenibilidad para la integración de la edificación en el entorno.**

El diseño de la ordenación y del sólido capaz para las nuevas edificaciones en el ámbito se dirige hacia la utilización de criterios que desde su concepción permitan un aprovechamiento racional de los factores ambientales para dar como resultado una edificación ambientalmente eficiente. La nueva implantación de una zona verde vinculada al nuevo equipamiento municipal se desarrollará de acuerdo con una estrategia ecológica bajo los siguientes criterios:

- Promover medidas para mejorar la biodiversidad en el emplazamiento y el entorno.
- Alta presencia de arbolado y estratos de vegetación que ayuden a mitigar el efecto isla de calor.
- Ajardinamiento mediante especies nativas considerando la eficiencia hídrica.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



En cuanto al desarrollo de la edificación, para garantizar su contribución a la estrategia de sostenibilidad planteada para la ciudad, deberá ofrecer soluciones y medidas relacionadas con los siguientes principios:

- La mejora de la eficiencia energética a través de la optimización de la demanda y el comportamiento de la envolvente térmica.
- La reducción del consumo de agua.
- La reducción al mínimo de los residuos de construcción y de funcionamiento.
- La reducción del impacto del carbono incorporado de los materiales.
- La prevención o la mitigación de las fuentes de contaminación.
- La consideración de la salud y el bienestar de los ocupantes.

### 7.5. Hito arquitectónico.

La liberación de una importante superficie de la parcela al reubicar el edificio en una parte de ésta permite localizar la edificación propuesta en el tipo de edificación de torre, como un foco visual orientado hacia las grandes vías de acceso desde el sur de Madrid. Se crea con ello un efecto escenográfico, conformando la imagen de entrada a Madrid, tanto desde la red ferroviaria que conecta con la estación de Atocha como desde la Calle 30. Este hito constituirá un portal de bienvenida a Madrid desde las denominadas puerta del Sur y puertas de Atocha y Méndez Álvaro, tal y como se definen en el programa INMADRID en el CPU. Este concepto de puerta se describe en el CPU como un concepto, "vinculado al de velocidad y a la experiencia de acceder a Madrid a través de los grandes corredores de infraestructura".

La monumentalidad asociada al desarrollo de una edificación integrada en este eje de acceso a Madrid mejorará la imagen de la ciudad desde esta perspectiva de acceso y es una oportunidad para invocar la herencia histórica de las puertas de Madrid desde un lenguaje moderno, aunque la adecuada determinación de la volumetría a desarrollar será definida en el proyecto arquitectónico que materialice las posibilidades de la edificación propuesta, (se incorpora como anexo 11 de la MPG los criterios a tener en cuenta para la consecución de un conjunto homogéneo del entorno).

Consta en el expediente informe previo de la Dirección General de Aviación Civil, de 6 de junio de 2022, que señala:

*".../... Una vez analizada la documentación remitida, se ha comprobado la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el Área de Planeamiento Específico APE 02.28 'Nuevo Sur Méndez Álvaro'" no propone la instalación ni la modificación de aerogeneradores.*

*Por tanto, por parte de este Centro Directivo no procede emitir informe sobre la "Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el Área de Planeamiento Específico APE 02.28 'Nuevo Sur Méndez Álvaro'".*

*Con independencia de lo anterior, se recuerda que, conforme a los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972 en su actual redacción, la ejecución de instalaciones de aerogeneradores o su modificación, requerirá acuerdo favorable previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA).*

*Así también, se recuerda que cualquier construcción o instalación que se sitúe en una zona afectada por servidumbres aeronáuticas, o que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá el acuerdo previo favorable de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea, AESA, conforme a lo dispuesto en los artículos 30 y 31, y al artículo 8 del Decreto 584/72 sobre Servidumbres Aeronáuticas, en su actual redacción."*

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



## 7.6. Interés general en la reordenación urbanística de la parcela.

El contenido y alcance de esta modificación de planeamiento, que tiene por objeto dividir una parcela de titularidad privada para permitir la cesión de una parte de su suelo con destino a dotaciones públicas locales, reubicando en el resto su uso lucrativo con el incremento de la superficie edificable para obtener la dotación prevista, supone impulsar un modelo territorial para este ámbito que ha sido elegido en función de la confluencia de dos estrategias: la oportunidad de satisfacer los intereses públicos de la ciudad, unida a la oportunidad de resolver las circunstancias concretas de imagen, funcionalidad y mejora de la ordenación que concurren en el ámbito.

Esta nueva ordenación no tiene por objeto, *“rehacer la ciudad para superar una situación de ilegalidad”* sino que pretende *“mejorar la ciudad”* desde la perspectiva de la protección del interés público, del interés social que se centra en la obtención de nuevas superficies dotacionales para atender necesidades de los vecinos. Esto es así, porque la evaluación de estas necesidades se realiza en el marco de un estudio de las carencias del distrito y, en definitiva, en las necesidades de la ciudad.

La función de normalización, como propósito o finalidad del Plan General, y la ordenación resultante de ese propósito, resultan totalmente compatibles con la persecución del interés público, más allá de los intereses particulares que puedan quedar afectados y beneficiados. Si, como es el caso, el nuevo planeamiento incide sobre una actuación declarada ilegal por sentencia firme, los tribunales exigen (por ejemplo, en las SSTS de 10 de diciembre de 2003 y de 4 de febrero de 2009) que, *“la modificación de planeamiento subsiguiente justifique y demuestre que no tiene por finalidad y objeto convertir lo ilegal en legal, sino atender racionalmente al interés público.”*

En este caso, esta MPG plantea, como se ha explicado y justificado anteriormente, una nueva situación para la parcela con los siguientes objetivos:

- Regenerar, renovar y mejorar el espacio urbano del ámbito.
- Ampliar la red de dotaciones mediante la nueva implantación de equipamientos básicos y espacios libres.
- Fijar de determinaciones de ordenación acordes con el desarrollo urbano sostenible.
- Implantar una tipología edificatoria más acorde al uso terciario en su clase de oficinas.

El interés público general de la actuación propuesta para el ámbito tiene aspectos que pueden inscribirse en tres grupos conceptuales:

1. Interés dotacional, para colaborar en el reequilibrio territorial de los distritos de Madrid mediante la mejora de los servicios públicos más necesarios en cada barrio, atendiendo a las demandas ciudadanas.

Se pretende resolver la situación de ausencia de dotación de determinados servicios públicos en el distrito, y resolverlo en un espacio céntrico, cuya ubicación y comunicación, le permite atender la demanda de servicios públicos de ese barrio como de los colindantes.

2. Interés urbanístico, a través de la mejora del espacio público y de la escena urbana, aspectos relacionados estrechamente con la identidad y la imagen de marca de la ciudad.

Esta intervención, a pesar de quedar circunscrita al ámbito de actuación de la parcela, transforma el paisaje urbano del entorno, generando nuevas relaciones entre las zonas

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



verdes existentes en el ámbito y las edificaciones existentes, revalorizando la imagen de una zona hasta ahora residual.

La eliminación de la edificación masiva que supone el centro comercial actual representa una oportunidad de reformulación del paisaje edificado contextual. Se liberará espacio urbano para uso peatonal, integrando el equipamiento y la zona verde para ofrecer nuevas relaciones visuales y de accesibilidad que se adecúen al entorno edificado.

La reconfiguración volumétrica como resultado de esta nueva ordenación se adecuará al escenario urbano inmediato que concentra superficie destinada a terciario de oficinas en edificación en altura. La nueva edificación que se desarrollará en la parcela lucrativa responderá al paisaje urbano tanto en la escala cercana como en su imagen percibida lejana, para ubicar en este emplazamiento un hito arquitectónico y hacer viable un edificio en altura claramente reconocible.

3. Interés funcional, en el correcto funcionamiento de las actividades económicas de manera que sean competitivas en el marco de las dinámicas actuales y puedan colaborar en la vitalidad urbana.

La nueva ordenación contribuirá a subrayar el carácter de “ciudad mixta” que debe favorecerse en el desarrollo de distritos empresariales, combinando el uso terciario oficinas que caracteriza el entorno con diversidad de actividades asociadas al nuevo espacio público generado: recreativas, deportivas, comerciales, hosteleras, aparcamiento público ligado al nodo de transportes, etc. Esto, sumado a la oferta ya existente en el entorno proporciona diversidad de usos y la existencia de flujos vivos de actividad ciudadana.

## 8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

A efectos de la MPG se han estudiado tres alternativas que permitan alcanzar los objetivos planteados y resultan compatibles con el modelo de ordenación propuesto, que analiza la inserción de las edificaciones en la trama urbana, su conexión con el entorno y la continuidad de las dotaciones públicas existentes con las de nueva creación.

### **Alternativa 1. Conservación de la edificación existente.**

En este primer planteamiento se pretende una mínima intervención sobre la parcela existente, manteniendo la edificación del actual centro comercial que se destinaría al nuevo uso de oficinas. La cesión dotacional dentro del ámbito de actuación se localizaría en la cubierta del edificio.

Se establecería una calificación superpuesta que permitiría destinar la superficie de la cubierta al uso dotacional público mediante la ejecución de un equipamiento y el ajardinamiento de la cubierta para disponer de la zona verde requerida.

Esto implica una intervención en la edificación actual con los siguientes objetivos:

- Permitir la accesibilidad pública hasta la cubierta
- Adecuar el edificio existente modificando la tipología arquitectónica al objeto de que pueda albergar el uso terciario de oficinas que se quiere implementar.

Por tanto, en esta propuesta se mantiene la estructura existente, que debe reforzarse para permitir las sobrecargas de uso derivadas de la intervención en cubierta.

Las particiones interiores y la fachada se demolerían y rediseñarían para transformar el volumen edificatorio actual en un espacio adecuado al uso de oficina funcional. Además, serían precisos

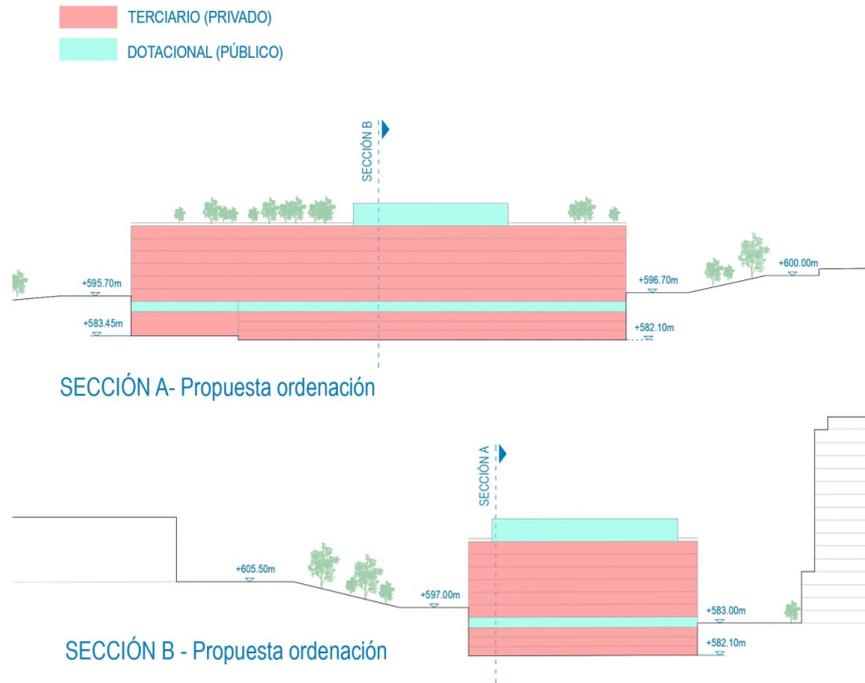
#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



nuevos sistemas de instalaciones y núcleos de evacuación y accesibilidad para garantizar el correcto funcionamiento de los nuevos usos propuestos.



*Propuesta ordenación alternativa 1.*

### Alternativa 2. Demolición de edificación sobre rasante y parcela privada en primera línea de ordenación.

En esta segunda alternativa se plantea la demolición parcial del edificio existente, eliminando el volumen edificado sobre rasante para hacer posible la cesión de parte de la parcela como suelo dotacional de zona verde a nivel de calle y concentrando la edificabilidad terciaria en un área más reducida en primera línea de la ordenación.

Se mantendría la edificación bajo rasante, que se reutilizaría para ubicar en ellas la dotación de plazas de aparcamiento asociados a ambos usos, dotacional y terciario, además de cuartos técnicos de instalaciones y almacenamiento. La zona verde se desarrollaría sobre el forjado superior del aparcamiento y se construiría además un equipamiento público.

La conservación de las estructuras bajo rasante obliga a que la nueva ordenación propuesta divida la propiedad del suelo tomando como referencia una de las juntas de dilatación transversales para garantizar la independencia estructural entre los distintos edificacios. La junta de dilatación escogida es la más cercana a la alineación con la calle del Ombú, ya que de esta manera la parcela de uso terciario se localizaría en la zona más próxima a la calle de Méndez Álvaro. Esto da como resultado dos parcelas, una de 4.381 m<sup>2</sup> para uso terciario oficinas y otra de 7.468 m<sup>2</sup> para uso dotacional público con calificaciones superpuestas.

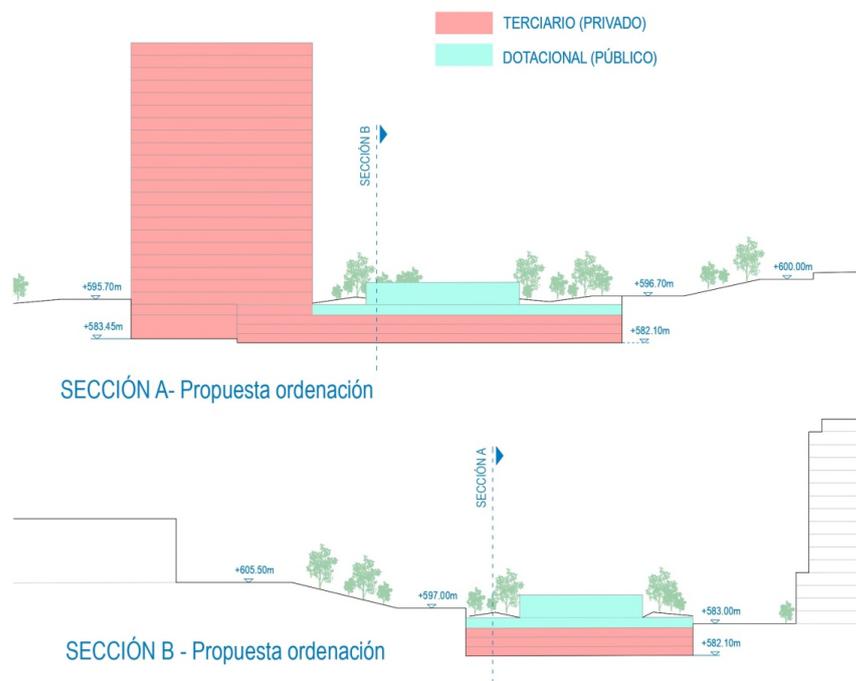
#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



Bajo rasante se destinan tres plantas de la estructura conservada a uso de aparcamiento privado vinculado al terciario oficinas. La planta -1, alberga garaje-aparcamiento para cumplir con la dotación mínima del equipamiento, y la división de usos coincide con la de la nueva parcelación.



*Propuesta ordenación alternativa 2*

**Alternativa 3: Demolición total y dotación integrada en la zona verde.**

En esta tercera alternativa se plantea la demolición total de la edificación del centro comercial existente, liberando completamente la nueva propuesta de los condicionantes derivados de respetar la retícula de la estructura existente y permitiendo mayor libertad a la hora de distribuir el programa en altura y establecer la división de propiedad en planta.

Se delimita una parcela de cesión de 8.500 m<sup>2</sup> con frente a la calle del Ombú, en continuidad por tanto con la estación Sur y próxima a la calle de Méndez Álvaro, eje principal del área en la que se enmarca la actuación. Esta parcela se destinaría a zonas verdes, permitiendo la integración bajo la superficie de un equipamiento.

Esta disposición permitiría que la cubierta del equipamiento funcionase como zona verde en continuidad con dicha calle mientras que el resto de la zona verde se desarrolla en continuidad con la calle de la Retama.

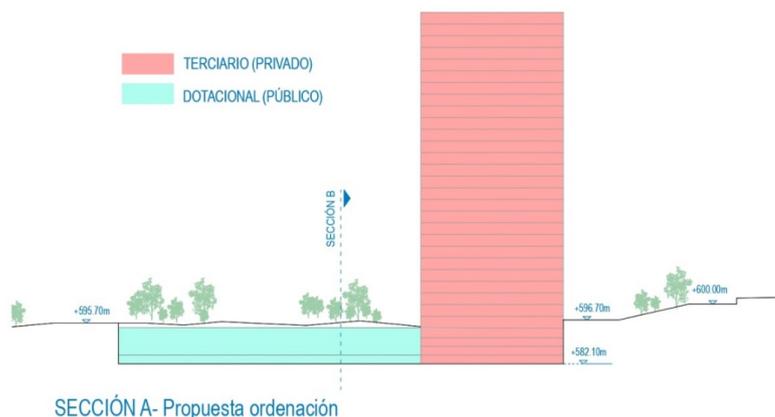
Información de Firmantes del Documento



EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ





Propuesta ordenación alternativa 3

### 8.1. Estudio de las alternativas y justificación de la elección de la propuesta de ordenación.

#### A) Alternativa 1:

En el análisis de la alternativa 1 se han considerado las siguientes ventajas e inconvenientes:

##### VENTAJAS:

- Ahorro en costes. El mantenimiento de la estructura actual atendiendo a una política de mínima intervención y ahorro económico está alineado con las tendencias actuales basadas en la rehabilitación del patrimonio existente. Esta propuesta busca satisfacer las necesidades dotacionales del distrito y conseguir el cambio de uso de la edificación actual evitando una gran operación de transformación urbana que implique un elevado coste económico.

##### INCONVENIENTES:

- Problemas de accesibilidad a la nueva dotación propuesta. La zona verde queda completamente desvinculada de la vía pública, y no genera ninguna mejora en el entorno urbano y paisajístico. El acceso al nuevo equipamiento y a la zona verde se realiza a través de la edificación privada, lo que dificulta la organización de los desplazamientos y flujos de acceso, ya que se han de combinar circuitos de tránsito privados y públicos dentro de la

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



edificación privada. Además, la afluencia de público al área dotacional se puede ver comprometida por esta desconexión respecto a la vía pública.

- Intervención estructural necesaria. La estructura de la edificación actual no está prevista y dimensionada para soportar los esfuerzos estructurales derivados de las sobrecargas por ocupación y nueva construcción que implica la transformación dotacional de la cubierta. El ahorro económico que permite su conservación se ve comprometido ante la necesidad de adecuar la estructura para las nuevas solicitaciones de carga calculadas.
- Ineficacia de la tipología edificatoria actual para el nuevo uso de oficinas. La planta extendida correspondiente al uso actual como centro comercial no es la más adecuada para la implantación de espacios de trabajo en todo el edificio. Entre otras cosas, la ratio entre fachada exterior y superficie construida imposibilita la entrada de luz natural en gran parte de los puestos de trabajo.
- Aparcamiento asociado al uso dotacional público problemático. La necesidad de un aparcamiento público asociado al nuevo equipamiento contribuye a los problemas de conectividad interior y flujos de acceso antes descritos. Éste, ubicado bajo rasante en la planta -1, supone además una interrupción también entre los usos privados, al situarse entre las plantas de aparcamiento privado y las plantas de oficina.
- No se materializa el incremento de edificabilidad resultante de la cesión de suelo dotacional. Tal y como establecen los principios de una actuación de dotación, la cesión de una superficie de suelo privado para su materialización como dotación pública conlleva un incremento de edificabilidad que no se materializaría en esta alternativa.

#### B) Alternativa 2:

En el análisis de la alternativa 2 se han considerado las siguientes ventajas e inconvenientes:

##### VENTAJAS:

- Ahorro en costes. El mantenimiento de la estructura bajo rasante permite aprovechar parte de la edificación existente, lo que implica un ahorro económico frente a una demolición total (menor volumen de demolición y no necesidad de consolidar estructuralmente el vacío que supondría la demolición total).
- Tipología edificatoria adecuada para el uso terciario oficinas. La concentración en la parcela privada de la edificabilidad lucrativa terciaria permite generar una tipología en torre más adecuada para el uso de oficinas, y que se integra mejor en el entorno urbano.
- Mejora del entorno paisajístico. La zona verde pública queda ubicada aproximadamente a cota +595 m, lo que facilita la relación con el contexto urbano tanto visualmente como por accesibilidad respecto a la alternativa anterior.

##### INCONVENIENTES:

- Problemas de accesibilidad a la nueva dotación propuesta. La cota aproximada de +595m a la que se situaría la zona verde permite un diseño en continuidad con la calle de Kentia, pero no permite una relación entre el nuevo espacio público y la calle principal. De hecho, el volumen del aparcamiento bajo rasante generaría un muro hacia dicha calle. Esto también supone la desconexión entre la vía de acceso principal y el equipamiento que se construiría sobre la zona verde.
- Ubicación de la dotación en la zona más desfavorable. La zona verde y el equipamiento se localizan en la zona del ámbito de ordenación más desfavorable desde el punto de vista urbano, constreñida entre la infraestructura ferroviaria, el talud que salva las cotas entre las calles del Ombú y de Kentia y la nueva edificación terciaria. De hecho, la torre de oficinas así configurada generaría una sombra permanente sobre la nueva zona verde.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



- Intervención estructural necesaria. La estructura bajo rasante no está dimensionada para soportar los esfuerzos estructurales derivados de las sobrecargas por ocupación y nueva construcción derivados de la nueva ordenación. El ahorro económico que permite su conservación se ve comprometido ante la necesidad de reforzar la estructura para las nuevas solicitaciones de cargas calculadas.
- Superficies de dotación inadecuadas. Tanto el equipamiento como la zona verde son escasos en superficie de acuerdo con las necesidades dotacionales del distrito. El aparcamiento bajo rasante vinculado al equipamiento excede en capacidad a la superficie de dicho equipamiento.
- Complejo inmobiliario urbanístico. Se requiere la utilización de esta figura jurídica destinada a dar respuesta al deslinde tridimensional de parcelas con desdoblamiento de la titularidad de derecho de propiedad sobre el suelo, vuelo y subsuelo. De esta manera se permite la coexistencia del dominio público y privado a través de la técnica de zonificación por niveles o calificaciones urbanísticas superpuestas por planos o capas, en cuya proyección vertical pueden convivir distintas titularidades tanto públicas (patrimoniales o demaniales) como privadas. Este requisito, aunque posible, debe ser utilizado sólo en aquellos casos en los que sea absolutamente necesario, puesto que añade complejidad a la materialización de la ordenación en las posteriores fases de gestión y ejecución.
- Exceso de dotación de plazas de aparcamiento. La superficie bajo rasante para uso aparcamiento vinculado a la torre de oficinas excede sustancialmente lo establecido por la normativa urbanística vigente respecto a exigencias de dotación de plazas de aparcamiento para el uso terciario de oficinas.

### C) Alternativa 3:

En el análisis de la alternativa 3 se han percibido las siguientes ventajas e inconvenientes:

#### VENTAJAS:

- Tipología edificatoria adecuada para el uso terciario oficinas. La concentración de la edificabilidad en una parcela de menor tamaño permite generar una tipología en torre más adecuada para el uso de oficinas, al igual que en la alternativa 2. La desventaja derivada del coste de la nueva construcción y del mayor coste que implica la edificación en altura.
- Mejora del entorno paisajístico. La zona verde pública se adapta a la topografía de las distintas calles que la bordean, con lo que se consigue una adecuada integración y relación con el contexto urbano que resuelve la problemática de las diferencias de cotas existentes, al tiempo que posibilita unas condiciones óptimas de visibilidad, accesibilidad y soleamiento.
- Accesibilidad y representatividad del equipamiento. El equipamiento se abre al nuevo parque y a la calle de la Retama, vía principal de acceso y tránsito hacia el ámbito de ordenación.
- Máximo aprovechamiento en la obtención de superficies dotacionales. La ordenación planteada en esta alternativa permitiría un equipamiento de gran tamaño que se ajuste a las necesidades dotacionales y al programa escogido, al tiempo que optimiza al máximo del uso como zona verde y espacio público de la parcela cedida. La edificación bajo rasante incluida dentro del perímetro de la parcela de suelo público queda a disposición de la administración pública para satisfacer las necesidades del equipamiento público y el establecimiento de un aparcamiento como dotación obligatoria del mismo.
- Se prescinde de la necesidad de establecer un complejo inmobiliario urbanístico, simplificando con ello la gestión y ejecución de la actuación y su posterior mantenimiento y conservación. La edificación bajo rasante incluida dentro del perímetro de la parcela de suelo público queda a disposición de la administración pública para satisfacer las necesidades del

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
 TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
 Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
 Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
 CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



equipamiento público y el establecimiento de un aparcamiento como dotación obligatoria del mismo.

- **Oportunidad inmediata.** La propuesta da respuesta a una demanda de dotaciones de forma inmediata a la vez que se produce la renovación del entorno contiguo del edificio comercial, con los mínimos costes para la administración municipal en un breve plazo de tiempo.

#### INCONVENIENTES:

1. **Costes derivados de la demolición de edificación existente.** Esta propuesta no contempla la reutilización de la estructura existente y por tanto conlleva unos costes derivados de la demolición total del centro comercial.

La ordenación propuesta tiene por objeto la implantación de una zona verde a la que se accede a nivel desde la calle de Kentia, de tal modo que conecta con dicha calle que junto con las áreas ajardinadas que se encuentran bordeando la misma al noroeste del ámbito, va a ser objeto de obras de acondicionamiento, (estas obras forman parte de un conjunto de acciones exteriores que se van a acometer por el Ayuntamiento), bajo la rasante de dicha zona verde se localizan dotaciones del distrito accediéndose a nivel de la calle de la Retama, disponiendo en esta planta de acceso y en la que se sitúa bajo la misma. La dotación obligatoria de aparcamiento se localiza en una planta inferior a ambas.

La propuesta dotacional que se plantea es incompatible con la permanencia de la actual construcción, tanto sobre como bajo rasante.

La zona verde se dispone constituyendo un espacio libre de edificación y la construcción bajo rasante, que será objeto de obras por el Área de Gobierno de Obras, se adecuará al proyecto que en su momento se tramite y que no podrá adaptar a sus necesidades la actual estructura, con una disposición de pilares, rampas y alturas libres entre forjados, que corresponde al uso de garaje aparcamiento y que no son adecuadas para espacios vivideros.

Por tanto, la cesión de la parcela al Ayuntamiento de Madrid debe realizarse libre de construcciones, únicamente con los muros pantalla debidamente acodalados o arriostrado para asegurar la estabilidad de las aceras perimetrales.

Del análisis realizado atendiendo a los principios de desarrollo sostenible, protección ambiental, mejora del medio urbano, uso racional del suelo, eficiencia energética e integración en el paisaje construido del barrio, considerando los aspectos y escalas del diseño que se proponen en este ámbito de reforma urbana, conforme a su emplazamiento en la ciudad, las características del ámbito actual y las posibilidades de mejora que resultarían de una intervención de regeneración, resulta que la alternativa 3, permite dar cumplimiento a los objetivos que justifican el interés general de la actuación.

## 9. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

Se propone en la MPG, establecer unas nuevas determinaciones de ordenación urbanística en el ámbito, delimitando un área de planeamiento específico, denominada **APE 02.28 "Nuevo Sur Méndez Álvaro"**. De este modo, de acuerdo con el artículo 3.2. y siguientes de las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU) además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda MPG, se establecen, en carpeta aparte, a nivel de desarrollo y detalle de Plan Especial, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del nuevo ámbito que se crea.

La MPG impulsará, efectivamente, la creación de un nuevo escenario urbano, pero actuando sobre una parcela ya apta para la edificación, que cuenta con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, y que se encuentra conectada funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

#### Información de Firmantes del Documento



La modificación de la calificación urbanística de la parcela, desde el punto de vista de la legislación básica estatal, en concreto, el artículo 7.1.b, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU), define una actuación de transformación urbanística, que ha de ser calificada como una actuación de dotación, en un ámbito de suelo urbanizado conforme al artículo 21 del TRLSRU, puesto que, como consecuencia de la obtención de las dotaciones requeridas, se asigna a la parcela a través de la nueva ordenación urbanística una mayor edificabilidad y una intensificación del uso terciario en su clase de oficinas. En concreto la actuación de dotación plantea la implantación del uso terciario en su clase de oficina asignando mayor edificabilidad respecto a la reconocida a la parcela en el planeamiento vigente. Se reequilibran las dotaciones de acuerdo con el citado incremento de edificabilidad por el nuevo uso y se recuperan las plusvalías derivadas del mismo.

Se descarta el encaje de la actuación en las actuaciones de transformación urbanística de renovación de la urbanización, reguladas en el artículo 7.1.a, del TRLSRU puesto que el objeto no es reformar o renovar la urbanización del 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. El objeto y finalidad de la MPG es claramente otro y, además, la parcela ya tiene la condición de solar y la infraestructura adecuada para albergar los usos propuestos.

### 9.1. Descripción de la propuesta.

Se propone la demolición de la actual edificación de uso terciario comercial y la división de la parcela 8 del API 02.12 en:

- Una parcela P1 de uso dotacional de servicios colectivos de 8.500 m<sup>2</sup> de superficie, con frentes a las calles de Kentia, del Ombú y de la Retama, en continuidad por tanto con la estación Sur y próxima a la calle de Méndez Álvaro, eje principal del área en la que se enmarca la actuación. Esta parcela se divide en dos subparcelas, una cuya calificación será de zona verde, y otra cuya calificación será de equipamiento, permitiéndose bajo su superficie otros usos dotacionales.
- Una parcela P2 de titularidad privada y uso cualificado terciario en su clase de oficinas, de 3.311,29 m<sup>2</sup> de superficie, sobre la que se ubicaría el aprovechamiento lucrativo resultante de la actuación de dotación propuesta.



*Comparativa entre la ordenación vigente y la ordenación propuesta como resultado de la MPG*

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



### 9.1.1. Ordenación de la parcela P1.

La parcela P1 de 8.500 m<sup>2</sup> de superficie, de titularidad pública municipal, se destinará a la construcción de los equipamientos indicados por el distrito de Arganzuela.

Su superficie se ha considerado adecuada a la vista de los datos que constan en el “*Diagnóstico dotacional del Distrito de Arganzuela 2022*”, que se incorpora en la documentación de la MPG.

A estos efectos, y dado el carácter preferente del uso deportivo en el referido “*diagnóstico*”, se ha realizado un análisis de los centros deportivos municipales existentes y futuros en el distrito observándose, en su cuadro nº9, que la superficie de estos equipamientos deportivos, en total 6, se establece en un ratio entre los 22.500 m<sup>2</sup> del mayor y los 4.900 del más reducido.

Excluyendo estos con la intención de establecer una media proporcional de superficies de los deportivos existentes y tomando, por tanto, en consideración la superficie de los otros existentes y uno futuro, puede indicarse que la superficie del posible nuevo equipamiento deportivo podría situarse en un ratio cercano a los 8.000 m<sup>2</sup> de superficie.

Igualmente, el diagnóstico ha puesto de manifiesto que el barrio de Atocha no cuenta en este momento con dotación bibliotecaria. La densidad de población del distrito hace recomendable la dotación de una biblioteca pública municipal en esta zona. Hay que añadir que este barrio es una zona del distrito en expansión en la que se están construyendo numerosos bloques de nuevas viviendas, con centros escolares e institutos que no pueden disfrutar de una dotación bibliotecaria de calidad. Es por ello por lo que esta nueva biblioteca podría ser una prioridad y construirse lo antes posible, con una superficie aproximada de 8.000 m<sup>2</sup>.

En última planta bajo rasante la superficie de parcela destinada a uso dotacional se ocupará por un aparcamiento asociado al nuevo equipamiento, como dotación del mismo.

La disposición del equipamiento propuesto permitirá que la cubierta del equipamiento funcione como zona verde que, en continuidad con la parcela de servicios urbanos y otras zonas verdes residuales, mejorarán de forma relevante las condiciones ambientales y espaciales del entorno.

La creación de una edificación dotacional integrada en una zona verde de nivel básico se pretende configurar como un parque de distrito y poner en valor el entorno de la parcela que transforme significativamente el ámbito.

Este parque urbano se sitúa en el extremo suroeste de la parcela para servir de elemento central en torno al cual se organicen las edificaciones del API 02.12. y el nuevo edificio de oficinas propuesto sobre la parcela lucrativa, que se ubica en el extremo nordeste del ámbito, lo que además contribuye a que la orientación de la zona verde sea la adecuada en términos de soleamiento y a generar nuevas conexiones entre las distintas piezas del conjunto.

Los principios de diseño que se establecen para este nuevo parque son:

- Resolver la conectividad entre las calles de Kentia y de la Retama. Existe una diferencia de cota entre ambas calles de 5 metros de media. El espacio público debe resolver dicha problemática, generando flujos de tránsito peatonal entre ambas calles, mediante un aterrazamiento topográfico que convierta dicha diferencia de altura en una oportunidad en lugar de un inconveniente (por ejemplo, generando graderíos, taludes vegetales, juegos infantiles, ...).
- Puesta en valor del entorno de la calle de Kentia. La calle de Kentia es actualmente una trasera que funciona exclusivamente como vía funcional de acceso al centro comercial. La reorganización volumétrica de la edificación, que concentra la edificabilidad en el extremo nordeste de la parcela, permite resignificar la identidad de la calle de Kentia e integrar visualmente el nuevo paisaje con los taludes ajardinados que resuelven la diferencia de cotas entre las calles de Kentia y del Ombú. La configuración espacial del parque urbano deberá posibilitar una relación estrecha con la calle de Kentia, creando espacios de oportunidad para generar actividad en dicha calle cuyo tráfico rodado se

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



reducirá significativamente al solucionarse todo acceso de vehículos a la nueva ordenación de la parcela desde la calle de la Retama.

- Renaturalización del ámbito de actuación. En concordancia con el impulso que está realizando el Ayuntamiento en materia de sostenibilidad y la aplicación de medidas que supongan un fomento de la biodiversidad y la renaturalización de entornos urbanos como medio para colaborar en paliar los efectos del cambio climático, este parque urbano tendrá una clara orientación de espacio natural. Para ello, contará con una masa de arbolado significativa que introduzca especies locales y priorizará la presencia de espacios verdes frente a superficies pavimentadas.
- Creación de un nuevo espacio cívico. Dicho espacio servirá como atrio alrededor del que se organizará el acceso a la nueva torre de oficinas y al nuevo equipamiento.

En conclusión, en la parcela calificada con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de zona verde se propone la compatibilización de otros usos dotacionales bajo la superficie de la misma, con la ejecución de un edificio dotacional, aprovechando la diferencia de cotas entre las calles de Kentia y de la Retama, y tendrá las siguientes características:

- Área 1 semi-soterrado bajo el parque urbano. La diferencia de cota entre las calles de Kentia y de la Retama ya descrita, favorece la posibilidad de que el equipamiento se sitúe bajo el parque urbano, de manera que su cubierta constituya un espacio ajardinado alineado con la rasante de la calle de Kentia. De esta manera, el volumen del equipamiento sirve también para dar solución adecuada a la topografía de la parcela. Este equipamiento podrá ubicarse dentro del área de movimiento identificada como AM-1 en el plano de condiciones de la edificación incluido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada, con el objetivo de crear un espacio libre público ajardinado en prolongación de la acera de la calle de la Retama, al mismo nivel que ésta.
- Fachada principal orientada hacia la calle de la Retama. Dicha diferencia de altura también sirve para liberar la fachada hacia la calle de la Retama, de cota más baja, y hacia el nuevo espacio público generado en ese nivel. De esta forma se facilita el acceso al equipamiento y se hace posible disponer de unas buenas condiciones lumínicas y de ventilación, al tiempo que se da visibilidad y protagonismo al equipamiento. Nuevamente, se aprovecha la complejidad topográfica de los linderos de la parcela para generar un conjunto cohesionado que se integre en el entorno.
- Aparcamiento bajo rasante. El volumen liberado por la desaparición de las plantas de aparcamiento del actual centro comercial se ocupará por una planta de aparcamiento asociado al uso de equipamiento como dotación del mismo. La superficie susceptible de ser ocupada por el uso de garaje aparcamiento bajo rasante será la totalidad de la parcela.

### 9.1.2. Ordenación de la parcela P2.

La parcela P2 edificable destinada a uso de servicios terciarios clase de oficinas, tiene una superficie de 3.311,29 m<sup>2</sup> y se localiza en el extremo nordeste de la parcela original, con fachadas a las calles de Kentia, de Tamarindo y de la Retama y linda por el suroeste con la parcela P1 destinada a usos dotacionales.

La superficie susceptible de ser ocupada por la edificación de uso terciario oficina será, exclusivamente, la delimitada en el área de movimiento AM-2 en el plano de condiciones de la edificación incluido en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada. La superficie susceptible de ser ocupada por el uso de garaje aparcamiento bajo rasante será la totalidad de la parcela.

La definición de esta área de movimiento permite localizar la torre en un foco visual orientado hacia las grandes vías de acceso desde el sur de Madrid. Se crea con ello un efecto

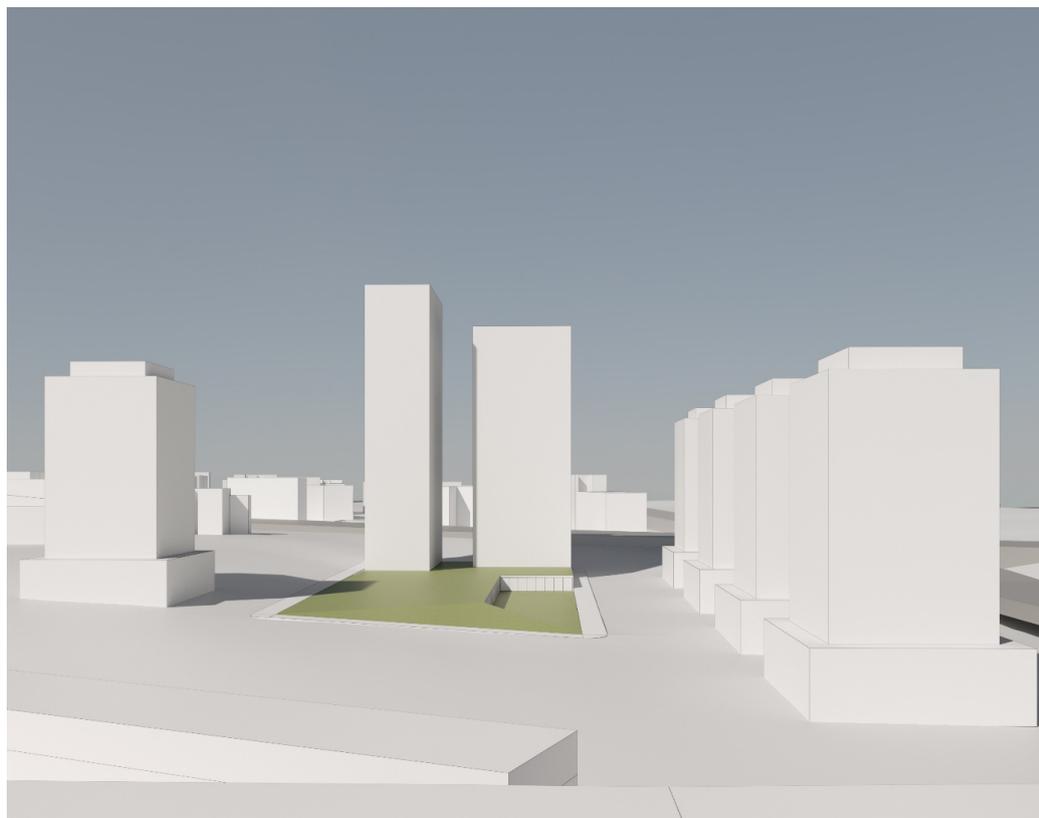
#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



escenográfico, conformando la imagen de entrada a Madrid, tanto desde la red ferroviaria que conecta con la estación de Atocha como desde la Calle 30.



*Imagen no vinculante*

## 9.2. Características cuantitativas.

### A. Superficie del ámbito.

La superficie total del nuevo ámbito que se crea, **APE 02.28 "Nuevo Sur Méndez Álvaro"**, se corresponde con una superficie de **11.811,29 m<sup>2</sup>** de suelo.

Se propone una parcelación de la parcela inicial, que se dividirá en dos nuevas parcelas con las siguientes características:

1. Parcela P1 de 8.500 m<sup>2</sup> de superficie la cual se divide en dos subparcelas mediante calificaciones superpuestas. El Ayuntamiento de Madrid recibe esta parcela como cesión de la red local, urbanizada y libre de cargas en ejecución de la MPG:
  - a. Calificada en superficie con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de zona verde nivel básico, a cota +/-0 desde la calle de Ombú.
  - b. Calificada a cota 592,60 m desde la calle de la Retama con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento nivel básico y uso garaje aparcamiento para dotación del mismo.
2. Parcela P2 de 3.311,29 m<sup>2</sup> de superficie calificada con el uso de servicios terciarios en su clase de oficinas, de titularidad privada.

### B. Edificabilidad de la parcela P1.

#### Información de Firmantes del Documento



La edificabilidad se materializará proporcionando una zona verde básica de 8.500 m<sup>2</sup> de superficie. Las condiciones de edificación del uso dotacional se regularán por la norma zonal 5 grado 3°, a excepción de la edificabilidad que será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La integración de la edificabilidad asignada asegurando la superficie mencionada, que abarca la totalidad de la parcela, se consigue mediante superposición de dichos usos públicos sobre y bajo rasante.

### C. Edificabilidad de la parcela P2. Justificación del incremento de la edificabilidad.

La finalidad y justificación de la MPG es incrementar las dotaciones públicas a través de una actuación de dotación mediante la obtención de una zona verde y un equipamiento, lo que se consigue liberando el 71,96 % del suelo y ubicando toda la edificabilidad lucrativa de la parcela en una zona dentro de ésta de menor superficie, en el 28,03% de la superficie de la parcela origen.

Esta nueva parcela permitirá el desarrollo de dos torres o una torre en altura con una superficie aproximada 1.000-1.500 m<sup>2</sup>c/planta/torre o de 2.000-3.000 m<sup>2</sup>c/planta, superficie que responde a espacios de trabajo amplios con distribución flexible. La altura máxima permitida de la edificación será de 27 plantas.

#### C.1 Obtención de la dotación pública:

Para mantener el equilibrio, cantidad y calidad de dotaciones en el ámbito, en cumplimiento del art. 67.2 de la LSCM, la cesión al Ayuntamiento como **red pública local de la parcela P1 de 8.500 m<sup>2</sup>s** posibilita un incremento de aprovechamiento urbanístico/edificabilidad atendiendo a los siguientes criterios:

##### - Coeficientes de homogeneización.

El artículo 42. 6 b) de la LSCM establece que los Planes Generales deberán contener, entre otras, las siguientes determinaciones:

*"Definición de los coeficientes en que se fijan las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados. El Plan General deberá justificar expresamente las variaciones de coeficientes entre áreas distintas."*

#### VALORES DE REPERCUSIÓN Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN - PG97

Situación	Uso cualificado / Uso Dotacional	Coefficiente de Homogeneización
Retama nº8	Servicios Terciarios Comercial	1,06
	Servicios Terciarios Oficinas	1,00
	Residencial	1,00
	Dotacional Privado	0,63
	Industrial	0,63

A estos efectos, se aplican los coeficientes de homogeneización del PG97 para los usos cualificados que se contemplan en la MPG, en la situación previa que se corresponde a la ordenación actual (terciario comercial) y el uso cualificado propuesto para la parcela lucrativa de la nueva ordenación (terciario oficinas).

##### - Índice de dotación local.

#### Información de Firmantes del Documento



La finalidad principal de la cesión de suelo dotacional en las actuaciones de dotación es la de asegurar la suficiencia y funcionalidad de las redes públicas en el medio urbano.

La reserva dotacional, como mínimo, se determina teniendo en cuenta la ratio dotaciones/aprovechamiento preexistente en la zona o subzona de ordenación, y de los usos y tipologías edificatorias atribuidas y de las características tipológicas y jurídico-urbanísticas que conformen y constituyan el tejido urbano preexistente en aquélla, por lo que se debe calcular la proporción o ratio entre dotaciones públicas y aprovechamiento urbanístico actualmente existente en el ámbito del API.02.12, a los efectos de mantener el equilibrio preexistente.

Uso lucrativo	Edificabilidad (m <sup>2</sup> c)	CH	Aprovechamiento (m <sup>2</sup> cuc)	Dotaciones locales	Superficie (m <sup>2</sup> s)	Reserva Redes locales / 100 m <sup>2</sup> cuc (m <sup>2</sup> s)
Terciario Oficinas	81.633,72	1,00	81.633,72	Zonas Verdes	20.423,56	55,897
Terciario Comercial	34.500,00	1,06	36.570,00	Equipamiento	13.377,26	
Residencial	33.510,00	1,00	33.510,00	Viaro local	54.650,03	
Dotacional Privado	8.256,66	0,63	5.201,70			
Dotacional Servicios Infraestructurales Privado	2.100,00	0,63	1.323,00			
<b>TOTAL</b>	<b>160.000,38</b>		<b>158.238,42</b>	<b>TOTAL</b>	<b>88.450,86</b>	

Se obtiene el **índice de dotación local** de **55,897 m<sup>2</sup>s/100 m<sup>2</sup>cuc**, como relación entre la superficie total destinada a dotaciones locales según el planeamiento vigente (88.450,86 m<sup>2</sup>s) y el aprovechamiento urbanístico total (158.238,42 m<sup>2</sup>cuc), siendo el uso característico el terciario en su clase de oficinas por ser el mayoritario en el ámbito.

**Incremento de aprovechamiento:**

$$8.500 \text{ m}^2\text{s} / 55,897 \text{ m}^2\text{s} \times 100 \text{ m}^2\text{cuc} = 15.206,54 \text{ m}^2\text{cuc}$$

**Aprovechamiento actual (Terciario Comercial):**

$$\text{Edificabilidad} = 34.500 \text{ m}^2\text{c}$$

$$\text{Coeficiente de Homogeneización} = 1,06$$

$$34.500 \text{ m}^2\text{c} \times 1,06 = 36.570 \text{ m}^2\text{cuc}$$

**Aprovechamiento propuesta (Terciario Oficinas):**

$$36.570 \text{ m}^2\text{cuc} + 15.206,54 \text{ m}^2\text{cuc} = 51.776,54 \text{ m}^2\text{cuc}$$

**Incremento de aprovechamiento que compensa la cesión de 8.500 m<sup>2</sup> de suelo:**

$$51.776,54 \text{ m}^2\text{cuc} - 36.570 \text{ m}^2\text{cuc} = 15.206,54 \text{ m}^2\text{cuc}$$

**C.2 Demolición de la edificación existente y cesión al Ayuntamiento.**

Las obras de demolición se acometerán en su totalidad por la propiedad y los costes de demolición serán sufragados por esta, dado que la propiedad ha manifestado la voluntad de sustituir el actual edificio del centro comercial por un edificio de oficinas, para lo que considera



la demolición del edificio existente y la construcción de un nuevo edificio que se adecue en mayor medida al nuevo uso de oficinas.

La cesión de la parcela P1 al Ayuntamiento de Madrid debe realizarse libre de cargas, es decir libre de construcciones, únicamente con los muros pantalla debidamente acodalados o arriostrado para asegurar la estabilidad de las tierras, propiedades y aceras perimetrales.

#### D. Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística.

De conformidad con el artículo 7 del TRLSRU, aplicando las previsiones establecidas por el artículo 18.2 del mismo texto legal sobre el cumplimiento de los deberes exigibles a la propiedad del suelo:

*"(...) cuando se trata de actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), comportan los siguientes deberes legales:*

*a) El deber de entregar a la Administración competente 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, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.*

*b) El deber de entregar a la Administración competente el suelo para dotaciones públicas relacionado con el reajuste de su proporción, podrá sustituirse, en caso de imposibilidad física de materializarlo en el ámbito correspondiente, por la entrega de superficie edificada o edificabilidad no lucrativa, en un complejo inmobiliario, situado dentro del mismo, tal y como prevé el artículo 26.4, o por otras formas de cumplimiento del deber en los casos y condiciones en que así lo prevea la legislación la legislación sobre ordenación territorial y urbanística."*

#### - Cesión del 10% del incremento de edificabilidad media ponderada.

Con el fin de aplicar las determinaciones establecidas en el artículo 18.2.a, del TRLSRU, antes transcrito para las actuaciones de dotación en suelo urbano consolidado, se aplican los siguientes criterios:

- El deber de cesión del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la *edificabilidad media ponderada* de la actuación atenderá sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que resulte de la modificación del Plan General.
- Dado que la LSCM no ha sido adaptada a lo dispuesto en el TRLSRU y no señala un porcentaje determinado para las actuaciones de dotación, se aplicará sobre el incremento de edificabilidad el mismo porcentaje que señala el artículo 18.2.c, de la LSCM para la cesión de los propietarios en suelo urbano no consolidado:

*"... 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..."*

- Se asimilará la edificabilidad media ponderada definida en el TRLSRU y en el artículo 21 del Reglamento de Valoraciones, con el aprovechamiento urbanístico definido en la

#### Información de Firmantes del Documento



LSCM. Ambos conceptos se refieren al uso admitido en la parcela, no a los usos compatibles admitidos en los edificios.

- Se aplicarán los coeficientes de homogeneización del PG97.

**Incremento de edificabilidad media ponderada (aprovechamiento):**

$$51.776,54 \text{ m}^2\text{cuc} - 36.570 \text{ m}^2\text{cuc} = 15.206,54 \text{ m}^2\text{cuc}$$

Aplicando el porcentaje de cesión del 10% a este incremento, el resultado es de 1.520,654 m<sup>2</sup>cuc del uso terciario en su clase oficinas.

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas. En esta opción, se aplicará el artículo 21 del reglamento de Valoraciones, valorando conforme a la edificabilidad y al valor de repercusión del suelo (VRS) (se adjunta como informes previos de la MPG) correspondiente al uso asignado a la parcela:

**.../... 2.5.- VALOR ESTIMADO DE REPERCUSIÓN OFICINA CON GARAJE**

El valor de Repercusión del USO OFICINA en la CALLE DE LA RETAMA 8 teniendo en cuenta la proporción de dotación de aparcamiento obligatoria para el anterior uso, se efectuará sumando ambos valores de repercusión, de la siguiente forma:

- $VRS = VR \text{ COMERCIAL} + (VRS \text{ garaje} \times n^{\circ} \text{ plazas} / 100\text{m}^2\text{c} \times \text{Sup. const. plaza garaje})$
- $VRS = 2.109 \text{ €/m}^2\text{c} + (47 \text{ €/m}^2\text{c} \times 1 \text{ plaza} / 100\text{m}^2\text{c} \times 28,75 / 100)$
- **VRS del uso Terciario Oficina con Garaje = 2.123 €/m<sup>2</sup>c.**

**Monetización de la cesión de aprovechamiento:**

$$1.520,654 \text{ m}^2\text{cuc} \times 2.123,00 \text{ €/m}^2\text{c} = 3.228.348,44 \text{ €}$$

A estos efectos, de conformidad con lo previsto por el artículo 244.b), de la LSCM, tras la aprobación definitiva de la MPG se formalizará en el documento de gestión que se tramite en ejecución del planeamiento la expresión de las condiciones en que ha de producirse el cumplimiento de esta monetización. Los resultados obtenidos en los cálculos de monetización de este documento y los valores de repercusión adoptados quedan vinculados a la ejecución del planeamiento sin que puedan ser objeto de revisión tras la aprobación definitiva de esta MPG. Estos resultados deberán incrementarse con el valor de la cesión de suelo de las zonas verdes propuestas urbanizadas y libres de cargas.

- **Cesión de suelo destinado a redes públicas.**

De conformidad con el artículo 67.2, de la LSCM:

*“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. En ningún caso será posible la recalificación para otros usos*

Información de Firmantes del Documento



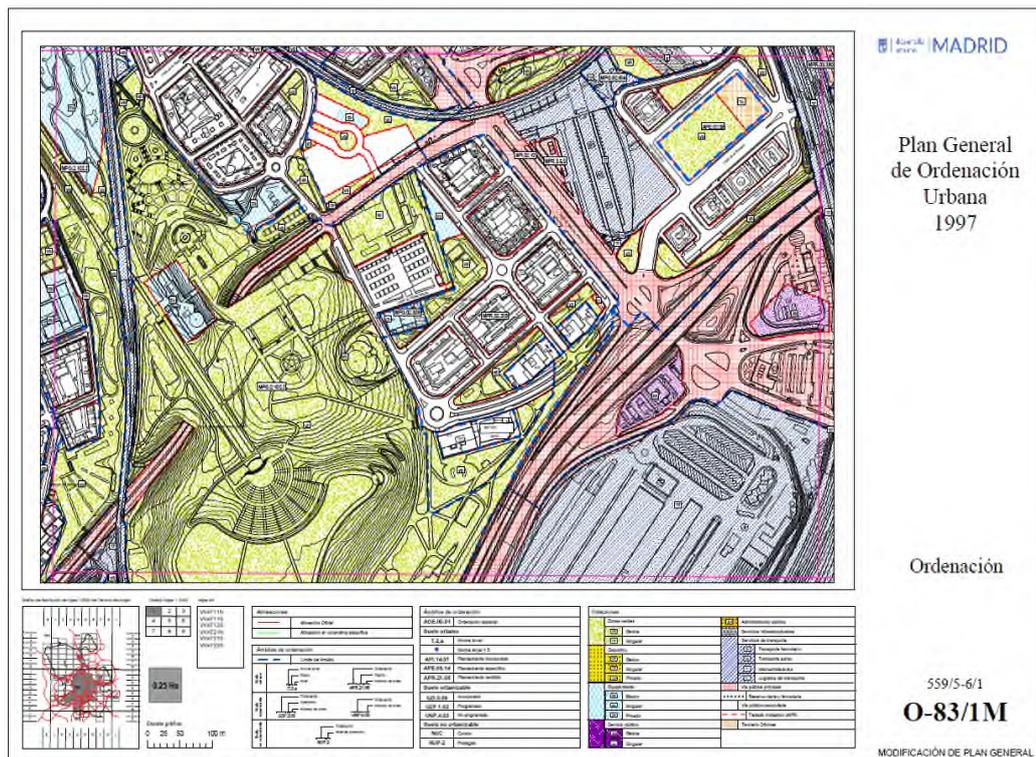
*de terrenos cuyo destino efectivo sea docente, sanitario o viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, salvo que, previo informe de la Consejería competente por razón de la materia se justifique la innecesariedad de la permanencia de dicho destino, en cuyo caso el o los nuevos usos previstos deberán ser preferentemente públicos o de interés social."*

1. Para mantener el equilibrio en cumplimiento del art. 67.2 de la LSCM, la cesión al Ayuntamiento como red pública local de la parcela P1 de 8.500 m<sup>2</sup>s hace posible un incremento de aprovechamiento urbanístico de 15.206,54 m<sup>2</sup>cuc.
2. Por tanto, se propone una edificabilidad final para la parcela privada lucrativa P2 de 51.776,54 m<sup>2</sup>e (36.570 m<sup>2</sup>e + 15.206,54 m<sup>2</sup>e).

### E. Régimen de los usos.

El uso cualificado característico del nuevo APE que se crea es el de **servicios terciarios en su clase de oficinas**. Corresponde a la parcela privada P2 y se regula según lo dispuesto en el Capítulo 7.6 de las NNUU y en las normas urbanísticas del documento de ordenación pormenorizada (en adelante DOP) que se incorpora como carpeta individual en la documentación de la MPG a nivel de Plan Especial.

La dotación mínima de aparcamiento para el uso de servicios terciarios en su clase de oficinas es la establecida según lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de las NNUU.



## 10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

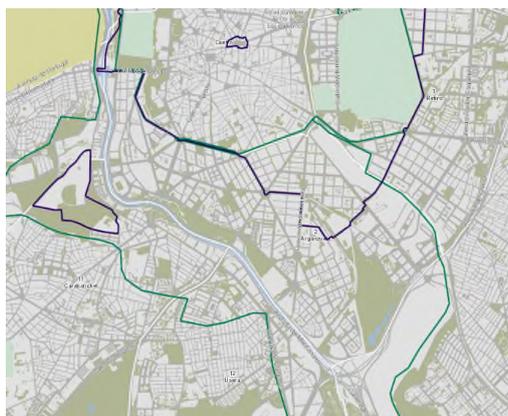
El ámbito está ubicado en la zona de interés arqueológico y paleontológico "Terrazas del Manzanares" (BIC declarado en la categoría de Zonas de Protección Arqueológica por Decreto 113/1993, de 25 de noviembre).

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ





- Conjunto Histórico
- Zona de Interés Arqueológico
- Jardín Histórico
- Sitio o Territorio Histórico

En cuanto a afecciones al Catálogo de Elementos Protegidos, el PG97 no incluye ningún edificio ni ningún elemento singular catalogado dentro del nuevo ámbito que se crea.

De acuerdo con lo especificado en el art. 16 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, *“la Consejería competente en materia de patrimonio histórico emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico”*.

Así, el art. 7 del Decreto 53/2003 que regula las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid establece, entre sus competencias, la de, *“elevar propuestas a la Dirección General de Patrimonio Histórico, para que sean tenidas en cuenta en los informes determinantes que ésta deba emitir con carácter previo a la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, de todos los instrumentos de planeamiento”*.

En cumplimiento de todo lo anterior, en la sesión del 27 de mayo de 2022, según consta en el Acta 20/2022 que se incorpora como anexo 7 en la documentación, la propuesta de MPG fue examinada por la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes (en adelante CLPH), así como la ratificación de dicho dictamen de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Gobierno de la Comunidad de Madrid, concluyéndose por este órgano lo siguiente:

*“Se informa **favorablemente** la propuesta de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito del APE 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro.*

*.../... Se establece como **prescripción** que se deberá llevar a cabo un control arqueológico de todos los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de las obras. Para ello, el titular de la licencia deberá solicitar a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la preceptiva autorización de trabajos arqueológicos.”*

## 11. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

El ámbito de la MPG es una parcela de suelo urbano consolidado (artículo 14.1 a de la LSMC) y, según la legislación estatal básica, se realiza en un suelo en situación de urbanizado (artículo 21 del TRLSRU).

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



Se propone la definición de un Área de Planeamiento Específico (APE) **02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”**, estableciendo para el mismo nuevas determinaciones de ordenación urbanística, lo que se instrumenta como una actuación de transformación urbanística, en concreto una actuación de dotación, de la que se deriva el cumplimiento de una serie de deberes.

Tras la aprobación definitiva de la MPG deberá iniciarse la actividad de gestión y ejecución que, comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones de los planes de ordenación relativas a la urbanización y edificación (artículo 71 de la LSCM) y al cumplimiento de los deberes establecidos en la MPG, que se llevará a cabo a través de una **actuación integrada** a desarrollar por el sistema de compensación, prevista en la LSCM.

Las actuaciones de ejecución se llevarán a cabo mediante el instrumento de gestión correspondiente y los documentos que sean necesarios para la formalización de las cesiones gratuitas de los suelos, previstos en la MPG, urbanizados y libres de cargas.

Se cederá al Ayuntamiento de Madrid la parcela de 8.500 m<sup>2</sup>s destinado a uso dotacional de servicios colectivos. En la parcela P1 se determinan calificaciones urbanísticas superpuestas, con la calificación de zona verde local en la cubierta del edificio dotacional a construir que, a su vez, contará con hasta dos plantas de equipamiento y una de dotación obligatoria de garaje-aparcamiento. A estos efectos, de conformidad con lo previsto por el artículo 244.b), de la LSCM, tras la aprobación definitiva de la MPG se formalizará un Convenio urbanístico de ejecución del planeamiento que explicitará de forma expresa las condiciones en que ha de producirse el cumplimiento de estos deberes, teniendo en cuenta que por razones de eficiencia en la utilización de los recursos públicos y por el principio de buena administración que rige la gestión de los bienes públicos, podría darse la circunstancia de que la obligación, que incumbe a los propietarios, de urbanizar la zona verde local con carácter previa a su entrega a la Administración, pudiera verse sustituida por el ingreso del importe de su coste económico para que sea el Ayuntamiento el que, de forma excepcional, la urbanice a costa de los propietarios, una vez haya construido el edificio dotacional y su aparcamiento, habida cuenta que parte de la zona verde discurrirá por la cubierta de dicho edificio. Este aspecto debe quedar condicionado a lo que se fije en el correspondiente instrumento de gestión urbanística.

Los plazos para la ejecución de los deberes urbanísticos se ajustarán a lo previsto en el artículo 1.1.16 de las NNUU.

La licencia de obras estará condicionada a la efectiva realización de las cesiones.

## 12. INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.

Esta MPG incluye el estudio económico pertinente conforme al marco legislativo vigente y de acuerdo con el alcance y objetivos de esta, que se incorpora como documento 05 *Informes de contenido económico*, de la documentación de esta MPG.

- **Estudio Económico Financiero, Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.**

Da respuesta a lo exigido en los siguientes preceptos:

- Artículo 43.b de la LSCM, que requiere justificar, *la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.*
- Artículo 37 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) que establece la necesidad de incorporar en los PG un estudio económico financiero, con el contenido

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
 TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
 Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
 Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
 CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



que indica el artículo 42, que exige que se incorpore, *una evaluación económica de las obras de urbanización y a la implantación de los servicios y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*

- Artículo 22.5 del TRLSRU, que establece que, *"la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación [...]"*

A la vista de estos preceptos el documento analiza, por tanto, la dimensión económica del desarrollo del ámbito, en su transformación al **APE 02.28 "Nuevo Sur Méndez Álvaro"**, conforme al modelo de ordenación resultante de la MPG, para justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo.

- **Memoria o Informe de Sostenibilidad económica.**

Este documento se exige para los instrumentos de ordenación en las actuaciones de transformación urbanística, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU, se pondera el impacto de la actuación en la Hacienda Local del Municipio de Madrid, *por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El informe concluye que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es positivo, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

### **13. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.**

El procedimiento de Evaluación Ambiental de los planes se encuentra definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante Ley 21/2013).

La Ley 21/2013, entre otras determinaciones, consolida la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental, simplificado y ordinario. El primero se contempla únicamente para, *"planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión"* o para, *"modificaciones menores de planes"*, es decir, para aquellas que suponen *"cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices o propuestas o de su cronología pero que producen deferencias en los efectos previstos en la zona de influencia"*.

Así mismo, la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid, establece que en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental.

Conforme a la Ley 4/2014, *"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... serán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada"*, por lo que el procedimiento ambiental a seguir es el establecido en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
 TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTIÓN URBANÍSTICA  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
 Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
 Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
 CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



Consta en el expediente documento de, “Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada” (DAE), que tiene por objeto predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o efectos que determinadas acciones, planes, programas o proyectos pueden causar a la salud y bienestar humano y al entorno.

De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, se han evaluado distintas alternativas razonables y técnicamente viables, atendiendo a la realidad física existente y a las necesidades de la población:

La “*alternativa cero*” supone mantener la ordenación actual, es decir, la calificación de la parcela con el uso terciario en su clase de comercial y su probable evolución en caso de la no realización de la MPG.

En relación con el centro comercial, el escenario más probable en el supuesto de que no se promoviera la MPG sería que continuara con su actividad, con los consiguientes efectos:

- Importante impacto paisajístico en la zona, dada la ocupación total de la parcela y la altura y rigidez formal del elemento construido.
- Deficiencias en la conectividad peatonal en el entorno, debido a la implantación extensiva de la edificación sobre la parcela.
- Modelo, de una muy baja naturalidad paisajística, impidiendo cualquier intento de renaturalización debido a la completa ocupación de la parcela.
- No existe correlación entre la elevada densidad edificada y la vida urbana generada en el entorno, debido a la dependencia de la actividad al uso comercial específico, volcado además al interior del elemento edificado.
- El uso comercial, no aporta un contenido dotacional adicional, que atienda las necesidades detectadas por el Ayuntamiento de Madrid.
- Elemento de relativa baja eficiencia energética y, en conjunto con la gran superficie a acondicionar, una elevada repercusión ambiental en relación con las emisiones atmosféricas de carácter contaminante tanto a nivel local como diferidas.

Desde el punto de vista socioeconómico, la realización de una actuación de transformación en el ámbito que tiene por objetivo mejorar el equilibrio económico- social urbano, así como la dotación de servicios y complejidad funcional de los usos, así como mejorar la conexión de zonas verdes y de equipamientos, la no aprobación de la MPG tendría el efecto negativo de la falta de activación de estos aspectos de carácter social y económico.

Por otro lado, las razones que motivan la MPG son propias del ámbito urbanístico sobre el que se quiere intervenir, no existiendo otros objetivos estratégicos de mayor alcance que los que se desprendan de la necesidad de analizar alternativas de localización para la actuación objeto de análisis, coincidiendo las alternativas ambientales con las alternativas de ordenación descritas en el apartado 8 de esta Memoria, valorándose la inserción de las edificaciones en la trama urbana y su conexión con el entorno.

Las alternativas analizadas tienen en común, a fin de considerarse alternativas viables, la implantación del uso terciario en su clase de oficinas y la inclusión de dotaciones públicas.

Con el objetivo de definir la ordenación más beneficiosa y conveniente para la mejor satisfacción del interés público, se enumeran y describen las distintas alternativas planteadas, para decidir la más adecuada mediante su valoración, en relación con su ajuste al sistema de objetivos, al modelo del PG97 y al interés público y social:

- *Alternativa 1. Conservación de la edificación existente.*
- *Alternativa 2. Demolición de edificación sobre rasante y parcela privada en primera línea de ordenación.*

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



- *Alternativa 3. Demolición total y dotación integrada en la zona verde.*

Tras el estudio de las alternativas contempladas se considera que la alternativa 3 es la más adecuada y se estima que constituye el modelo de ordenación más idóneo para el ámbito, por los siguientes efectos previstos por su implantación:

- Nuevo e importante componente de espacio público y aparición de zonas verdes, con esperables repercusiones paisajísticas sobre la escena urbana, sobre consumos energéticos, con efectos directos sobre la vegetación y el paisaje local, la mejora de la calidad local del aire, la adaptación y resiliencia frente al cambio climático de los nuevos microclimas generados, la mejora de la calidad acústica y una favorable repercusión social como equipamiento e infraestructura de mejora de la calidad de la vida urbana. Además, esta configuración se adapta a la topografía, resolviendo itinerarios peatonales a través de la parcela hasta ahora impedidos.
- Las nuevas edificaciones tendrán mayor eficiencia energética: ya sea por la mayor inercia térmica implícita en la edificación bajo rasante o por el empleo de nuevas tecnologías.
- La nueva actividad terciaria de oficinas tendrá repercusiones socioeconómicas positivas.
- Consolidación de la zona como distrito empresarial, atractor de la actividad terciaria productiva y de mayor competitividad, además del consiguiente efecto de ordenación tipológica del entorno.
- Nueva actividad dotacional de los equipamientos previstos que tendrá repercusiones directas de signo positivo sobre la salud pública y la calidad de vida en general, atendiendo a las necesidades detectadas.

Con el fin de garantizar la efectiva aplicación de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el DAE, así como para identificar los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, se establecen medidas de seguimiento ambiental de carácter preventivo y versan sobre las siguientes materias:

- Paisaje urbano.
- Protección del medio hidrológico.
- Protección del suelo.
- Fauna.
- Vegetación y arbolado.
- Tráfico y movilidad.
- Sostenibilidad energética, calidad del aire y cambio climático.
- Calidad acústica.
- Contaminación lumínica.
- Producción y gestión de residuos.
- Servidumbres aeronáuticas.

#### **14. ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD.**

Consta en el expediente entre los análisis efectuados en el DAE, un estudio de energía, contaminación atmosférica y cambio climático exigido para los instrumentos de planeamiento en el artículo 43 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



## 15. LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

En el mencionado estudio de energía, contaminación atmosférica y cambio climático mencionado en el apartado anterior, se ha considerado también lo exigido en el artículo 8 y en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética, de conformidad con las consideraciones que se señalan en el artículo 21 de la misma Ley.

El estudio de energía, contaminación atmosférica y cambio climático que obra en el expediente responde a las exigencias en materia de calidad del aire y eficiencia energética en lo que respecta al planeamiento urbanístico, y señala medidas de gestión en materia de calidad del aire y cambio climático:

*".../..., se proponen las siguientes medidas adicionales a incorporar a las condiciones de desarrollo de la propuesta urbanística y trasladar sobre los futuros proyectos de construcción de la zona verde, el edificio de equipamiento público y torre de oficinas:*

### **REDUCCIÓN DE LA CONTRIBUCIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO**

#### **Arquitectura bioclimática y eficiencia energética en la edificación**

1. En el diseño de la edificación en tipología de torre de la parcela P2, incorporar en el proyecto estrategias bioclimáticas y sistemas de alta eficiencia en la producción energética renovable y convencional, así como sistemas de gestión automatizada que le confieran un comportamiento ejemplar incluso dentro de la consideración de edificio de consumo de energía casi nulo (ECCN) que ya está obligado a tener en aplicación de la normativa de edificación vigente en esta materia (CTE DB-HE). A ello contribuirán el conjunto de medidas de sostenibilidad energética propuestas en este capítulo.

2. También en el diseño de este edificio, adoptar como objetivos el valor de consumo de energía primaria que establece la Recomendación (UE) 2016/1318 de la Comisión, y que para oficinas en la zona mediterránea de 20 a 30 kWh/(m<sup>2</sup>/año) de energía primaria neta, resultante de un uso de energía primaria de 80 a 90 kWh/(m<sup>2</sup>/año) cubierto por 60 kWh/(m<sup>2</sup>/año) procedentes de fuentes renovables in situ. A ello contribuirán el conjunto de medidas de sostenibilidad energética propuestas en este capítulo.

3. En el diseño de la edificación del equipamiento, recurrir también a tecnologías energéticas que igualmente le confieran un comportamiento ejemplar, acompañando a las virtudes de comportamiento energético que le confieren su condición semienterrada y la cubierta vegetal con la que contará al situarse bajo la zona verde.

4. En ambos casos, corroborar este comportamiento ejemplar mediante procesos de evaluación y certificación voluntaria que incluyan tanto el aspecto energético como otros en materia de sostenibilidad, tales como BREEAM, LEED, PASSIVHAUS o ECÓMETRO ([www.ecometro.org](http://www.ecometro.org)).

5. Se potenciará la generación de microclimas en la zona verde para el propio disfrute del espacio público, aprovechándolos para el acondicionamiento pasivo del edificio semienterrado de equipamiento y de las plantas inferiores (zócalo) del edificio de oficinas.

#### **Fachadas y cubiertas**

6. En los meses que se requiera protección del sol, proporcionar ésta mediante elementos de fachada específicamente diseñados para ello (voladizos, retranqueos, parasoles, etc.).

7. En los proyectos edificatorios plantear el diseño y tratamiento respecto al soleamiento de forma particularizada para cada orientación, maximizando la protección en las fachadas al Oeste, más vulnerables al calor debido al sobrecalentamiento del aire, y adoptando sistemas de protección adaptada para la orientación Sur, permitiendo la radiación cuando sea conveniente.

8. En caso de contar con acabados ciegos, evitar los tonos superficiales oscuros en las fachadas más expuestas al sol (Sur y Oeste) para impedir la captación excesiva en los meses cálidos y la radiación

#### Información de Firmantes del Documento



posterior del calor acumulado tanto al interior como al exterior. En fachadas acristaladas, evitar superficies reflectantes que puedan concentrar la radiación reflejada sobre los espacios libres.

9. En la medida de lo posible, incorporar paneles de captación térmica y fotovoltaica en la cubierta y/o fachadas de la edificación en la parcela privada (torre de oficinas), entendiéndose que ésta puede verse limitada por la disponibilidad de espacio, debiendo proporcionarse la contribución necesaria de energía renovable mediante fuentes alternativas. En la edificación de equipamiento en la parcela pública, se descarta la utilización de este tipo de sistemas de captación dado que su cubierta será parte de la propia zona verde, a menos que sean integrados en soportes tales como marquesinas, parasoles u otros elementos de sombreado.

10. En las edificaciones, contar con sistemas de ventilación natural que permitan la climatización interior a partir del aire exterior.

11. Vincular las direcciones de ventilación a la presencia de las áreas ajardinadas o con presencia de agua, donde se produzca evapotranspiración, para facilitar el enfriamiento pasivo durante los meses cálidos.

12. Las instalaciones que demanden el uso de agua caliente sanitaria, así como aquellas piscinas que se pretendan climatizar (posible equipamiento deportivo), deben recurrir sistemas de fuentes renovables en porcentaje preferentemente superior a los mínimos establecidos por el DB-HE4 y la ordenanza 4/2021.

## MEJORA DE LA ADAPTACIÓN Y LA RESILIENCIA FRENTE AL CAMBIO CLIMÁTICO

### Criterios bioclimáticos en el diseño de espacios abiertos

13. Preservar las buenas condiciones de acceso al sol durante la mayor parte del año que presentará la zona verde pública, permitiendo el sombreado durante los meses cálidos, mediante vegetación caduca u otros elementos preferentemente practicables, como toldos o lonas, o parras de hoja caduca.

14. Diseñar zonas especialmente acondicionadas para cada estación, con condiciones térmicas y de humedad diferenciadas. Las áreas más frías se destinarán a usos de mayor actividad metabólica y las más moderadas al uso estancial.

15. Sin disponer de datos más locales, y con la referencia de la estación de Retiro, considerar la relativa frecuencia viento del Suroeste para el diseño de las zonas verdes, protegiendo las zonas de uso estancial que lo requieran mediante vegetación caduca y densa, muretes, cotas deprimidas, etc.

16. Generar microclimas, especialmente en las zonas más próximas a la futura edificación, con vegetación caduca y elementos que aporten humedad como grandes áreas vegetadas, fuentes, surtidores, y láminas de agua.

17. Planificar las zonas de microclima más diferenciado para su aprovechamiento en el acondicionamiento pasivo del edificio semienterrado de equipamiento y de las plantas inferiores (zócalo) del edificio de oficinas.

18. En la zona verde pública y en los espacios libres de la parcela privada, maximizar las áreas vegetadas y minimizar las áreas pavimentadas.

19. Se utilizará el arbolado como sumidero eficiente de CO<sub>2</sub> y fuente de oxígeno al medio, seleccionando:

- Especies autóctonas de bajos requerimientos hídricos y baja polinización.

- Especies de hoja caduca en las proximidades de la edificación, que permita controlar el soleamiento, protegiendo las fachadas del sol en época estival y favoreciendo la irradiación sobre las fachadas durante el invierno.

20. Implantar sistemas de captación y reutilización del agua de lluvia, empleándolas para el riego de las zonas verdes, minimizando la necesidad de evacuación, puesto que toda la superficie de zona verde pública o espacio libre privado serán en realizada cubiertas vegetales.

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



### **Resiliencia en la micro-urbanización y la edificación**

21. Recurrir en los proyectos de urbanización y edificación a herramientas de análisis de la huella de carbono y ciclo de vida, seleccionando los materiales de menor impacto y mayor capacidad de reutilización y reciclaje, así como su procedencia, recurriendo preferentemente a proveedores y fabricantes locales.

### **MOVILIDAD URBANA SOSTENIBLE**

Con efecto en la reducción del uso individual del vehículo privado en los futuros viajes atraídos por los usos y actividades de la MPG, y el fomento de tecnologías menos contaminantes (vehículos eléctricos), dando lugar a menores emisiones a la atmósfera, la mejora local de la calidad del aire y una menor contribución al cambio climático.

Estas medidas proceden de las recogidas en el estudio sectorial correspondiente y/o en el Documento Ambiental Estratégico, añadiéndose como parte del presente estudio las dos primeras:

22. Los estudios de afección al tráfico y/o estudios de aparcamiento que acompañen a la solicitud de licencia de obras de los futuros edificios, en concreto de la torre de oficinas en la parcela privada, incorporará un objetivo inicial de reducción en la atracción de tráfico del 20% respecto a las condiciones de producción habituales y una penetración apreciable de los vehículos impulsados con energías alternativas, así como la definición de las acciones necesarias para ello. Asimismo, es muy recomendable que el proyecto se acompañe también de un plan de acceso al trabajo que facilite la implementación sistematizada y eficaz de tales objetivos y medidas.

23. En los futuros equipamientos públicos, se respetará y se ampliará en lo posible la infraestructura mínima para el estacionamiento y recarga vehículos eléctricos que se recoge en la ordenanza municipal 4/2021 de modo que:

- Las canalizaciones y módulos de reserva den cobertura a más del 25% de las plazas.
- Se cuente con una estación de recarga en más de un 10% de las plazas.

24. Medidas de promoción de la movilidad sostenible:

En relación con el posible incremento de la actividad general y, por tanto, del acceso en vehículo privado a las futuras actividades dotacionales, es recomendable promover los modos de transporte no contaminante (bicicleta y vehículos eléctricos) mediante la inclusión en la normativa urbanística de la prescripción de dotar a estas actividades de servicios que hagan atractivo el acceso en estos modos:

- Aparcamientos seguros para bicicletas
- Plazas de aparcamiento reservadas para vehículos no contaminantes dotadas de puntos de recarga de vehículos eléctricos
- Promoción del reparto a domicilio por parte de los establecimientos comerciales.

25. Medidas específicas de promoción de la movilidad sostenible para la actividad terciaria de oficinas:

- Planes de movilidad de empresas
- Oferta de plazas de vehículos no contaminantes por encima de los mínimos
- Oferta de plazas de aparcamiento limitadas a en condiciones ventajosas, para vehículos de muy alta ocupación medidas

26. Medidas de acompañamiento al uso de la bicicleta:

- Incorporación en los proyectos de micro-urbanización y edificación de mobiliario urbano, espacios y servicios vinculados al uso de la bicicleta que faciliten su aparcamiento, seguridad y conservación (aparcamientos específicos en aceras o áreas comunes, trasteros, etc.).
- Establecimiento de aparcamientos para bicicletas vinculados a las paradas de autobús.

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



## 16. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

- **Normativa de aplicación.**

Los requerimientos específicos que establecen la necesidad de incluir un análisis de impactos en la tramitación del planeamiento se encuentran en normas de carácter general y transversal.

- Impacto por razón de Género: Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de mujeres y hombres, letra c) del artículo 20.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TRLSRU.15.
- Impacto en materia de identidad de género (por razón de orientación e identidad sexual): Ley 2/2016, de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación, y Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual de la CM.
- Impacto por razón de Infancia, adolescencia y familia: Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Justificación del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras: 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, y Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas y su Reglamento técnico.

Esa normativa concreta 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 se integra en la documentación que justifica la propuesta de planeamiento.

- **Objeto y contenido de este análisis de impacto.**
  - **Objeto del análisis de impacto normativo.**

El objeto del análisis se encuadra en el principio de igualdad, 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.

La documentación de la MPG incorpora un documento denominado *07 Análisis de Impactos*, en el que se abordan todas las cuestiones a las que se refiere la normativa enumerada, enmarcado en el ámbito y objeto de la propuesta.

- **Contenido del análisis de impacto.**

En la MPG, la perspectiva de género se encamina hacia la posible mejora de la **seguridad en el espacio público**. De esta manera, se reforzará la accesibilidad, continuidad y seguridad de los itinerarios peatonales en lo referente a la mejora en las condiciones de iluminación y la eliminación de espacios o recovecos que pueden transmitir o provocar inseguridad, siendo aspectos favorables para la mayor integración de la mujer y mejorar su vida cotidiana en el ámbito de la ciudad lo que también implicará una mejora en la calidad de vida de todos los géneros, discapacidades y edades.

En cuanto a las edificaciones, se señala la obligatoriedad de que las edificaciones cumplan con todas las disposiciones legales tanto referidas a la igualdad, como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

### Información de Firmantes del Documento



El estudio sobre impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas en la vida de mujeres y hombres, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género, identidad de género, en materia de infancia, adolescencia y familia o en el cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad y supresión de barreras.

Los efectos de la MPG con relación a los impactos de referencia son muy limitados, debido al reducido ámbito de ordenación al que se refiere, que se circunscribe a una parcela.

o **Lenguaje inclusivo y no sexista.**

Durante la redacción del documento de planteamiento, se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento, para evitar sesgos sexistas.

• **Conclusiones: evaluación del impacto de esta MPG en los temas de referencia.**

Según recoge el documento 07 *Análisis de Impactos*, en lo referente al contenido de la MPG:

- Se respeta la materia de género en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007, de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- La MPG no contiene disposiciones referidas a la población LGTBI, ni otras que pudieran relacionarse con la discriminación por razón de orientación e identidad sexual, respetándose las disposiciones normativas contenidas en 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.
- También respeta las materias de la Ley 6/1995, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Sus determinaciones permiten implantar las condiciones de accesibilidad en los términos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Tras la evaluación realizada, se puede señalar el **impacto positivo de la propuesta** de planeamiento sobre la población en general, donde todas las acciones van encaminadas a mejorar el entorno en lo que se refiere a calidad de la edificación, paisaje e integración social puesta en valor del inmueble como parte del conjunto, lo cual llevará a una mejora general del ámbito desde el punto de vista cualitativo que incidirá, entre otros, en la mejora de los aspectos relativos a la seguridad e igualdad.

## 17. PAISAJE URBANO.

En la propuesta de la MPG se ha considerado tanto el Convenio Europeo del Paisaje como el CPU, recogiendo las directrices y recomendaciones que se establecen en los mismos, con los objetivos de:

- Mejorar la calidad de la escena y el paisaje de la ciudad en todos sus ámbitos y en todos sus componentes, desde el centro a la periferia.
- Reforzar y enriquecer la cultura de la ciudad, conjugando historia, identidad e innovación.
- Fomentar un mayor entendimiento y reconocimiento de la ciudad por sus ciudadanos y visitantes, y promover así una mayor integración y cohesión social.

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



## 18. CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.

Se incorpora la siguiente documentación gráfica modificada:

- PLANO DE ORDENACIÓN O-83/1-M
- PLANO DE GESTIÓN G-83/1-M

La MPG incorpora la siguiente documentación:

- FICHAS APE 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, la ficha d) ordenación propuesta, se sustituye por una carpeta independiente que forma parte de la MPG y contiene todos los detalles de la ordenación propuesta, señalándose esta circunstancia en la ficha c) condiciones particulares.

## 19. ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La MPG incluye las determinaciones de ordenación pormenorizada de los terrenos que ordena e incluye en un ámbito de planeamiento y gestión denominado Área de Planeamiento Específico APE 15.17 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, e incorpora la Ficha de Condiciones del APE de nueva creación, así como, en carpeta aparte, las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada a nivel de Plan Especial, que recoge los distintos parámetros y condiciones urbanísticas aplicables.

Este ámbito se delimita en suelo urbano consolidado y se define una actuación de transformación urbanística en suelo en situación de urbanizado, que ha de ser calificada como una actuación de dotación en relación con el artículo 7.1.b, del TRLSRU. La justificación y oportunidad de la delimitación de este ámbito, su clasificación, categorización y el resto de sus determinaciones estructurantes, se establecen en esta Memoria de la MPG, siendo la ordenación pormenorizada integrante de la misma.

El contenido de la ordenación pormenorizada para garantizar el mejor aprovechamiento del volumen atendiendo a las condiciones del entorno, es el siguiente:

- 01 NORMAS URBANÍSTICAS
- 02 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:
  - o Planos de información.
  - o 01-S. Situación
  - o 02-A Alineaciones y rasantes
  - o 03-C Calificación
  - o 04-C1 Calificación
  - o 05 -Condiciones de la edificación
  - o 06- Secciones
  - o 07- Imagen final

Se describe a continuación la propuesta de la ordenación pormenorizada del ámbito:

- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

### Clasificación del suelo.

A todos los efectos, el suelo ordenado corresponde a la clasificación y categorización de suelo urbano consolidado.

### Calificación del suelo. Usos.

### Información de Firmantes del Documento



1. Es la establecida a través de su plano de calificación y regulación de los usos del suelo, PO-02. Alineaciones y rasantes y PO-03. Calificación.
2. Los usos cualificados del ámbito son los de dotacional de servicios colectivos, y el de servicios terciarios en su clase de oficinas, siendo este último el uso cualificado característico.
3. La parcela P1, calificada con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de zona verde nivel básico, se regula de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo III de estas normas y con lo dispuesto en los Capítulos siguientes de las NNUU: 7.5. Uso de garaje-aparcamiento, 7.7. Uso dotacional de servicios colectivos, 7.8. Condiciones particulares del uso dotacional zona verde, 7.9. Condiciones particulares del uso deportivo, 7.10. Condiciones particulares del uso de equipamiento, 7.11. Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos y 7.12. Condiciones particulares del uso dotacional de Servicios de la Administración Pública.
4. La parcela P2, calificada con el uso de servicios terciarios, cuya tipología edificatoria es de edificación aislada en bloque abierto de gran altura, se regula de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de estas normas y con lo dispuesto en los Capítulos 7.5. Uso de garaje-aparcamiento de las NNUU.

- **CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA P1 - USO DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS.**

**Alcance de la intervención.**

1. Las intervenciones sobre la parcela P1 persiguen la ejecución de una zona verde de uso público que ocupa la totalidad de la parcela y permite superar el desnivel existente entre la calle de Kentia y la calle de la Retama.
2. Bajo dicha zona verde podrá implantarse el uso dotacional de servicios colectivos en su clase de equipamiento o deportivos, aunque podrán ubicarse también servicios públicos y servicios de la administración pública que tengan como cubierta la zona verde anteriormente descrita.
3. Asimismo, bajo la zona verde y en situación enteramente bajo rasante, se admite la localización del uso de garaje aparcamiento público para dar cumplimiento a la dotación obligatoria correspondiente a los usos dotacionales de servicios colectivos referidos en el punto anterior, con sus accesos correspondientes. Este uso se regulará por lo establecido en el Capítulo 7.5. Uso de garaje aparcamiento de las NNUU. Con objeto de salvaguardar especies arbóreas futuras, la cara superior del forjado del techo se situará como mínimo ochenta (80) centímetros por debajo de la rasante del terreno.

**Posición de la edificación.**

1. La superficie susceptible de ser ocupada por la edificación de los usos dotacionales bajo la zona verde será la correspondiente al área de movimiento AM-1 delimitada en el plano PO-05. Condiciones de la edificación.
2. El uso de garaje aparcamiento podrá ocupar la totalidad de la parcela P1 en situación de bajo rasante.

**Edificabilidad.**

La superficie total máxima edificable de los usos dotacionales de servicios colectivos a ubicar bajo la zona verde es de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Información de Firmantes del Documento



### Proyecto de obras.

1. El proyecto de obras que se realice para el desarrollo de la parcela P1 determinará las cotas altimétricas exactas de las rasantes, a partir de las que se concretará el desnivel entre la calle de Kentia y la calle de la Retama, que es aproximadamente de cinco (5) metros. Dichas cotas definirán la cota de referencia de la zona verde bajo la que se podrán edificar los usos dotacionales.
2. El proyecto de obras comprenderá la urbanización de la zona verde, la ejecución del aparcamiento y la construcción de la edificación de usos dotacionales bajo dicha zona verde.
3. La edificación bajo la zona verde podrá tener ventilación e iluminación al exterior aprovechando en el diseño del parque los desniveles existentes en la parcela.
4. En cualquier caso deberán cumplirse los criterios y normas vigentes en relación con la accesibilidad.
5. El proyecto de obras determinará las condiciones de profundidad de la edificación, altura de pisos, accesos y evacuaciones que sean preceptivas de acuerdo con las normas vigentes en función de los usos dotacionales a los que se vaya a destinar la parcela.

- **CONDICIONES PARTICULARES DE LA PARCELA P2 - USO DE SERVICIOS TERCARIOS.**

### CONDICIONES DE LA NUEVA EDIFICACIÓN.

#### Ámbito.

Las condiciones particulares del uso de servicios terciarios son de aplicación a la parcela edificable definida como parcela P2 en el plano PO-3. Calificación.

#### Condiciones de parcela.

1. No se establece superficie mínima para la parcela existente, entendiéndose como tal la recogida en el ámbito del APE denominada parcela P2.
2. No se permite segregación o parcelación de la parcela P2 definida.

#### Condiciones de ocupación y posición de la edificación

1. La edificación se dispondrá dentro del área de movimiento AM-2 definida en el plano PO-05. Condiciones de la edificación.
2. No se establecen retranqueos obligatorios, por lo que la edificación podrá adosarse a los linderos tanto en las plantas sobre rasante como en las plantas bajo rasante.
3. La ocupación de la parcela bajo rasante podrá ser del cien por cien (100%) de la parcela edificable.
4. En el caso de proyectar en la parcela varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a diez (10) metros.

#### Condiciones de edificabilidad.

1. La edificabilidad máxima lucrativa de la parcela P2 es de cincuenta y un mil ochocientos setenta y ocho con sesenta y cuatro (51.776,54) m<sup>2</sup> edificables.

#### Información de Firmantes del Documento



2. A los efectos del cálculo y cómputo de la superficie edificable se estará a lo previsto en el Capítulo 6.5 de las NNUU.
3. De la superficie edificada por planta se excluirán las denominadas zonas de refugio, que sirven exclusivamente para dar descanso a las personas que evacuan el edificio desde plantas superiores.
4. Se podrá construir el cerramiento exterior mediante técnicas de fachadas ventiladas o dobles fachadas, considerándolas como un doble plano de cerramiento continuo en toda su longitud y altura, paralelos entre sí o no, y con una distancia de separación máxima entre ambos planos de dos (2) metros. El espacio existente en cada planta entre ambas fachadas, sin permanencia habitual de personas, no será computado a efectos de edificabilidad.

#### Altura de las edificaciones.

1. La altura máxima de cornisa, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no será superior a cien (100) metros.
2. La altura máxima total, medida desde la cota de nivelación de la planta baja, no será superior a ciento veinte (120) metros.
3. La altura máxima en número de plantas es veintisiete (27).

#### Cota de origen y referencia.

1. La cota de origen y referencia, para medición de la altura, coincide con la cota de nivelación de planta baja, y se concretará en el proyecto arquitectónico que desarrolle la parcela. Estará situada en todo caso entras las cotas altimétricas de los vértices del lindero de parcela alineado con la calle de la Retama.
2. Justificadamente, estas cotas podrán oscilar en más-menos ciento cincuenta (150) centímetros.

#### Construcciones por encima de la altura.

1. No se permitirán construcciones por encima de la altura máxima total establecida en el artículo anterior.
2. Por encima de la altura máxima de cornisa y sin sobrepasar la altura máxima total, sólo podrán disponerse elementos que conformen la coronación del edificio, depósitos, instalaciones, conductos, chimeneas, antenas de los sistemas de telefonía y telecomunicación, paneles de captación de energía solar, elementos lumínicos de posición, muestras publicitarias de coronación, en su caso, y/o elementos similares.
3. La dimensión y el diseño de estos elementos deberá obedecer a criterios de proporcionalidad, reducción del impacto visual, perfil edificatorio e interacciones diversas, integrándose en cualquier caso en un elemento conjunto de coronación del edificio.

#### Altura de pisos.

1. La altura mínima de pisos será aquella que, cumpliendo el conjunto de las determinaciones recogidas en el Capítulo 6.6. Condiciones de volumen y forma de los edificios de las NNUU, se establezcan en el proyecto arquitectónico correspondiente.
2. Se cumplirán, además, las condiciones que otras normativas sectoriales establezcan sobre la materia y en particular las disposiciones relativas a seguridad e higiene en el trabajo.

#### Salientes y vuelos.

#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
 TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
 JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
 URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
 Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
 Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
 CSV : 4SI5503HND1O3ERQ



1. No se permiten elementos, cuerpos o salientes volados, tanto abiertos como cerrados, que sobresalgan del plano de fachada del edificio, bien sea ésta vertical, inclinada o curvada.
2. Se exceptúa el supuesto de fachada ventilada o doble fachada, reguladas en estas normas.
3. Se exceptúan las pasarelas exteriores de fachadas de mantenimiento, control solar, de protección o similares, que en ningún caso superaran los dos (2) metros de anchura medidos desde la cara exterior del cerramiento de fachada del edificio.

#### **Condiciones de estética del edificio.**

La composición y diseño del edificio será libre sin restricción ninguna.

#### **Proyecto de obras.**

El proyecto de obras del edificio y la zona verde situados en la parcela P1 se coordinará con el proyecto de obras de la edificación de la parcela P2, y deberá someterse a criterios de diseño homogéneos y al tratamiento unitario de la urbanización exterior, garantizando la continuidad de sendas peatonales y la accesibilidad al edificio de la parcela P1 que se podrá realizar atravesando la zona verde de la parcela P1.

#### **REGIMEN DE LOS USOS**

##### **Uso cualificado.**

El uso de servicios terciarios en su clase de oficinas es el uso cualificado característico.

##### **Usos compatibles.**

Dada la condición de edificio híbrido que se persigue, se establece un sistema de usos compatibles que posibilite la mezcla de usos sin alterar el carácter determinado por el uso cualificado característico.

##### **Usos Asociados.**

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 de las NNUU.

##### **Usos Complementarios.**

1. Se admiten como usos complementarios todas las clases del uso de servicios terciarios (hospedaje, comercial, recreativo, otros servicios terciarios) siempre que, de conformidad con el artículo 7.2.8.b), de las NNUU, la superficie edificada del conjunto de los usos complementarios sea inferior o igual al cincuenta por ciento (50%) de la superficie edificada del edificio donde se ubican y con las siguientes condiciones.
  - a. Se admite el uso de hospedaje, en todas sus categorías y en cualquier situación.
  - b. Se admite el uso comercial en sus todas sus categorías y en cualquier situación.
  - c. Se admite la clase de terciario recreativo y otros servicios terciarios en todas sus categorías en los Tipos I, II, III y IV en cualquier situación.
2. Uso dotacional privado en las clases de equipamiento y deportivo, en todas sus categorías.

##### **Uso Alternativo.**

No se contemplan.



#### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND103ERQ



### Uso de garaje aparcamiento.

1. A todos los efectos, serán de aplicación las determinaciones contenidas en el Capítulo 7.5. Uso de garaje aparcamiento de las NNUU.
2. Por tratarse de un suelo urbano consolidado, la dotación obligatoria de plazas de aparcamiento se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.5.35 de las NNUU, siempre en el interior de la parcela.

### Usos autorizables.

No se contemplan.

### Obras admisibles.

Son admisibles todas las obras contempladas en los artículos 1.4.8, 1.4.9 y 1.4.10 de las NNUU.

## 20. CONCLUSIÓN.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, se considera que la propuesta está debidamente justificada y que cumple con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Redactado por:

ADJUNTA DE LA OFICINA TECNICA DE COORDINACION Y APOYO  
Ana Isabel Salor Pedrero  
ADJUNTA DE LA OFICINA TECNICA DE COORDINACION Y APOYO  
María del Pilar Benítez Calle

*Firmado electrónicamente*

LA JEFA DE SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO  
Eva M.<sup>a</sup> Torres Berruezo

LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO  
Teresa Riestra Rodríguez-Losada

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO  
(PS Decreto del Delegado del Área de Gobierno de  
Desarrollo Urbano de 15/07/2022)

Jesús Ignacio Pascual Martín. Director General de Gestión Urbanística

### Información de Firmantes del Documento

EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JESUS IGNACIO PASCUAL MARTIN - DIRECTOR GENERAL DE GESTION URBANISTICA  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 18/07/2022 15:48:36  
Fecha Firma: 18/07/2022 15:53:16  
Fecha Firma: 18/07/2022 16:07:16  
CSV : 4SI5503HND1O3ERQ

