

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR UZP 2.01 EL CAÑAVERAL DEL PGOU DE MADRID INCLUYENDO LA ORDENACIÓN DE LA ZONA MCS Y PARQUE CENTRAL.

BLOQUE III DOCUMENTACIÓN NORMATIVA

VOLUMEN I. MEMORIA GENERAL DE ORDENACIÓN

PROMOTOR DE LA INICIATIVA:

JUNTA DE COMPENSACIÓN DE EL CAÑAVERAL

## ÍNDICE

VOLUMEN I. MEMORIA GENERAL DE ORDENACIÓN.....	2
1. OBJETO Y ALCANCE DE LA INICIATIVA.....	3
2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	5
3. ALCANCE Y CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS. LA MPP COMO INSTRUMENTO ADECUADO PARA EL FIN QUE SE PRETENDE.....	7
4. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA MPP.....	8
5. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	9
5.1. En relación con la adaptación a la realidad ejecutada y subsanación de errores.....	9
5.2. Modificaciones de mejora en la regulación normativa.....	9
5.2.1. En relación con el Artículo 4.8. Carácter normativo del Plano de Ordenación General y de las Fichas de la Ordenación Gráfica que los desarrollan para las manzanas residenciales de vivienda colectiva.9	
5.2.2. Zona de ordenanza de Oficinas en edificio Exclusivo (OE).....	10
5.2.3. Zona de ordenanza Manzana MCO comercial y ocio.....	10
5.2.4. Zona de ordenanza Industria Tradicional y Parque Industrial.....	10
5.2.5. Zona de ordenanza de Estaciones de Servicio.....	11
5.3. Modificaciones que afectan a la ordenación espacial.....	11
5.3.1. Estaciones de servicio de combustible.....	11
5.3.2. Intercambiador de transporte público.....	11
5.3.3. Ordenación de la Zona MCS- Parque Central.....	11
5.3.4. Adecuación de los accesos a la manzana MCO.....	12
5.4. Justificación de la coherencia de la iniciativa con el interés público y la estrategia urbanística municipal. ....	12
6. MARCO LEGAL Y NORMATIVO.....	13
7. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA.....	14
7.1. Alternativas de modificaciones normativas.....	14
7.2. Alternativas para la reordenación de estaciones de servicio de combustible.....	16
7.2.1. Alternativas para la reordenación de las parcelas RG-E23a y E23b.....	17
7.2.2. Alternativas para la reordenación de las parcelas ES 2 a* y ES 2b.....	18
7.2.3. Alternativas para la reordenación de las parcelas ES 1a y ES 1b.....	18
7.3. Alternativas a la propuesta de ordenación de la Zona MSC-Parque Central.....	18
8. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PROPUESTA.....	19
8.1. Modificaciones de adaptación a la realidad ejecutada.....	19
8.1.1. Ajuste del trazado de la Vía Pecuaria Cordel de Pavones.....	19
8.1.2. Ajustes como consecuencia de otras acciones de ejecución de la urbanización.....	21
8.1.3. Ajustes como consecuencia de modificaciones exteriores en el enlace con el sector Los Ahijones..	23
8.2. Subsanación de errores.....	25
8.3. Modificaciones normativas.....	26
8.3.1. Modificaciones del régimen de usos de la zona OFICINAS EN USO EXCLUSIVO OE.....	27
8.3.2. Modificaciones de la regulación específica de la zona MIXTO OCIO COMERCIO MCO. ....	29

8.3.3.	Modificaciones en el régimen de usos de las zonas PARQUE INDUSTRIAL, PI, e INDUSTRIA TRADICIONAL IT. ....	31
8.3.4.	Modificación de la Ordenanza Zona Dotacional de Servicios Públicos de Estaciones de Servicio (ES). ....	35
<b>8.4.</b>	<b>Reordenación de los suelos de estaciones de servicio de combustible</b> .....	<b>36</b>
8.4.1.	Parcelas de la RG-E: RG-E23a y RG-E23b, vinculadas a la M-45.....	36
8.4.2.	Parcelas de la ES 2a* y ES 2b vinculadas a la calle Cilantro y de titularidad privada .....	39
8.4.3.	Parcelas de la ES 1a y ES 1b vinculadas a la calle Torrejón de la Calzada y de titularidad privada ...	41
<b>8.5.</b>	<b>Ajuste de accesos a la manzana MCO desde la avenida Miguel Delibes</b> .....	<b>43</b>
<b>8.6.</b>	<b>Ajustes cartográficos</b> .....	<b>44</b>
<b>8.7.</b>	<b>Ordenación de suelo para la Red Supramunicipal de Infraestructuras Intercambiador de Transporte Público</b> .....	<b>45</b>
<b>8.8.</b>	<b>Ordenación de la Zona remitida MCS y Parque Central</b> .....	<b>47</b>
<b>9.</b>	<b>SÍNTESIS DE EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADRO SÍNTESIS DE PARÁMETROS</b> .....	<b>48</b>
<b>9.1.</b>	<b>Efecto de la modificación sobre el conjunto de las parcelas afectadas y equilibrio de redes. Comparación entre planeamiento vigente y propuesto</b> .....	<b>49</b>
9.1.1.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red supramunicipal de Vías Pecuarias RS V: .....	49
9.1.2.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red supramunicipal de infraestructuras de comunicación, M 45 Y R3 .....	49
9.1.3.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red supramunicipal de infraestructuras de comunicación, Intercambiador de transporte.....	49
9.1.4.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red general de Equipamientos RG E.....	50
9.1.5.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red general de comunicaciones e infraestructuras RG C .....	50
9.1.6.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red general de Espacios Libres RG V .....	51
9.1.7.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red local de Espacios Libres RL V .....	51
9.1.8.	Modificaciones en parcelas o manzanas de la red local de comunicaciones e infraestructuras RL C52 .....	52
9.1.9.	Modificaciones en parcelas o manzanas de titularidad privada.....	52
9.1.10.	Modificaciones en parcelas o manzanas. Conclusiones. ....	53
<b>9.2.</b>	<b>Modificaciones de calificación y ajustes de urbanización. Justificación de la no alteración del equilibrio de los estándares de redes públicas</b> .....	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN</b> .....	<b>62</b>
<b>11.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP Y EFECTOS SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS</b> ...	<b>62</b>
<b>12.</b>	<b>MEMORIA DE IMPACTOS NORMATIVOS</b> .....	<b>66</b>
12.1.	Objeto del análisis de Impacto Normativo .....	66
12.2.	Marco legal .....	67
12.3.	Impacto por razón de género .....	69
12.4.	Impacto por razón de orientación sexual .....	71
12.5.	Impacto en la infancia, adolescencia y familia .....	71
12.6.	Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal .....	72

## VOLUMEN I. MEMORIA GENERAL DE ORDENACIÓN

## 1. OBJETO Y ALCANCE DE LA INICIATIVA

El planeamiento de detalle vigente en el Sector UZP 2.01 “El Cañaveral” del PGOU de Madrid es el Plan Parcial aprobado definitivamente en 2003.

Hasta el momento de redacción de este documento se han completado las fases de gestión y urbanización del sector, a excepción de la urbanización de la Manzana MCS de la zona central, y un alto porcentaje de edificación, principalmente residencial, se encuentra materializado.

Al mismo tiempo, en este periodo de tiempo han tenido lugar distintas circunstancias que requieren y/o hacen conveniente modificar algunos contenidos del Plan Parcial vigente. Principalmente:

- El proyecto y la ejecución de la urbanización han dado lugar a algunos ajustes y modificaciones respecto a las previsiones de planeamiento. Estas situaciones sobrevenidas suponen variaciones menores, a excepción de la desconexión en el trazado de la vía pecuaria entre márgenes de la M-45, al no haberse ejecutado, por causas técnicas ajenas a la Junta de Compensación, un paso inferior bajo la infraestructura que estaba previsto en planeamiento.
- se han constatado errores puntuales.
- se ha identificado la conveniencia de mejora en algunas cuestiones puntuales de la normativa pormenorizada para la mejora del conjunto urbano.
- se ha observado la necesidad de proceder a un ajuste en la distribución espacial del suelo asignado a estaciones de servicio de combustible para garantizar su viabilidad en unos casos, y mejorar su funcionalidad en todos ellos.
- finalmente, fruto de los estudios que lleva a cabo el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid, se ha concluido en la necesidad de prever suelo en el sector para posibilitar una futura implantación de un intercambiador modal, si bien no en la zona central MCS como estaba originalmente planificado, sino asociado a la Gran Vía del Sureste.

Por otra parte, se encuentra aún pendiente de concretar la ordenación en detalle de la zona central del sector, cuya pormenorización fue remitida por el Plan Parcial a la tramitación de un Estudio de Detalle o a un Plan Especial. Es un espacio de gran interés para la comunidad al estar conformado por la denominada Manzana MCS y por el Parque Central.

Sobre la base de lo anterior, la modificación del plan parcial del Sector UZP 2.01 “El Cañaveral” del PGOU de Madrid (en adelante la MPP) tiene por objeto:

- i. Ajustar el planeamiento a la realidad ejecutada, haciendo coherente el planeamiento y la materialización de la urbanización.
- ii. Subsanan errores.
- iii. Modificar contenidos puntuales de la normativa pormenorizada para dar respuesta a necesidades y demandas identificadas una vez puesto en carga el sector, y dotar de un mayor grado de flexibilidad al suelo industrial, afectando en concreto a los siguientes artículos:

Art. 2.7 Incorpora la figura del Plan Especial como instrumento apto para la modificación de condiciones de posición y volumen de la edificación vinculante.

Art. 2.10 Se elimina la descripción del uso Residencial Vivienda estudio Libre, ya que se incluye ahora una normativa específica regulatoria de la zona MCS-Parque Central, que es donde aplica.

Art. 4.8 Carácter normativo del plano de ordenación general y de las fichas de la (ordenanza grafica) que lo desarrollan para las manzanas residenciales de vivienda colectiva: incorporación del Plan Especial como instrumento hábil para la modificación de parámetros de la edificación vinculante.

Art. 5.5. Zona de Oficinas en Edificio Exclusivo (OE): modificación de condiciones de uso.

Art. 5.6. Zona Mixta-Centralidad del Sector (MCS): se sustituye el texto de este artículo por la incorporación de un anexo normativo específico y se cambia la denominación de la zona, por Zona Central del Sector, MCS-Parque Central.

Art 5.7. Zona Mixto Comercio Ocio (MCO): ampliación de condiciones de parcelación y de posición de la edificación.

Art. 5.8. Zona de Industria Tradicional (IT): modificación de condiciones de uso.

Art. 5.9. Zona de Parque Industrial (PI): modificación de condiciones de uso

Art. 5.10. Zona Dotacional de Servicios públicos. Estaciones de Servicio (ES): inclusión de regulación de protección de la calidad del suelo.

Estas modificaciones tienen reflejo puntual en otros artículos de la normativa para dotar de plena coherencia al texto. Igualmente se han actualizado referencias al cumplimiento de normativas sectoriales cuando ha sido el caso.

Se incluye también un nuevo artículo, 5.19 “Zonas de Ordenación con tramitación posterior al Plan Parcial” para facilitar la identificación de las innovaciones habidas al plan parcial desde su aprobación.

- iv. Proponer la ordenación de una reserva de suelo para la futura implantación de intercambiador modal de transporte público en función de las previsiones del Consorcio de Transporte de la Comunidad de Madrid.
- v. Resolver, mediante la reordenación espacial de las parcelas con uso de servicios infraestructurales de suministro de carburantes (gasolineras), algunos problemas detectados en su actual ubicación, para garantizar su viabilidad y mejorar su funcionalidad.
- vi. Definir la pormenorización de la zona de ordenación remitida por el Plan Parcial e identificada en el vigente planeamiento como MCS y el Parque Central, sobre la base de criterios de sostenibilidad urbana, de cohesión social y de adecuación las dinámicas urbanas actuales.

La modificación no afecta a ninguna determinación estructurante, más allá de los ajustes obligados por la realidad de lo ejecutado, quedando por tanto su alcance circunscrito a la propuesta de alteración puntual de algunas determinaciones pormenorizadas, a los citados ajustes y a la concreción de la ordenación de detalle del Parque Central y la Manzana MCS.

Para facilitar la ordenación de la información y su lectura, dada la diversidad de los contenidos, la documentación del Bloque III. Documentación Normativa de la MPG, se organiza en tres volúmenes:

- Volumen I: Contiene la información descriptiva, justificativa y normativa general de la modificación del Plan Parcial en general, con sus correspondientes anexos.
- Volumen II: Este volumen aúna la información descriptiva y justificativa particular de la Zona Rotonda Central MCS-Parque Central, con sus correspondientes anexos.
- Volumen III: Incluye la propuesta de normativa urbanística conjunta, en texto refundido.

## 2. ÁMBITO DE ACTUACIÓN

El ámbito de actuación de la MPP lo conforman:

- Zona de propuesta de nueva ordenación espacial: los suelos sobre los que se produce alteración o definición de la ordenación espacial de los suelos, manzanas o parcelas afectadas, además de, en algunos casos, ajustes normativos, y que se corresponde principalmente con:

- Parcelas incluidas para devolver la continuidad a la vía pecuaria:

RSV Vía Pecuaria, parcelas con los números 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 13.

RGV Espacios libres, parcelas con los números 1, 4, 5, 6a, 6b, 7 a\*, 7b\*, 14 a\*, 14b\*, 15, 16 a, 16b, 17 a, 17b

RL-C5

RGE Equipamiento, parcela con número E21\*

- Parcelas afectadas por la ejecución de infraestructuras públicas que han alterado las previsiones de planeamiento:

RG-V14a, RG-V14b, RG-V15, RG-V16a, RG-V16b, RG-V17a, RG-V17b, Calle de la Roda y Calle Torrejón de la Calzada

- Parcelas calificadas con el uso de dotación para estación de suministro de combustible y parcelas colindantes afectadas por su alteración:

RG-E23a, RG E23 b, ES2 a\*, ES2 b, ES 1a y ES 1b

RG E21, RG E22, RG V9a, RG V9b, RG V12b, RG12c, y RL 31

- Parcelas afectadas por el ajuste del acceso a la manzana MCO desde la avenida Miguel Delibes:

RL C 2, RL V32a y RL V32B

- Zona MCS-Parque Central de ordenación remitida.

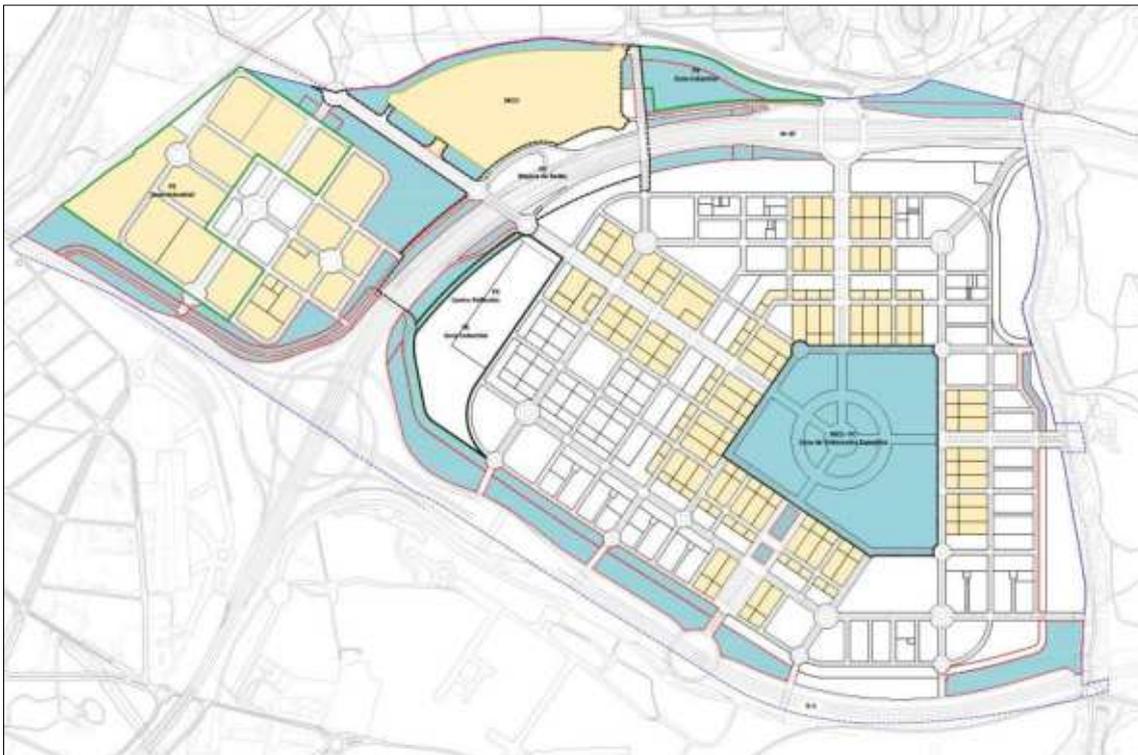
- Y parcelas afectadas por ajustes menores en la urbanización, según se detalla a lo largo de esta memoria.

- Zona de propuesta de ajustes en normativa zonal: los suelos sobre los que, sin modificar la ordenación espacial ni la calificación, se proyectan cambios normativos. Son los siguientes:

- Manzanas/ parcelas afectadas por la inclusión del Plan Especial como instrumento hábil para la modificación de condiciones de la edificación vinculantes:

Todas las manzanas residenciales de vivienda colectiva RM y de Oficinas en Edificio exclusivo OE.

- Manzanas/ parcelas afectadas por cambio en ordenanza de la Zona OE:  
  
Manzana 2 parcela 2b, manzana 3 parcela 3b, manzana 7 parcela 7b,  
Manzana 8 parcela 8b, manzana 9 parcela 9b, manzana 10 parcela 10b,  
Manzana 18 parcela 18b, y manzana 19 parcela 19b.
  
- Manzanas/ parcelas afectadas por cambio en ordenanza de la Zona MCO:  
  
Manzana MCO
  
- Manzanas/ parcelas afectadas por cambio en ordenanza de la Zona ESTACIONES DE SERVICIO:  
  
RG-E23a, RG E23 b, ES2 a\*, ES2 b, ES 1a y ES 1b.
  
- Manzanas/ parcelas afectadas por cambio en ordenanza de la Zona PI:  
  
Todas las manzanas de la zona de ordenanza.
  
- Manzanas/ parcelas afectadas por cambio en ordenanza de la Zona IT:  
  
Todas las manzanas de la zona de ordenanza.



*Imagen del ámbito de actuación de la MPP: en trama amarilla, manzanas afectadas por cambios puntuales en las ordenanzas, pero sin modificación de ordenación espacial; en color azul suelos afectados por modificaciones en la ordenación espacial y, en algunos casos, incluyendo también algún cambio puntual en ordenanza.*

### 3. ALCANCE Y CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES PROPUESTAS. LA MPP COMO INSTRUMENTO ADECUADO PARA EL FIN QUE SE PRETENDE

En aplicación del marco legal vigente, dados el alcance y efectos de la propuesta, únicamente sobre determinaciones pormenorizadas y/o determinaciones que son competencia del planeamiento de desarrollo, la modificación del Plan Parcial resulta ser el instrumento adecuado y conveniente para abordar la pluralidad de sus contenidos.

La LSCM 9/2001 regula en su artículo 67 las condiciones para modificar el planeamiento urbanístico en función de las determinaciones afectadas. En relación con este artículo, se indica que la MPP propuesta:

- i. no altera la edificabilidad ni el aprovechamiento del sector, mantiene el equilibrio de origen en relación con la superficie de redes públicas, no altera el uso global ni el reparto en los usos cualificados, y no descalifica suelo calificado para viviendas en régimen de protección pública, por lo que no requiere de implementar medidas compensatorias.
- ii. afecta a determinaciones de pormenorización del sector e incluye los ajustes necesarios que, por los motivos que más adelante se explican, obligan a adaptar algunos suelos de las redes supramunicipales (vía pecuaria) y de algunas redes generales. Estos ajustes de redes supramunicipales y generales se proponen con la misma clase de instrumento que definió su ordenación en origen, el Plan Parcial, ya que no se encontraban determinados en su configuración espacial por el PGOUM 97.
- iii. incluye la completa ordenación pormenorizada de la zona MCS-Parque Central en cumplimiento del mandato del Plan Parcial y en sustitución, dado su alcance, de los instrumentos indicados en el Plan Parcial para completar la pormenorización, Estudio de Detalle o Plan Especial.

Así pues, las modificaciones en la ordenación espacial que se proponen afectan esencialmente a determinaciones de detalle. Las de carácter normativo de los usos pormenorizados se incluyen también dentro de esta condición, en función del artículo 35 Determinaciones estructurantes y determinaciones pormenorizadas, apartado 4.d) de la LSCM 9/2001, donde se determina *“sin perjuicio de una mayor concreción y mediante desarrollos reglamentarios, en todo caso, que son determinaciones pormenorizadas de la ordenación urbanística [...] el régimen normativo de los usos pormenorizados e intervenciones admisibles y prohibidas, así como las condiciones que deben cumplir para ser autorizados.”* Por otro lado, el Artículo 38 de la LSCM 9/2001, en su apartado tercero señala que la ordenación pormenorizada de los usos, en cada delimitación de suelo en que se haya dividido el término municipal, comprende dentro de sus determinaciones la regulación de las condiciones de admisibilidad de cada uno de los distintos usos pormenorizados en la delimitación de suelo correspondiente, así como el establecimiento de los coeficientes que fijen las relaciones de ponderación u homogeneización entre todos los usos pormenorizados atendiendo a los objetivos urbanísticos perseguidos.

Con respecto al carácter de la modificación, en función de los artículos 68 y 69 de la LSCM 9/2001, la iniciativa no tiene el carácter de revisión y se conforma como modificación puntual del plan parcial o alteración parcial del mismo. Y ello porque no tiene por objeto la completa reconsideración de la ordenación establecida en el Plan Parcial vigente; bien al contrario, mantiene inalterada la estructura fundamental de la ordenación, sobre la cual, por otra parte, ha sido completada prácticamente la totalidad de la urbanización y alto porcentaje de la edificación.

En conclusión, la modificación del Plan Parcial es el instrumento adecuado para los fines anteriormente descritos ya que permite modificar (puntualmente y sin alterar los usos característicos ni las cuantías) la calificación del suelo y los aspectos normativos de regulación del régimen de los usos, ambas determinaciones pormenorizadas.

La modificación resulta adecuada para ajustar a los suelos de las redes supramunicipales y generales que se han visto afectados por situaciones sobrevenidas ya que garantiza el mantenimiento de su superficie de suelo y sus condiciones funcionales y son todas ellas redes cuya ordenación espacial fue definida por el Plan Parcial.

Y permite concretar la final definición de la Manzana MCS y el Parque Central con un mayor alcance que lo inicialmente previsto. Recordemos que la normativa del plan parcial, en su artículo 3.3. Estudios de Detalle dice:

*[...] Para la ordenación de volúmenes de la zona urbanística de ordenación pormenorizada MCS (Mixta Centralidad del Sector), cuando no se incluyan en el ámbito de ordenación terrenos de titularidad pública. En otro caso, será necesaria la redacción de un Plan Parcial de Reforma Interior.*

La propuesta que se presenta, como se explica a lo largo del documento, incluye en el ámbito de ordenación de esta zona terrenos de titularidad pública, por lo que resulta necesaria la tramitación de una modificación puntual Plan Parcial.

#### **4. DOCUMENTACIÓN QUE CONFORMA LA MPP**

El contenido documental de la MPP se organiza según la siguiente estructura:

Bloque I. Documento Informativo:

Memoria Informativa

Anexos a la Memoria Informativa

Planos Informativos.

Bloque II. Documentación Ambiental

Bloque III. Documento Normativo

Volumen I.1 Memoria General de Ordenación

Volumen I.2 Planos de ordenación

Volumen II.1. Memoria de ordenación de la zona MCS-Parque Central

Volumen II.2. Anexos a la Memoria de ordenación de la zona MCS-Parque Central

Volumen II.3. Planos de ordenación particulares de la zona MCS-Parque Central

Volumen III. Normativa urbanística. Texto refundido.

Cuenta además con el correspondiente Resumen Ejecutivo de la propuesta.

## 5. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La justificación, conveniencia y oportunidad de las modificaciones propuesta son, como se ha indicado, de distinta naturaleza, si bien son todas mejoras que harán posible dotar al sector de un planeamiento regulatorio coherente con la realidad ejecutada y la consecución de un barrio más equilibrado, diverso y complejo, en favor del interés público y social, y alineado con los criterios del Ayuntamiento de Madrid para la planificación urbana, según se resume en los distintos puntos de este apartado.

### 5.1. En relación con la adaptación a la realidad ejecutada y subsanación de errores

Resulta conveniente y necesario que el planeamiento de solución a pequeñas divergencias entre sus contenidos y la realidad de la urbanización que tienen por causa circunstancias técnicas sobrevenidas durante la ejecución del Plan Parcial, para reestablecer la coherencia entre realidad y planeamiento.

Al mismo tiempo se propone y justifica la subsanación de los errores detectados.

### 5.2. Modificaciones de mejora en la regulación normativa

La MPP propone dotar de un mayor grado de flexibilidad en cuestiones puntuales del régimen pormenorizado de usos en línea con una de las características básicas del vigente PGOUM 97: aportar al planeamiento de una alta flexibilidad. Según consta en su Memoria:

[...]

*“La ciudad es un organismo cambiante y el planeamiento urbanístico, principalmente en la última época, ha tenido una actitud defensiva ante cualquier evolución. Salvaguardar, impedir, limitar, evitar, prohibir, han sido actitudes mayoritarias en la cultura urbanística reciente. Cualquier pretendida innovación ha chocado frontalmente con reglas o limitaciones que dificultan todo tipo de transformaciones.*

*El planeamiento no debe impedir, sin más, estas pretensiones y tendrá que propiciar y posibilitar aquellas nuevas demandas producto de la dinámica de la sociedad moderna. Todo aquello sin que signifique permisividad ante aquellas iniciativas que únicamente intentan obtener un máximo rendimiento, para lo que indefectiblemente deberán tomarse las medidas de control convenientes.”*

Las modificaciones normativas propuestas son consecuentes con este criterio del plan, plenamente vigente, tanto más cuanto los cambios en las demandas, tipologías y usos sociales relacionados con las actividades no residenciales se vienen produciendo cada vez con mayor velocidad.

5.2.1. En relación con el Artículo 4.8. Carácter normativo del Plano de Ordenación General y de las Fichas de la Ordenación Gráfica que los desarrollan para las manzanas residenciales de vivienda colectiva.

El Plan Parcial incluye en sus planos y fichas de ordenación de las manzanas residenciales de vivienda colectiva una serie de condiciones de ordenación interior definidas como vinculantes. Son las correspondientes a la alineación obligatoria, ejes de posición, áreas de movimiento y alturas máximas u obligatorias.

Para su alteración el Plan Parcial remite a una Modificación Puntual del Plan Parcial. Dado el carácter de estas determinaciones, y para facilitar en el futuro posibles ajustes, se incluye también como instrumento adecuado para modificar estos parámetros, junto a la modificación, el Plan Especial.

De esta forma se articula un mecanismo de modificación más proporcional al carácter de las determinaciones afectadas, pero sin dejar de atender al papel que juegan en la ordenación general.

Así, una posible inclusión de singularidades por esta vía se somete a la regulación y control de sus efectos en el conjunto.

#### 5.2.2. Zona de ordenanza de Oficinas en edificio Exclusivo (OE)

Esta ordenanza regula parcelas situadas en una posición estratégica en el conjunto del ámbito residencial del plan, en los principales ejes viarios, centrales a distintas zonas residenciales, y próximos al parque central.

La flexibilización que se propone en su régimen de usos no cualificados posibilitará la implantación de usos comerciales, actividades económicas y servicios de proximidad de mayor tamaño, diferentes y complementarias a las que en la actualidad la ordenanza permite en los usos residenciales o en este propio uso.

Y su incorporación como uso alternativo permitirá su inmediata implantación, sin supeditarla a una futura demanda suficiente que posibilite materializar el uso de oficina, proporcionado con ello servicios de proximidad a los residentes en localizaciones accesibles peatonalmente para el conjunto de la población.

Se resuelve con ello una necesidad de proximidad a los servicios, siendo a la vez una demanda vecinal detectada.

#### 5.2.3. Zona de ordenanza Manzana MCO comercial y ocio

Se proponen aclaraciones y matizaciones puntuales sobre el régimen de los usos y la propuesta de amparo a posibles ajustes menores en la final ejecución del acceso principal de la manzana MCO, mejoras que resultan necesarias para eliminar las dudas interpretativas que han venido surgiendo en los agentes interesados en la Gran Superficie Comercial y dotar de mayor claridad a las condiciones de regulación de los suelos.

#### 5.2.4. Zona de ordenanza Industria Tradicional y Parque Industrial

Desde la aprobación del plan parcial, el planeamiento general ha incorporado una nueva visión en relación con la regulación de las zonas industriales con el objeto de actualizar sus contenidos y adaptarlos a la demanda de los espacios productivos contemporáneos de una mayor complejidad e hibridación de usos.

Se considera conveniente armonizar la regulación de las condiciones de uso de las zonas industriales del plan parcial a la actual de la normativa zonal 9 en grados 4º y 5º del PGOUM 97, de tal forma que participe de la misma estrategia municipal en igualdad de condiciones.

Y, de esta forma, impulsar la implantación de una mayor diversidad de usos relacionados con la actividad económica y productiva, superando la zonificación monofuncional tradicional.

#### 5.2.5. Zona de ordenanza de Estaciones de Servicio

En este caso, se propone incluir una nueva condición a la regulación de plan, para mayor seguridad en la preservación de la calidad del suelo, lo que se justifica en el cumplimiento de la Ley de Prevención y Control Integrados de la contaminación.

### 5.3. Modificaciones que afectan a la ordenación espacial

#### 5.3.1. Estaciones de servicio de combustible

La reubicación de algunas de las parcelas destinadas a la implantación de instalaciones de suministro de carburantes viene obligada por circunstancias técnicas sobrevenidas durante la ejecución de las obras, a raíz de las cuales se han producido, por una parte, afecciones no previstas y, por otra, diferencias alimétricas que comprometen la viabilidad de algunas parcelas.

La necesidad de reordenar estos suelos ha llevado también a plantear su adecuación a un modelo de funcionamiento en suelos agrupados, y no desdoblados como proponía el plan.

La unificación de parcelas supone una mejora desde el punto de vista de eficiencia operativa y funcional, a la vez que resulta en un menor impacto en la movilidad rodada.

#### 5.3.2. Intercambiador de transporte público

La incorporación a la ordenación de un suelo de reserva para la posible implantación de un Intercambiador de Transporte resulta conveniente y necesaria como consecuencia de la ineludible coordinación de esta modificación con los trabajos que lleva a cabo el Consorcio de Transportes de la Comunidad de Madrid para la implantación de una estrategia de movilidad completa de transporte público en los suelos del sureste del municipio.

Fruto de estos trabajos, el Consorcio ha trasladado en diversas reuniones al Ayuntamiento y a la Junta de Compensación su requerimiento de ordenar suelo para una posible ubicación a futuro de un área de intercambio modal de conexión entre el transporte rápido en superficie que se proyecta a lo largo de la Gran Vía del Sureste, una línea de Metro, aún en discusión, y el transporte público urbano regular en superficie.

Para este intercambiador, inicialmente previsto como parte de la actuación de la Zona Rotonda MCS, el Consorcio ha definido ahora una nueva posición más adecuada a sus previsiones actuales, en función de criterios de movilidad, accesibilidad y funcionalidad.

Resulta por lo tanto obligado la incorporación de esta demanda en la MPP, en aras del interés general y en refuerzo de la estrategia pública del sistema de transporte público.

#### 5.3.3. Ordenación de la Zona MCS- Parque Central

La ordenación detallada de este ámbito es conveniente y necesaria en su condición de zona remitida por el Plan Parcial para completar su pormenorización y que se encuentra aún pendiente de definir. Así consta en el artículo 5.6 de las Ordenanzas del plan parcial:

*“La solución concreta de ordenación queda remitida a la figura de planeamiento de desarrollo cuya preceptividad se establece en el presente Plan Parcial.”*

El Plan Parcial UZP 2.01 “El Cañaveral” delimita la Zona Mixta Centralidad del Sector como Zona Urbanística independiente, y establece sus determinaciones urbanísticas concretas en la Ordenanza particular MCS (Art.5.6), que se limita a indicar los parámetros estrictamente necesarios para substanciar los procesos de gestión y urbanización del Sector, y a suministrar unos criterios generales o recomendaciones en base a los objetivos que se pretenden, remitiendo su desarrollo pormenorizado a un Estudio de Detalle o a un Plan Parcial de Reforma Interior, en función del alcance de la ordenación propuesta.

Dado que se propone ampliar el ámbito considerado por el Plan Parcial (rotonda central) a las zonas verdes circundantes (Red Local de Zonas Verdes y Espacios Libres) y de parte de la vía pública perimetral, y en función de las determinaciones urbanísticas al plantear, se considera que el instrumento urbanístico más adecuado para la reordenación del área y la compleción y modificación de las determinaciones de ordenación pormenorizadas, es la modificación del plan parcial.

Pero, además de ser obligado por planeamiento, es necesaria la final concreción de esta zona estratégica del sector puesto que compromete la configuración y ejecución del Parque Central, dotación pública que, por su naturaleza, está llamada a convertirse en un lugar referente de ocio, deporte, esparcimiento y salud para todos los residentes. En este sentido, su activación viene siendo una reclamación recurrente de los vecinos del barrio.

La modificación aborda ahora esta necesidad según un nuevo modelo de ordenación con mayores prestaciones en cuanto a la sostenibilidad urbana.

#### 5.3.4. Adecuación de los accesos a la manzana MCO

La manzana MCO ha sido objeto de tramitación de un Estudio de Detalle para la organización interior de sus espacios. La modificación segunda del Estudio de Detalle define la localización de un viario interior que, en su entronque con la red exterior, ha quedado desajustado respecto a la posición del enlace de conexión con la avenida Miguel Delibes previsto en el planeamiento vigente en esta zona de ordenación, el “Plan Especial de mejora de redes públicas: enlace PK 23+600 (M-45) y accesos a la parcela MCO del UZP 2.01 “El Cañaveral” (Distrito de Vicálvaro - Madrid)”.

Esto se debe a que la modificación del Estudio de Detalle responde a un mayor grado de detalle en cuanto la distribución interna de circulación y de implantación de los usos.

La modificación aborda esta incoherencia entre planeamientos y reubica el acceso previsto en continuidad con el definido en el Estudio de Detalle, además de, proponer un margen de ajuste para los accesos con una tolerancia de desplazamiento +/- 10 metros, para facilitar su final replanteo en ejecución, tolerancia que, en su aplicación no alterará la superficie global de las zonas verdes de la red local colindantes que pudieran verse afectadas.

#### 5.4. Justificación de la coherencia de la iniciativa con el interés público y la estrategia urbanística municipal.

Por todo lo explicado, la MPP se promueve sobre la base del interés público ya que:

- Habilita la ejecución del gran parque urbano central. Y lo hace proponiendo la mejora de la calidad ambiental de los espacios públicos, y en particular de las zonas verdes, mediante su unificación y su consideración como espacio de cohesión social, para el que se establecen medidas normativas de sostenibilidad en su ejecución y mantenimiento.
- La ordenación de esta zona mejora igualmente el modelo de movilidad, priorizando la accesibilidad y los desplazamientos en modos sostenibles: transporte público, bici y

peatonales. La ordenación propuesta dota al centro del barrio con 2.300 metros de nuevo carril bici en todo el perímetro del parque.

- Devuelve la coherencia al planeamiento en relación con la realidad ejecutada, incorporando los ajustes y modificaciones que han requerido distintos organismos y administraciones, en función de sus competencias, en la urbanización del sector, para evitar conflictos en la aplicación de sus determinaciones.
- Resuelve la continuidad de un sistema ambiental principal, como es la vía pecuaria que recorre el sector.

Las modificaciones propuestas son congruentes con la ordenación estructurante del Plan General y mejoran la calidad de los espacios urbanos de uso colectivo, así como la capacidad de servicio, la funcionalidad y la eficiencia de las dotaciones públicas previstas en la ordenación vigente

Todo ello en consonancia con el eje estratégico “Ciudad Sostenible” del Marco Estratégico y Plan Operativo de Gobierno 2019-2023 de la ciudad de Madrid y con los Acuerdos y Medidas de la Mesa de Estrategia de la Ciudad relativos a la Movilidad Sostenible y Espacio Público y Espacio Urbano de los “Acuerdos de la Villa”, aprobados por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid el 7 de julio de 2020. para la reactivación de la ciudad frente a los efectos de la crisis sanitaria, económica y social de la pandemia

Igualmente, la MPP se plantea en concordancia con los principios del TRLSRU en relación (artículo 3) con las líneas estratégicas en los desarrollos urbanos de los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, tales como:

*f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.*

*g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.*

## 6. MARCO LEGAL Y NORMATIVO

El marco normativo vigente está integrado por las normas estatales y autonómicas directamente relacionadas con la ordenación urbanística y por otras normas de carácter sectorial que inciden directa o indirectamente en su tramitación. Se destacan las siguientes:

Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y sus correspondientes modificaciones.
- Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid.
- Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.
- Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, de Igualdad efectiva de mujeres y hombres (en adelante LO 3/2007).

- 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 Comunidad de Madrid.
- Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.
- Decreto 13/2007, de 15 marzo, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.
- 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.
- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación.

Además de la normativa estatal y autonómica, se ha tenido en cuenta la normativa municipal vigente, formada por los Reglamentos y las Ordenanzas Municipales que regulan aspectos relacionados con la ordenación urbanística, particularmente las correspondientes al PGOUM 97 y al Plan Parcial del sector UZP 2.01 El Cañaveral

## 7. RESUMEN DE ALTERNATIVAS PLANTEADAS Y DEFINICIÓN DE LA ESCOGIDA

Parte de los contenidos de la MPP son consecuencia de actuaciones sobrevenidas y la propuesta de ordenación se limita a reponer la coherencia entre situación sobrevenida y el planeamiento, sin que quepa considerar otras alternativas. En este grupo se encuentran los ajustes requeridos por la ejecución de la urbanización, la propuesta de reconexión de la vía pecuaria, la propuesta de localización de suelo de reserva para la futura implantación de un intercambiador intermodal de transporte público, y el necesario ajuste de la conexión entre la avenida Miguel Delibes y el viario interno de la manzana MCO definido por el posterior Estudio de Detalle.

Es el caso también de la propuesta de subsanación de errores.

Las alternativas que en el proceso de trabajo se han considerado son aquellas relativas a las propuestas de la MPP que modifican determinaciones de ordenación pormenorizada vigentes para su mejora, sin ser soluciones únicas obligadas por actuaciones sobrevenidas, es decir:

- Las modificaciones normativas
- La propuesta de reordenación de los suelos afectados de las estaciones de servicio de combustible, públicas y privadas.
- La propuesta de ordenación de la Zona MCS- Parque Central.

### 7.1. Alternativas de modificaciones normativas

Para todas las propuestas normativas se descarta la alternativa 0 ya que, siendo todas las alternativas consideradas neutras en cuanto a sus efectos ambientales, es la que no cumple con los objetivos de la modificación. Se explican a continuación las alternativas analizadas

*Mejora en el artículo 4.8 para flexibilizar las alternativas de modificación de condiciones de alineación, eje de posición, áreas de movimiento o alturas obligatorias de las manzanas residenciales de viviendas colectivas*

Alternativa 1:

Se plantea, dadas las determinaciones afectadas, la inclusión, junto a la propia modificación del Plan Parcial, del Estudio de Detalle, como instrumento propicio para la alteración de este tipo de determinaciones.

Alternativa 2:

En una segunda opción se propone la inclusión como instrumento adecuado el Plan Especial, de mayor alcance que el Estudio de Detalle, como medio de incluir un grado mayor de control sobre los posibles efectos de la modificación de condiciones que se han previsto como configuradoras del carácter general del barrio.

Mejora del régimen de usos en zona de ordenación de oficinas en edificio exclusivo

Alternativa 1:

Para habilitar la posibilidad de implantación de usos terciarios comerciales y de servicios de proximidad en el corto plazo, y sin depender de la materialización de los edificios de oficinas, se propone la modificación del régimen de usos cualificados, asignando a la zona el uso mixto terciario de oficinas y comercial, excepto gran superficie comercial, en cualquier proporción, manteniendo sin alterar la regulación de usos compatibles asociados, complementarios y alternativos.

Alternativa 2:

En una segunda opción se propone la inclusión como uso alternativo del uso terciario comercial en edificio exclusivo y extender a la planta primera la posibilidad de localización de los usos complementarios y asociados.

Mejora del régimen de regulación de la zona Mixto Comercio Ocio (MCO)

Alternativa 1:

Se estudia en esta alternativa la opción de modificar de forma completa el régimen de usos de la manzana y adecuarlo a las características previsibles de una implantación final de las actividades.

Alternativa 2:

Consiste en la incorporación de ajustes menores que clarifiquen el régimen de usos existentes, sin condicionar la flexibilidad en la implantación final de los usos.

Y se propone un margen de variabilidad en el posicionamiento de los accesos definitivos a la manzana, particularmente en el caso del acceso principal desde la avenida de Miguel Delibes, para posibilitar su encaje en función de las posibles alternativas de implantación final del centro, según las necesidades operativas.

Mejora del régimen de usos en zona de Industria Tradicional y Parque Industrial

Alternativa 1:

En esta opción se propone ampliar el régimen de usos cualificados, transformando la zona industrial en una de usos mixtos industriales y terciarios de oficina y comercial, cincuenta por ciento de superficie edificable para cada uso. Todo ello con el objeto de posibilitar la implantación de una mayor riqueza de usos interrelacionados

Alternativa 2:

Como alternativa segunda se propone la equiparación del régimen normativo regulatorio de las condiciones de usos a los que recoge la normativa urbanística del PGOUM para la zona de actividades económicas, 9, en los grados 4º y 5º.

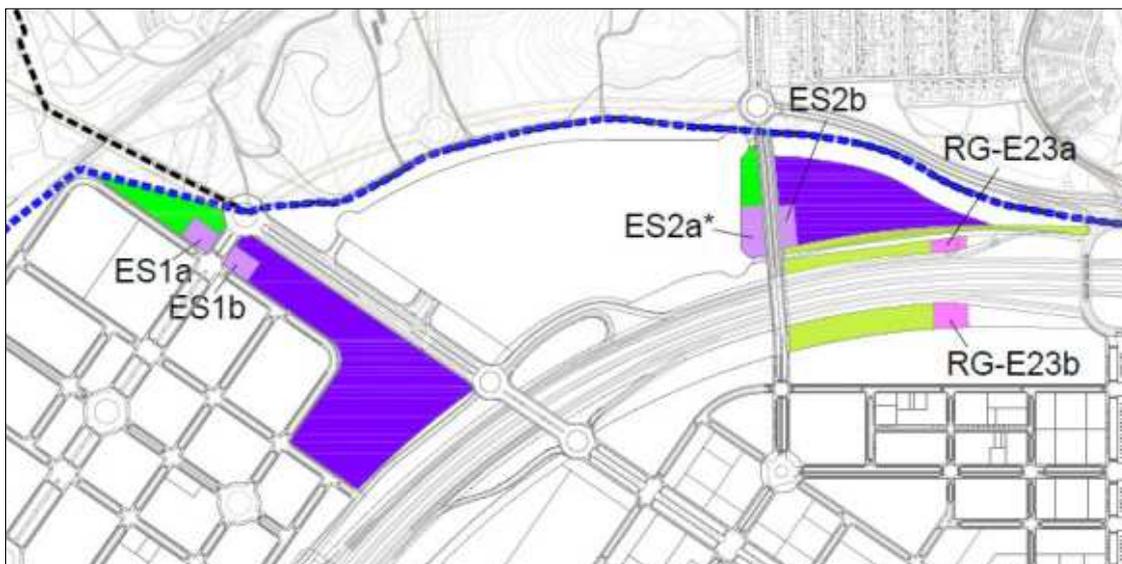
Y ello sin modificar el uso cualificado, que se mantiene como como se establece en el Plan Parcial para las dos Zonas de Ordenanza afectadas IT y PI, respectivamente.

Conclusión:

Modificación normativa	Valoración de alternativas	Alternativa seleccionada
<i>Mejora en el artículo 4.8 para flexibilizar las alternativas de modificación de condiciones de alineación, eje de posición, áreas de movimiento o alturas obligatorias de las manzanas residenciales de viviendas colectivas</i>	Dada la relevancia que el Plan Parcial otorga a un mantenimiento con carácter preferente de las condiciones de ordenación de la edificación denominas "vinculantes", se entiende más oportuno elevar el rango del instrumento que posibilite su modificación, optando por el Plan Especial como alternativo a la propia Modificación del Plan Parcial	Alternativa 2
<i>Mejora del régimen de usos en zona de ordenación de oficinas en edificio exclusivo</i>	La inclusión del uso terciario comercial como cualificado junto al de oficinas posibilita la implantación en el corto plazo de superficies comerciales y de servicios de proximidad, si bien altera el equilibrio del plan parcial en cuanto a la distribución de los usos y sus valores inmobiliarios asociados. La alternativa 2 posibilita el objetivo sin afectar a determinaciones de equidistribución.	Alternativa 2
<i>Mejora del régimen de regulación de la zona Mixto Comercio Ocio (MCO)</i>	La alternativa 1 condiciona en exceso las futuras configuraciones del Centro, al vincularse de forma particular a una de ellas. La alternativa 2 resuelve el objetivo de clarificar la actual regulación de usos y facilitar encaje del acceso principal a la manzana.	Alternativa 2
<i>Mejora del régimen de usos en zona de Industria Tradicional y Parque Industrial</i>	La alternativa 1 tiene efectos en la equidistribución, ya alcanzada, del sector y requiere por tanto de mecanismos que equilibren sus efectos, lo cual resulta complejo sin determinar qué proporción de cada uso acabará materializándose. La alternativa 2 por su parte carece de los efectos anteriores y cumple con el objetivo asimilándose a lo ya previsto en la normativa del PGOUM.	Alternativa 2

**7.2. Alternativas para la reordenación de estaciones de servicio de combustible**

Como se explica en el Bloque I. Documentación Informativa, el Plan Parcial ordena tres conjuntos de suelos para este uso -además de la parcela única ES3-, compuesto cada uno de ellos por dos parcelas (RG-E23a y E23b; ES 2 a\* y 2b y ES 1a y 1b) situadas de manera enfrentada a cada lado de una vía pública.



*Esquema de la localización de las parcelas afectadas en el planeamiento vigente*

Toda vez que dos de estos conjuntos han quedado afectados en alguna de sus parcelas por trazados no previstos en planteamiento de redes de infraestructuras o por diferencias altimétricas con el viario, es conveniente plantear su reubicación, sin perder la relación funcional con el viario y con aquellas parcelas que, en cada caso, se mantienen.

Así, la alternativa 0 sólo es posible para el conjunto ES 1a y 1b, libres estas dos parcelas de afecciones sobrevenidas o condicionantes que dificulten su viabilidad. La alternativa 0 es por tanto descartable en 2 de los tres conjuntos ya que impide la materialización plena de los derechos. Y, para el tercer conjunto, esta alternativa da lugar a una peor solución en términos de movilidad y funcionalidad, así como eficiencia en la operación de la actividad, respecto a las otras opciones analizadas.

Se describen a continuación:

#### 7.2.1. Alternativas para la reordenación de las parcelas RG-E23a y E23b

En este caso resulta obligado el reposicionamiento de la parcela RG-E23a situada al norte de la M-45, vinculada a una vía de servicio de conexión con esta red.

Como alternativa 1 se ha estudiado el mantenimiento de la parcela en este margen de la autovía, vincula a la vía de servicio al norte, pero situada más al oeste de su posición original.

Como alternativa 2 se ha analizado su reubicación en continuidad con la parcela RG-E23b situada en la margen opuesta.

La alternativa 1 obliga a destinar una mayor superficie de suelo para la reubicación, de tal forma que se garantice un acceso viable. Esta nueva localización, por otra parte, se aproxima demasiado al otro conjunto de estaciones de suministro existentes. Se descarta en favor de la alternativa 2, la cual presenta la ventaja adicional de la concentración de la actividad y la mejora en sus posibilidades operativas.

#### 7.2.2. Alternativas para la reordenación de las parcelas ES 2 a\* y ES 2b

La afección en este caso resulta de la diferencia en altimetría entre la rasante de la calle Cilantro y las del terreno de las parcelas, la cuales están ocupadas además parcialmente por el terraplenado de la vía.

La alternativa 1 ha analizado la posibilidad de localizar ambas parcelas en la margen derecha de la calle, manteniendo la posición de la parcela ES 2b. La alternativa 2 propone la situación contraria, es decir, la agrupación de las parcelas en la margen izquierda, manteniendo la parcela ES 2 a\*.

La alternativa 1 presenta el inconveniente de anular la posibilidad de que el equipamiento colindante RG-E 22 pueda tener fachada suficiente a la calle Cilantro.

Por el contrario, la alternativa 2 libera todo el frente para el equipamiento el cual, dada su geometría y superficie puede resolver con mayor facilidad el encuentro entre las diferencias de cota entre calle y terreno. Se selecciona esta alternativa.

#### 7.2.3. Alternativas para la reordenación de las parcelas ES 1a y ES 1b

En este caso no existen circunstancias nuevas que obliguen a la reorganización de los suelos. Sin embargo, se entiende razonable aplicar a todos los conjuntos el mismo criterio, toda vez que mejora las afecciones en la movilidad de su área de influencia y dota de mayor versatilidad y eficiencia en el uso y en la operativa del servicio.

En este caso, la alternativa 1 la agregación de los suelos se propone manteniendo en su ubicación la parcela ES 1b y trasladando la ES 1a junto a ella. Esta alternativa ofrece la ventaja de posibilitar una conexión de la estación de servicio con la avenida Miguel Delibes sin afectar para al tráfico interior del polígono. La parcela resultante supone la inclusión de una afección del trazado de un colector situado a unos 10 m, de profundidad, que discurre al noreste de la actual parcela ES 1b.

La alternativa 1 permite compensar las zonas verdes y equipamientos de baja densidad que se pierden en la agrupación de las gasolineras en su conjunto (incluyendo las de la calle Cilantro) ES-2a y ES-2b

Como alternativa 2 se analiza la ubicación en el margen contrario, manteniendo en este caso la posición de la parcela ES 1 a, y sin invadir la zona de afección del colector. Esta opción, si bien no presenta la ventaja de una posible conexión con la avenida Miguel Delibes, resuelve la funcionalidad requerida para la estación de servicio y canaliza los flujos de la movilidad generada en un viario de baja intensidad, pero fuerza a mayores recorridos y mayor interferencia con el tráfico interior del polígono industrial. La alternativa 2 no permite resolver de forma adecuada la compensación de las zonas verdes afectadas

A causa de todo lo anterior, se opta por la alternativa 1.

### 7.3. Alternativas a la propuesta de ordenación de la Zona MSC-Parque Central

Las alternativas consideradas para esta zona de ordenación y la justificación de la seleccionada se contienen en el Volumen II de este Bloque III.

## 8. DESCRIPCIÓN DE LA MODIFICACIÓN DE ORDENACIÓN PROPUESTA

### 8.1. Modificaciones de adaptación a la realidad ejecutada

#### 8.1.1. Ajuste del trazado de la Vía Pecuaria Cordel de Pavones

En el Plan Parcial se resuelve la continuidad de la vía pecuaria Cordel de Pavones en su cruce con la M-45 mediante un paso inferior cuya ejecución era una obligación del Ministerio de Fomento como administración titular de la infraestructura. Sin embargo, el paso inferior no fue construido por decisión técnica del organismo actuante y, en consecuencia, la vía pecuaria ha quedado desconectada.



*Paso inferior previsto por el Plan Parcial marcado en línea roja de puntos*

Para solventarlo la Junta de Compensación de “El Cañaveral” elaboró un Proyecto de Modificación del trazado de la Vía Pecuaria (Proyecto Específico nº11 del Modificado del Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente), en el que se propuso prolongar el trazado del cordel dentro del sector, en ambos márgenes de la M-45, para finalmente conectarlos a través de una estructura de paso sobre la M-45 ya ejecutada.

Esta solución cuenta con informe favorable emitido el 18 de octubre de 2018 por el Área de Vías Pecuarias perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, Dirección General de Agricultura, Ganadería y Alimentación (se adjunta como anexo en el Bloque I. Documentación Informativa).

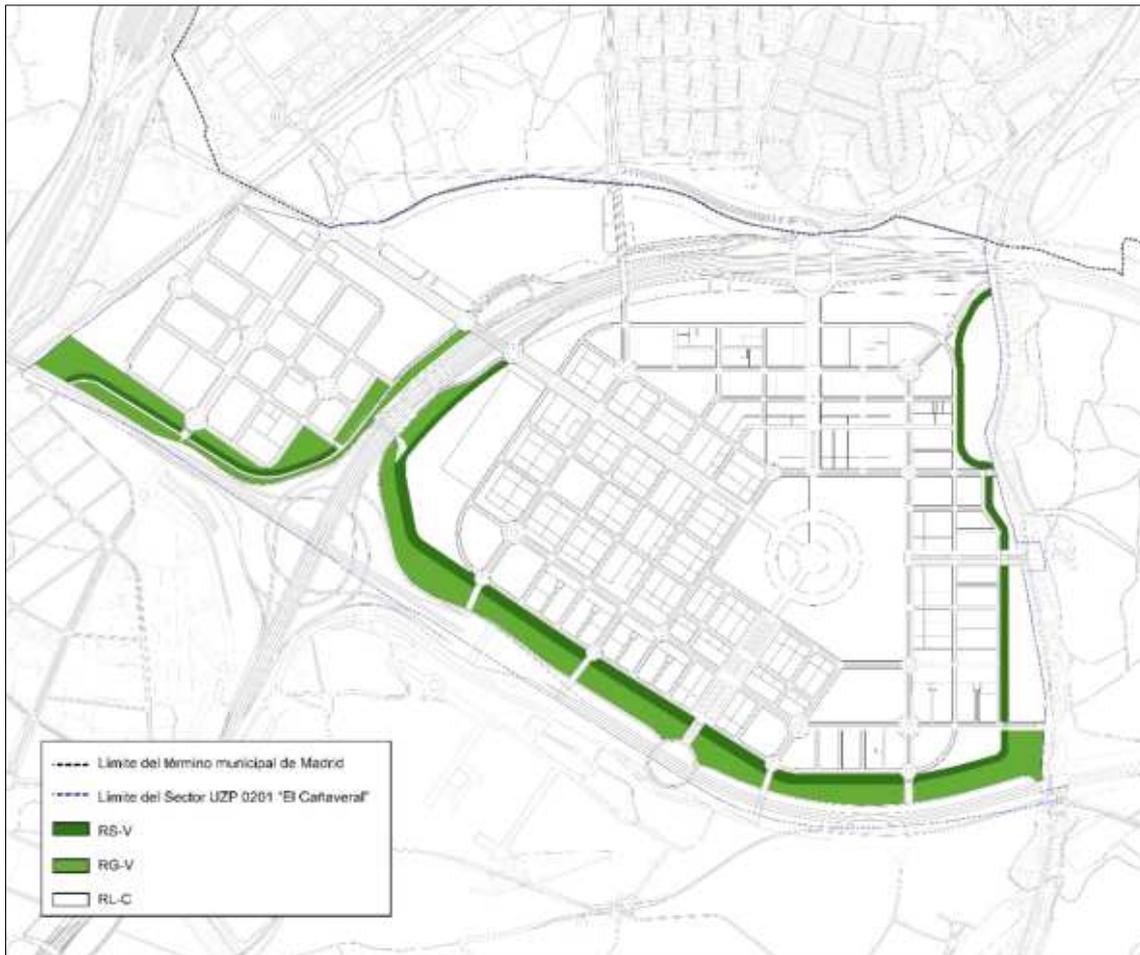
El nuevo trazado propuesto mantiene la superficie total inicial del cordel, 157.543 m<sup>2</sup>s. Para ello, y para conservar el necesario equilibrio de superficies tanto de la vía pecuaria como de las zonas verdes colindantes que quedan afectadas por el nuevo trazado, se proponen ligeros ajustes en las anchuras de estas redes a lo largo del recorrido de la vía pecuaria y, de manera muy puntual, en suelos de la red general y local de Comunicaciones e Infraestructuras. Con ello, la solución mantiene el posicionamiento inicial de todos los usos de los suelos afectados y las modificaciones se circunscriben a ajustes puntuales en los bordes.

La presente MPP ampara urbanísticamente la modificación del nuevo trazado como actuación sobrevenida, adecuando la calificación de los suelos afectados y, como se ha dicho, teniendo en consideración el reequilibrio de las superficies de zonas verdes afectadas, es decir, que no se vean disminuidas ni la superficie de la vía pecuaria ni de las zonas verdes colindantes en el cómputo total.

Las siguientes imágenes reflejan el trazado de la Vía Pecuaria junto con las parcelas colindantes en la situación de partida correspondiente al Plan Parcial vigente, y en la situación modificada.



*Esquema de trazado de la Vía Pecuaria en la ordenación vigente*



*Esquema del trazado de la Vía Pecuaria en la propuesta de la MPP*

8.1.2. Ajustes como consecuencia de otras acciones de ejecución de la urbanización.

a. Adecuación de la entrada de los pasos inferiores de la R-3 en el suroeste de la zona industrial.

El trazado de lo ejecutado por la R-3 para los pasos inferiores por debajo de ésta, al suroeste del área industrial del sector, resulta desplazado respecto del que figura en el Plan Parcial, debido a un error cartográfico de la base utilizada en el planeamiento.

La adaptación del planeamiento a lo ejecutado implica un ligero reequilibrio en las superficies de las zonas verdes colindantes, RG-V17a, RG -V17b, RG-V16a y RG v-16b.



*Imagen de ajustes por los pasos inferiores de la R3. En línea roja el nuevo trazado.*

- b. Adecuación de las parcelas de zonas verdes y viario local que bordean la zona industrial por el este y el sur, al nuevo trazado del vial local paralelo a la M-45

Afecta al tramo comprendido entre la Avenida Miguel Delibes y la Calle Torrejón de la Calzada, ya que se produce un desplazamiento del trazado en planta. En su definición original, debido igualmente a errores puntuales en la cartografía del plan, ocupaba el talud de la M-45, lo que inviabilizaba su ejecución.

El citado viario local ha tenido que ser ajustado debido a que su trazado original presentaba interferencias con la arteria principal de Ø1000, la tubería principal de Ø16" y el Centro de Transformación de la R-3.

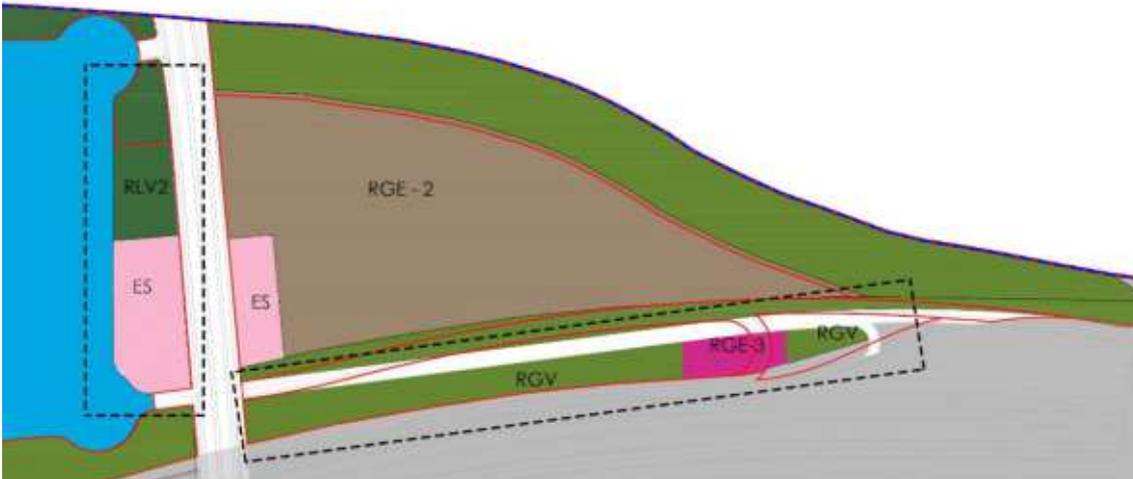
Afecta a las parcelas RG-V14a, RG-V14b, RG-V15, RG-V16a, RG-V16b, RG-V17a, RG-V17b, Vía Pecuaría, Calle de la Roda y Calle Torrejón de la Calzada (intersección Calle de la Roda)



*Imagen de ajustes en el borde de la zona industrial con la M-45*

- c. Queda afectada también la Red Local de Comunicaciones e Infraestructuras, en el tramo situado al norte del sector, próximo a la Calle Cilantro, generándose la parcela RL-C8 que se corresponde a un vial de servicio y ramal de enlace de la M-45, requerido durante la ejecución de la misma.

Esta obra modifica las previsiones del Plan Parcial y conlleva, como se verá más adelante, la reordenación de una parcela de la RG-E de estación de servicio de combustible, que queda atravesada por el nuevo trazado del vial.



*Imagen de ajustes en el trazado norte de la M-45*

Su incorporación al planeamiento afecta a las parcelas: RG-V12a, RG-V12b, RG-V12c, RG-E22, RG-E23a y el acceso a la manzana MCO (Comercial) y la Red supramunicipal de comunicaciones e infraestructuras (M-45).

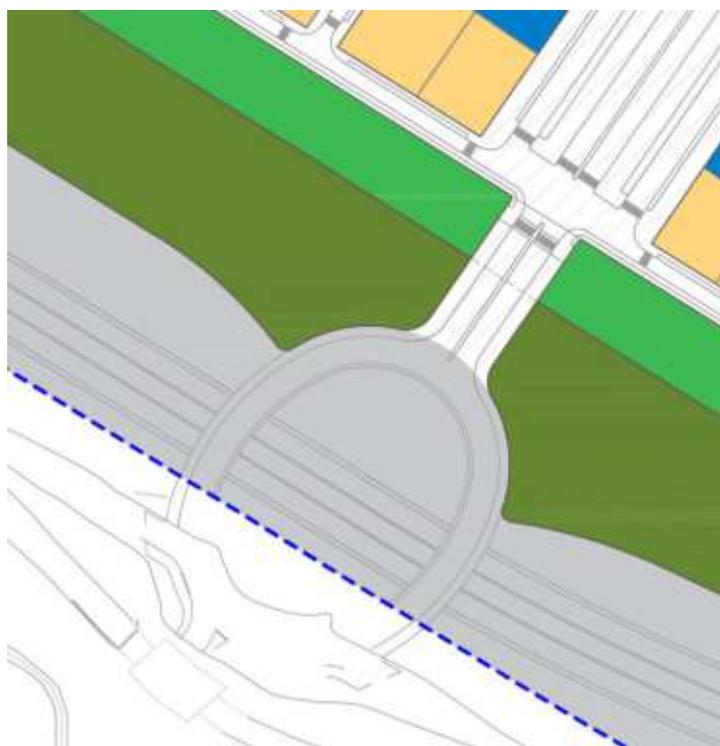
- 8.1.3. Ajustes como consecuencia de modificaciones exteriores en el enlace con el sector Los Ahijones.

Al sur del sector, el enlace que da continuidad a la Gran Vía del Sureste sobre la R-3 entre el sector Los Ahijones y el Cañaveral ha requerido de un ajuste como consecuencia de la tramitación del Proyecto de Urbanización de Los Ahijones, de forma que el enlace en glorieta circular previsto en

planeamiento adopta ahora la forma de hipódromo y que ello afecta ligeramente a las parcelas de zona verde de la Red General colindantes, RG V3 y RG V4. La modificación recoge esta situación.



*Imagen del estado de la glorieta en planeamiento*



*Imagen del estado de la glorieta modificada*

## 8.2. Subsanación de errores

Durante la gestión y ejecución del sector se han identificado los siguientes errores de planeamiento que se describen a continuación y para los que se propone la subsanación:

1. **Actualización de la superficie de la parcela calificada como RG-C - Vía Pecuaria (Cañada Real) incluida en el ámbito del Plan Parcial.**  
Se ha detectado una discrepancia de la superficie real de la parcela perteneciente a la Red General y calificada como **RG-C - Vía Pecuaria (Cañada Real)**, con respecto a la superficie que figura en el Plan Parcial. A dicha parcela se le asignaba en el Plan Parcial una superficie de 8.252,19 m<sup>2</sup>s, y su medición real, que responde además a su geometría acotada en el Proyecto de Reparcelación, es de 8.410,29 m<sup>2</sup>s, con una diferencia de +158,10 m<sup>2</sup>s.
2. **Actualización de la superficie de la parcela RG-E5**  
Se corrige la superficie de la parcela RG-E5, a la que en el Plan Parcial se le asignaba una superficie de 90.705 m<sup>2</sup>s y se ha comprobado que es de 90.740 m<sup>2</sup>s, con una diferencia de + 35 m<sup>2</sup>s.
3. **Actualización de la superficie de la parcela RG-V3**  
Se corrige la superficie de la parcela RG-V3, que presentaba una superficie de 20.580 m<sup>2</sup>s y cuya superficie real es de 20.578,33 m<sup>2</sup>s, con una diferencia de -1,67 m<sup>2</sup>s.

Estas correcciones no suponen incremento de las superficies calificadas como RG-C - Vía Pecuaria y RG-E5, dado que, aplicando las superficies corregidas, de la suma de todas las superficies de las parcelas del Sector resulta la superficie total establecida en el Plan Parcial, de lo que se deduce que es un error numérico del plan.

4. **Ajustes de la superficie** asignada por el Plan Parcial a varias parcelas pertenecientes a la Red General y a la Red Local de Espacios Libres, así como a la Red de Comunicaciones e Infraestructuras, a las superficies que resultan del Modificado del Proyecto de Urbanización, por causas de requerimientos de los organismos sustantivos competentes. Estas superficies varían en un porcentaje menor al 0,1%.

Son ajustes que por su entidad, resultan dentro de la competencia de los proyectos de reparcelación y urbanización. No obstante, se ha considerado oportuno incorporarlos a este expediente. En el apartado siguiente se incluye un cuadro con las parcelas antes descritas que modifican su superficie debido a actualizaciones de erratas o ajustes al Modificado del Proyecto de Urbanización.

5. **Subsanación de un error material** en los porcentajes asignados a los usos asociados y complementarios de las Zonas de Ordenanza RM, RE y OE.

Existe en la documentación del Plan Parcial una contradicción en este punto ya que, por una parte, se remite a los porcentajes permitidos en el PGOUM 97, es decir un reparto de 25% para usos asociados y 50% para usos complementarios, y, por otra, se indica en el plan que estos son el 50% para usos asociados y el 25% para usos complementarios. Prevalece en este caso a la remisión al PGOUM ya que es la acorde con la propia condición de usos asociados y permitidos. Se propone su subsanación mediante la incorporación de la regulación correcta al régimen de los usos de las ordenanzas zonales que lo requieran.

6. **Subsanación de un error material** de discordancia de datos en determinadas fichas de ordenación gráfica FOG.

Algunas de las fichas de ordenación gráfica incluidas en el Plan Parcial presentan errores numéricos que producen un desajuste entre lo expresado mediante cotas respecto a los mismos datos expresados como superficie, una vez multiplicadas las cotas, siendo que el dato correcto, como se comprueba en las fichas, es el de acotación. Se procede a su subsanación y se incluyen las fichas corregidas en el texto normativo refundido. Son las correspondientes a las manzanas M2, M3, M5, M7, M8, M9, M10, M18 y M19 de la zona de ordenanza RM3, y la manzana M25 de la zona de ordenanza RM2. La comparación entre el estado actual de cada ficha y su propuesta de subsanación se contiene en el anexo I de esta memoria.

### 8.3. Modificaciones normativas

Las propuestas de modificación afectan a las ordenanzas particulares de zona del Capítulo 5 de la Normativa Urbanística. Se resumen en el siguiente cuadro las propuestas:

ZONA-CLAVE	OBJETIVO	ARTÍCULOS A MODIFICAR	MANZANAS / PARCELAS AFECTADAS	ESTADO DEL SUELO AFECTADO
MANZANAS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA <b>RM y OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO OE</b>	Ampliar los instrumentos posibles de modificación de condiciones de ordenación de las parcelas	Art. 4.8	ZONA RESIDENCIAL MIXTA ZONA OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO	SUELO CON UNA CONSOLIDACIÓN EN TORNO AL 80%  SUELOS VACANTES
OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO <b>OE</b>	Posibilitar el comercio y servicios de proximidad al barrio mediante la habilitación de la localización de los usos complementarios y asociados en planta primera y la incorporación como uso alternativo Terciario comercial en categoría 2ª	Art. 5.5 apartado 3, "Condiciones de uso"	MANZANA 2 PARCELA 2b MANZANA 3 PARCELA 3b MANZANA 7 PARCELA 7b MANZANA 8 PARCELA 8b MANZANA 9 PARCELA 9b MANZANA 10 PARCELA 10b MANZANA 18 PARCELA 18b MANZANA 19 PARCELA 19b	SUELOS VACANTES
MIXTO OCIO-COMERCIO <b>MCO</b>	Clarificar la regulación de los usos y flexibilizar las condiciones de posición de los accesos y, en particular, del acceso público principal	Artículo 5.7. Apartado 4. Condiciones de uso. Y creación de un nuevo apartado 7. Condiciones particulares de acceso	MCO	SUELOS VACANTES
INDUSTRIA TRADICIONAL <b>IT</b>	Adaptar la normativa a las condiciones que el PG recoge, mediante las sucesivas aprobaciones de planes especiales, para las zonas de actividades económicas urbanas, con el fin de impulsar la mezcla de usos y la diversidad de actividades.	Artículo 5.8 Apartado 3. Condiciones de uso	ZONA IT	CONSOLIDACIÓN AL 60%
PARQUE INDUSTRIAL <b>PI</b>	Idem que en caso anterior	Artículo 5.9 Apartado 3 Condiciones de uso	ZONA PI	SUELOS VACANTES
DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS ESTACIONES DE SERVICIO <b>ES</b>	Incluir, en cumplimiento de la Ley de Prevención y Control integrados de la contaminación, la obligación de presentar ante el órgano ambiental informe de situación por inicio de nuevo establecimiento, incluyendo estudio histórico de emplazamiento y de su medio físico.	Artículo 5.10, en el que se incluyen un Apartado 2 con la prescripción.	ES 1a ES 1b ES 2 a* ES 2b RG E 23a RG 23 b	SUELOS VACANTES

### 8.3.1. Modificaciones del régimen de usos de la zona OFICINAS EN USO EXCLUSIVO OE.

#### Localización y características de la zona de ordenanza

Esta ordenanza regula las condiciones de las parcelas y manzanas que figuran con la clave OE. Se identifican en la siguiente imagen en color azul. Son suelos próximos al parque central y vinculados a ejes viarios principales del sector.



*Imagen indicativa de la localización de la zona de ordenanza*

En esta zona el uso cualificado es el Terciario Oficinas y entre los usos complementarios y asociados el Terciario Comercial (categoría de mediano comercio), el Terciario Recreativo, Otros servicios terciarios y Garaje aparcamiento.

Como usos alternativos establece el Terciario Hospedaje y el Dotacional, ambos en edificio exclusivo.

#### Necesidad detectada

Se observa la conveniencia de flexibilizar las condiciones regulatorias de los usos terciarios de esta zona para posibilitar la efectiva implantación de actividades y servicios de proximidad que no tienen cabida en las condiciones actuales.

El posicionamiento del terciario de esta zona de ordenanza, distribuido de forma equilibrada en el barrio y vinculado a ejes urbanos principales, resulta especialmente adecuado para albergar este tipo de usos, que se producirán con toda probabilidad de forma anticipada a la puesta en el mercado del uso de oficinas, es decir como actividad no vinculada a la materialización de las oficinas y de servicio a los residentes.

Por otra parte, el régimen de los usos complementarios y asociados vigente restringe su localización a las plantas inferiores a la Baja y Baja, lo que atendiendo a la superficie de las áreas de movimiento de edificación definidas en la colección FOG (unos 2.000 m<sup>2</sup> aprox.), dificulta la implantación con este carácter del mediano comercio, con superficies cercanas a la máxima para esta categoría (2.500 m<sup>2</sup> de superficie de venta), a pesar de que el uso esté contemplado como complementario y de que las condiciones de edificabilidad establecidas lo hacen posible.

#### Descripción y alcance de la propuesta de modificación

Ante la incertidumbre en los tiempos de ejecución de las oficinas, se propone incrementar el grado de flexibilidad en las condiciones de los usos de la zona e incorporar como alternativo también el Terciario Comercial en la categoría 2<sup>a</sup> (mediano comercio, superficie de venta hasta 2.500 m<sup>2</sup>) en edificio exclusivo, al objeto de facilitar la implantación en el corto plazo de este tipo de superficies comerciales.

Se propone también aumentar las posibilidades de implantación de los usos complementarios, permitiendo su implantación en planta primera de la edificación.

#### Efectos de su aprobación de la modificación. Estado de materialización de la zona de regulación

Las parcelas de esta zona se encuentran vacantes, principalmente por las cuestiones anteriormente reseñadas, por lo que la aplicación de la modificación posibilita desde el inicio activar las distintas opciones en todos los suelos.

#### Propuesta de modificación del texto normativo

Se reproduce a continuación la propuesta de modificación del artículo 5.5 ZONA DE OFICINAS EN EDIFICIO EXCLUSIVO (OE), en el Apartado 3) CONDICIONES DE USO, marcando en rojo las modificaciones al mismo, incluyendo la subsanación de error relativa al porcentaje de usos asociados y complementarios, y marcando con tachado las propuestas de supresión de texto:

##### 3) CONDICIONES DE USO

##### 3.1) Uso cualificado: *TERCIARIO OFICINAS.*

3.2) Usos complementarios y asociados: *En los porcentajes permitidos en el PG (~~50% usos asociados y 25% usos complementarios~~), **50% de la superficie edificada y 25% de la superficie edificada a la que se asocia respectivamente**, y restringida su localización a plantas baja, inferiores a la baja **y planta primera.***

- Terciario Comercial (categoría mediano comercio)
- Terciario Recreativo
- Otros servicios terciarios
- Garaje aparcamiento

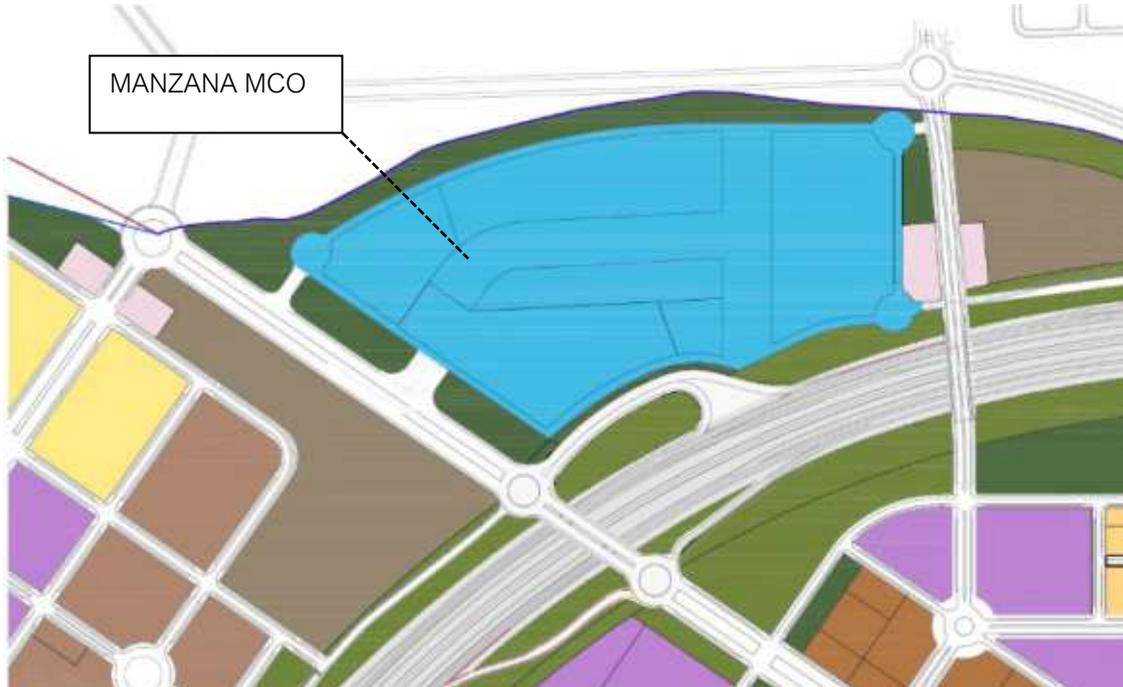
##### 3.3) Usos alternativos:

- Terciario Hospedaje en edificio exclusivo
- **Terciario Comercial en edificio exclusivo (categoría 1<sup>a</sup>, 2<sup>a</sup>, esto es, mediano comercio)**
- Dotacional en edificio exclusivo

### 8.3.2. Modificaciones de la regulación específica de la zona MIXTO OCIO COMERCIO MCO.

#### Localización y características de la zona de ordenanza

Esta ordenanza regula las condiciones de la manzana que figura con la clave MCO. Como se observa en la imagen, comprende una gran superficie situada en el norte del sector, con accesibilidad directa desde las redes viarias distribuidoras principales, en una posición que permite dotar también de servicio a otros barrios próximos.



*Esquema de localización de la manzana MCO en el sector, con la ordenación de la modificación segunda del Estudio de Detalle. Se aprecia el desfase en el acceso por Av./ Miguel Delibes entre la ordenación interior (2ª MED) y la embocadura del viario público (PE de Mejora de Redes).*

#### Necesidad detectada

El suelo de la manzana MCO es de titularidad de la Junta de Compensación y su venta forma parte de su plan de financiación para acometer las obras finales de urbanización del sector, entre las cuales se encuentran las de la zona central.

Se planificó como un centro de gran escala, de 90.000 m<sup>2</sup>c de superficie máxima edificable, respondiendo a las previsiones de demanda existentes en el momento de la redacción del Plan Parcial y coherente con el concepto de multi-centralidades previsto por el PGOUM 97 para la estrategia del sureste.

Transcurridos, a fecha de redacción de esta modificación, 20 años de la aprobación del Plan Parcial, han tenido lugar cambios muy relevantes en el contexto socioeconómico, en las dinámicas de la ciudad, y en las estrategias inmobiliarias de la actividad comercial, que afectan a la tipología y modos de implantación de los centros comerciales y, particularmente, a los de gran escala.

Se proponen clarificar la regulación del régimen de usos y dotar de un margen de ajuste al posicionamiento del acceso principal desde la avenida Miguel Delibes, de tal forma que pueda adaptarse, si fuera necesario, a la final configuración interior de la manzana.

### Descripción y alcance de la propuesta de modificación

Para clarificar y mejorar la redacción normativa actual se propone incluir la previsión de un frente mínimo y condiciones de forma de la parcela en el texto normativo del Apartado 3 del artículo 5.7., según se indica más adelante, así como las cuestiones básicas de posición de la edificación en el Apartado 5) del mismo artículo, y se remite la definición de las condiciones complementarias de detalle de posición y ocupación de la edificación en los solares interiores que pudieran resultar a la tramitación de un Estudio de Detalle por manzana completa.

### Efectos de su aprobación sobre la situación real del sector. Estado de materialización de la zona de regulación

Los suelos están vacantes y son de titularidad de la Junta, por lo que la implementación de la modificación mejora las condiciones para el desarrollo y materialización de los usos, con efectos sobre la totalidad de los propietarios del sector.

En la actualidad la Modificación Segunda del Estudio de Detalle de la Manzana regula la disposición interior de superficies edificables y usos, incluida la ordenación del sistema viario interior que garantiza su viabilidad en términos de movilidad y de conectividad con la red exterior, y que fue evaluado en el Plan especial de Mejora de Espacios Públicos tramitado para el sector.

La aprobación de las propuestas es plenamente compatible con los contenidos de los anteriores instrumentos y aporta mayor claridad para futuras modificaciones y/o parcelaciones.

### Propuesta de modificación del texto normativo

a. *En lo relativo a la clarificación de los usos complementarios del uso cualificado Ocio-Recreo.*

Se reproduce a continuación la propuesta de modificación del artículo 5.7 ZONA MIXTO OCIO COMERCIO (MCO), Apartado 4) CONDICIONES DE USO, marcando el rojo las modificaciones al mismo y marcando con tachado las propuestas de supresión de texto:

#### 1) CONDICIONES DE USO

1.1) Usos cualificados: *Terciario Comercial (TC)*  
*Ocio Recreo (OR)*

1.2) Usos complementarios y asociados:

*En relación con el uso cualificado Terciario Comercial*

- *Terciario oficinas*
- *Terciario recreativo*
- *Resto de Otros servicios terciarios*
- *Dotacional cultural.*
- *Dotacional de servicios públicos.*
- *Almacenamiento.*
- *Garaje aparcamiento.*
- *Dotacional de servicios infraestructurales*

*En relación con el uso cualificado Ocio Recreo*

- ~~—~~ *Terciario oficinas*
- ~~—~~ *Terciario recreativo*
- *Resto de Otros servicios terciarios*

- *Deportivo en sus categorías de **Gimnasios**, Instalaciones deportivas para el espectáculo y Clubes de campo o clubes sociales.*
- *Equipamiento Cultural (privado)*
- *Almacenamiento.*
- *Garaje aparcamiento.*
- *Terciario oficinas, exclusivamente como uso asociado*

a. *En lo relativo a la posibilidad de ajuste, sin modificación del plan, del acceso público principal.*

*Se incorpora a la ordenanza un nuevo apartado, 7) con la siguiente propuesta de redacción:*

***7) CONDICIONES PARTICULARES DE ACCESO***

***Los accesos a la manzana MCO desde la red viaria podrán ser modificados en el Proyecto que desarrolle la urbanización interior de la zona urbanística MCO, reajustando su posición definitiva sin necesidad de tramitar modificación de planeamiento alguna, siempre que se justifique la adecuada solución de la movilidad, que la variación se enmarque una diferencia de posición de +/- 10 metros, y se acredite que la superficie de las redes públicas de zonas verdes que puedan resultar afectadas no se vean disminuidas en relación con la establecida para la solución de accesos previamente aprobada.***

### 8.3.3. Modificaciones en el régimen de usos de las zonas PARQUE INDUSTRIAL, PI, e INDUSTRIA TRADICIONAL IT.

#### Localización y características de la zona de ordenanza

Esta ordenanza regula las condiciones de las parcelas y manzanas que figuran con las claves IT y PI. Son las señaladas en color amarillo claro y marrón en la imagen.

El Plan Parcial define dos ordenanzas particulares de zona para los suelos industriales: Zona de Industria Tradicional (IT), conjunto de espacios integrados en el Polígono Industrial de nueva creación, destinados a actividades netamente industriales y complementarias y corresponde con los usos definidos como "Industria en General" y "Almacenaje" en el Art 7.4.1.a/b) de la Normativa del P.G); y Zona de Parque Industrial (PI), conjunto de espacios integrados en el Polígono Industrial de nueva creación, destinados a actividades vinculadas a nuevas tecnologías, manejo de información y, en general, actividades de investigación y desarrollo).

La normativa del Plan Parcial, en su artículo 5.8. ZONA DE INDUSTRIA TRADICIONAL (IT), apartado 3), modificado por el Plan Especial de Mejora de Ordenación Detallada de la Infraestructura Eléctrica en Zona Industrial (y otras) del sector UZP 2.01 "El Cañaverl", con modificación de Ordenanza IT, artículo 2.1, establece las condiciones de uso para esta ordenanza. Contempla los usos terciarios comerciales de pequeño y mediano comercio como usos complementarios y asociados, en porcentajes del 10% y el 20% respectivamente y sin posibilidad de implantarse en edificio exclusivo.



*Esquema de localización de las parcelas y manzanas de las zonas IT, amarillo, y PI, marrón.*

Asimismo, establece como uso Autorizable el Uso Recreativo (en las categorías no consideradas como uso complementario, es decir, establecimientos para consumo de bebidas y comidas), en situación de edificio exclusivo.

Lo mismo sucede en la ZONA DE PARQUE INDUSTRIAL (PI), regulada por el artículo 5.9, en el que solo se contempla el Uso Terciario Comercial (pequeño y mediano comercio) como uso complementario y asociado (en este caso en los porcentajes establecidos por el PGOUM'97, 50% y 25% respectivamente), y el Terciario Hospedaje y el Dotacional en edificio exclusivo como usos alternativos, pero no el Terciario Comercial.

En esta Zona no se contemplan usos Autorizables.

#### Necesidad detectada

Las zonas industriales con una localización de integración o proximidad a las áreas residenciales y las actividades urbanas están evolucionando hacia un modelo de usos mixtos, propios de la actividad productiva contemporánea, donde se mezclan los procesos de elaboración, la distribución y el consumo directo.

El Ayuntamiento de Madrid, en línea con lo anterior, ha venido actualizando el marco regulatorio de la actividad industrial de la ciudad, ampliando las posibilidades de implantación y combinación de usos muy diversos.

En el caso de El Cañaveral se añade además la proximidad de esta zona con la del espacio comercial principal con lo que ello significa en sinergias de impulso y complementariedad de actividades.

Por todo ello se entiende necesario equiparar las condiciones regulatorias de esta zona con las ya contempladas en el Plan General y dotarlo de la mayor flexibilidad en la implantación de los usos.

### Descripción y alcance de la propuesta de modificación

La presente MPP propone modificar el régimen de usos alternativos y autorizables en las ordenanzas industriales (Industria Tradicional IT y Parque Industrial PI) del sector al objeto de flexibilizarlo y de facilitar la implantación de usos terciarios, incluyendo los comerciales, que fomente un modelo de usos híbridos y complejo, impulsando la creación de nuevos puestos de trabajo y la puesta en valor y reactivación de las áreas industriales también como espacios urbanos de calidad.

Con esta modificación se persigue asimilar el régimen de usos pormenorizados no cualificados (compatibles y autorizables) del Sector “El Cañaveral” al del resto de las áreas industriales de la ciudad de Madrid, los cuales fueron objeto de dos Planes Especiales de Mejora de las Actividades Económicas para “*conseguir una mayor flexibilidad y adecuación a las necesidades socioeconómicas reales*”.

Ello se plantea partiendo de la premisa de que cualquier modificación del régimen de usos debe atender al equilibrio del aprovechamiento, lo que exige la consideración de los coeficientes de ponderación y su aplicación al aprovechamiento máximo de la parcela para calcular la edificabilidad máxima, en función de los usos que se pretendan implantar.

La MPP propone incluir:

- **Como uso alternativo** el Terciario en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo.
- **Como uso autorizable** el Terciario Comercial en categoría de gran superficie comercial en edificio exclusivo.

En estos casos (usos alternativos y autorizables), la superficie edificable máxima será la que resulte de aplicar los correspondientes coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan Parcial, a la superficie edificable homogeneizada (aprovechamiento) atribuida a la parcela en el Proyecto de Reparcelación aprobado. En ningún caso la superficie edificable máxima podrá exceder la inicialmente asignada a la parcela.

### Efectos de la aprobación de la modificación. Estado de materialización de la zona de regulación

Las parcelas de esta zona están, a fecha de redacción de este documento, con un porcentaje aproximado del 60% de materialización en la zona IT y vacantes en la zona PI, por lo que la modificación afecta principalmente a las posibilidades de activación de las parcelas sin materializar, sin alterar la regulación de las ya ejecutadas según las licencias concedidas.

### Propuesta de modificación del texto normativo

Se reproduce a continuación la propuesta de modificación del artículo 5.8 ZONA DE INDUSTRIA TRADICIONAL (IT), en el Apartados 3) CONDICIONES DE USO y del artículo 5.9 ZONA PARQUE INDUSTRIAL (PI), en el apartado 3) CONDICIONES DE USO, marcando en rojo las modificaciones al mismo y marcando con tachado las propuestas de supresión de texto:

El **Artículo 5.8 Zona de Industria Tradicional (IT)** (modificado por el Art. 2.1 del Plan Especial 2011), Apartado 3), modificando el régimen de usos alternativos y autorizables, quedaría como sigue:

#### **3) CONDICIONES DE USO**

**3.1. Uso cualificado:** INDUSTRIAL (incluye los usos que se relacionan en el Art. 7.4.1. en los términos del Art. 7.1.3 de la Normativa del PG)

**3.2. Usos complementarios y asociados:** En los porcentajes permitidos por el PG, y restringida su localización a plantas baja e inferiores a la baja.

- Terciario oficina:
- Terciario recreativo (establecimientos consumo bebidas y comidas)
- Comercial (pequeño y mediano comercio)
- Garaje aparcamiento

Los que, en los porcentajes y localización que, atendiendo a su caracterización, se reflejan en el siguiente cuadro, siendo los porcentajes en relación con la **superficie edificada** del uso al que se asocia o se complementa:

USO	CARÁCTER	LOCALIZACIÓN EN EDIFICIO	PORCENTAJE MÁXIMO	
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>ASOCIADO</b>		<b>MAX 1 VIVIENDA DE 150 M2 POR PARCELA</b>	
TERCIARIO OFICINA	ASOCIADO	Cualquier situación	50%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
TERCIARIO COMERCIAL (pequeño y mediano comercio)	ASOCIADO	Cualquier situación	20%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
TERCIARIO RECREATIVO todos T RECREATIVO (establecimientos consumo bebidas y comidas)	ASOCIADO	Cualquier situación	10%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
OTROS SERVICIOS TERCIARIOS	ASOCIADO	Cualquier situación	10%	Sup. edificada total
	COMPLEMENTARIO	Inferior a Baja, Baja y 1ª	10%	Sup. edificada total
<b>DOTACIONAL</b>	<b>COMPLEMENTARIO</b>	<b>Inferior a Baja, Baja y 1ª</b>	<b>50%</b>	<b>Sup. edificada total</b>
GARAJE / APARCAMIENTO	ASOCIADO	Cualquier situación		
	COMPLEMENTARIO		50%	Sup. edificada total

La suma de la superficie de las zonas destinadas a uso comercial (categoría de pequeño comercio en planta baja o inferior a la baja), terciario oficinas, y terciario recreativo (en la categoría "Establecimiento para el consumo de comidas y bebidas"), no podrán superar el 50% de la superficie edificada total.

La suma de la superficie de las zonas destinadas **edificada de** uso comercial, terciario oficinas, y terciario recreativo y otros servicios terciarios, en las categorías y localización autorizadas, no podrán superar el 50 **25%** de la superficie edificada total.

**Sin necesidad de Estudio de Detalle, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes señalados.**

### 3.3. Usos alternativos:

- Dotacional en edificio exclusivo
- **Terciario en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo**
- Garaje aparcamiento

Se admite como uso Autorizable el Uso Recreativo (en las categorías no consideradas como uso complementario), en situación de edificio exclusivo.

### 3.4. Usos autorizables:

- **Recreativo (en las categorías no consideradas como uso complementario) en situación de edificio exclusivo**
- **Terciario Comercial en categoría de gran superficie comercial en edificio exclusivo (1)**

**(1) Con la consideración de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan General para calcular la superficie edificable máxima de los usos que se pretendan implantar en la parcela. La superficie edificable máxima de la parcela es la que el Plan**

*Parcial la asigna y no puede por tanto ser superada, independientemente de la que resulte por aplicación de los coeficientes de homogeneización.*

El Artículo 5.9 **Zona de Parque Industrial (PI)**, Apartado 3), modificando el régimen de usos alternativos y autorizables, quedaría como sigue:

**3) CONDICIONES DE USO**

**3.1. Uso cualificado:** SERVICIOS EMPRESARIALES (\*) / ALMACENAJE

*(\*) Entendiéndose por tal el industrial en coexistencia con terciario de oficinas en proporción libre (Art. 8.9.1.3) del P.G.)*

**3.2. Usos complementarios y asociados:** En los porcentajes permitidos en el PG y restringida su localización a plantas baja e inferiores a la baja.

- Terciario Comercial (pequeño y mediano comercio)
- Terciario Recreativo (Establecimientos de consumo de comidas y bebidas)
- Oros servicios terciarios
- Garaje aparcamiento

**3.3. Usos alternativos:**

- *Terciario en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, en edificio exclusivo*
- Dotacional en edificio exclusivo
- Garaje aparcamiento

**3.4. Usos autorizables:**

- *Terciario Comercial en categoría de gran superficie comercial en edificio exclusivo (1)*

*(1) Con la consideración de los coeficientes de homogeneización establecidos en el Plan General para calcular la superficie edificable máxima de los usos que se pretendan implantar en la parcela. La superficie edificable máxima de la parcela es la que el Plan Parcial la asigna y no puede por tanto ser superada, independientemente de la que resulte por aplicación de los coeficientes de homogeneización.*

8.3.4. Modificación de la Ordenanza Zona Dotacional de Servicios Públicos de Estaciones de Servicio (ES).

Se modifica el Artículo 5.10. Zona Dotacional de Servicios Públicos. Estaciones de servicio (ES), para incluir una condición de protección del medio en nuevo apartado 2. "Condiciones de desarrollo", que contempla la necesidad para los titulares de las parcelas en las que se vayan a instalar actividades potencialmente contaminantes, afectadas por la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, de presentar ante el órgano ambiental un informe de situación por inicio de nuevo establecimiento, que deberá incluir un estudio histórico del emplazamiento y de su medio físico. Esta alteración es consecuencia del requerimiento que ha tenido lugar en la tramitación del Plan Especial de Mejora de Espacios Públicos.

Se reproduce a continuación la propuesta de modificación del artículo 5.10 ZONA DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS. ESTACIONES DE SERVICIO (ES), marcando en rojo las modificaciones al mismo:

**Art. 5.10. ZONA DOTACIONAL DE SERVICIOS PUBLICOS. ESTACIONES DE SERVICIO (ES)**

**1) DEFINICION DE LA ZONA.**

*Corresponde al conjunto de parcelas destinadas a albergar instalaciones de suministro de combustibles de titularidad privada, que se identifican con las siglas (ES) sen la documentación gráfica del presente Plan Parcial, para las que se asigna directamente el uso Dotacional de servicios públicos de instalaciones de suministro de combustible., cuya regulación específica se realiza en el Cáp. 7.11 del Texto de*

*Ordenanzas del PG, que, a todos los efectos, se asume íntegramente como Normativa reguladora para esta Zona en el ámbito del Plan Parcial.*

*En todo caso serán de aplicación las normativas sectoriales que resulten de aplicación.*

## **2) CONDICIONES DE DESARROLLO**

*Los titulares de las parcelas en las que se vayan a instalar actividades potencialmente contaminantes, afectadas por la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, deberán presentar ante el órgano ambiental un informe de situación por inicio de nuevo establecimiento, que deberá incluir un estudio histórico del emplazamiento y de su medio físico. En el caso de que de este informe se derive indicios de afección en los emplazamientos, se realizarán determinaciones analíticas que permitan confirmar que no existe afección histórica a la calidad del suelo, y que sirva como blanco ambiental de la situación preoperacional.*

*Examinado el informe preliminar, la Comunidad Autónoma podrá requerir al titular de la actividad, o al propietario del suelo, informes complementarios más detallados que, en su caso, deberán incluir datos analíticos que permitan evaluar el grado de contaminación del suelo.*

### **8.4. Reordenación de los suelos de estaciones de servicio de combustible**

El Plan Parcial vigente ordena seis parcelas con uso de suministro de carburantes organizados en tres parejas, situando parcelas enfrentadas en ambos márgenes de diferentes redes viarias, de tal forma que puedan dar servicio en cada sentido de desplazamiento. Dos de estas parcelas son de titularidad públicas, calificadas, como Red General de Equipamientos (RG-E), y las restantes son de titularidad privada, calificadas como Estaciones de servicio (ES).

Se propone reubicar una de cada pareja de parcelas para agruparlas entre sí, de forma que el uso se concentre a un solo lado del vial, lo que devolverá la viabilidad a algunas de ellas, y mejorará su funcionalidad y la movilidad general del entorno.

Se propone agrupar la edificabilidad y aprovechamiento lucrativos de cada pareja de parcelas de origen en cada una de las 3 parcelas resultantes en la situación modificada propuesta, con objeto de mantener inalterables la edificabilidad y el aprovechamiento del sector, ya gestionado como UE única.

#### **8.4.1. Parcelas de la RG-E: RG-E23a y RG-E23b, vinculadas a la M-45**

La denominada RG-E23a de titularidad pública viene obligada a un reposicionamiento ya que ha quedado afectada por acciones sobrevenidas de ejecución de la M-45 presentando los siguientes conflictos con la ordenación actual:

- Afección de la red de drenaje de la M-45 a la parcela: existe una confluencia entre el trazado de la arteria Ø1000 colocada en galería de servicio y el desagüe de la M-45. Estas infraestructuras subterráneas imposibilitan la ejecución de una estación de suministro de carburantes.
- Por otro lado, el ramal de enlace entre la vía colectora de la M-45 y la vía de servicio se ha ejecutado por necesidades técnicas con mayor radio de giro que el que estaba proyectado, de tal forma que invade la parcela como se muestra en la siguiente imagen.
- La parcela presenta además problemas de acceso por diferencias de cota entre el terreno la vía de servicio.



*Esquema indicativo de la localización de la parcela RG E23a*



*Esquema indicativo de la afección de la parcela RG E23a*

Todas estas circunstancias hacen inviable la implantación de una estación de servicio en la parcela RG-E23a prevista por el Plan Parcial. Por ello, se plantea agrupar las superficies de las parcelas **RG-E23a (de 1.722 m<sup>2</sup>s)** y **RG-E23b (de 3.278 m<sup>2</sup>s)**, ubicadas a ambos lados de la M-45, en una sola parcela (denominada ahora **RG-E23-n, de 5.000 m<sup>2</sup>s**) situada al sur de esta carretera.

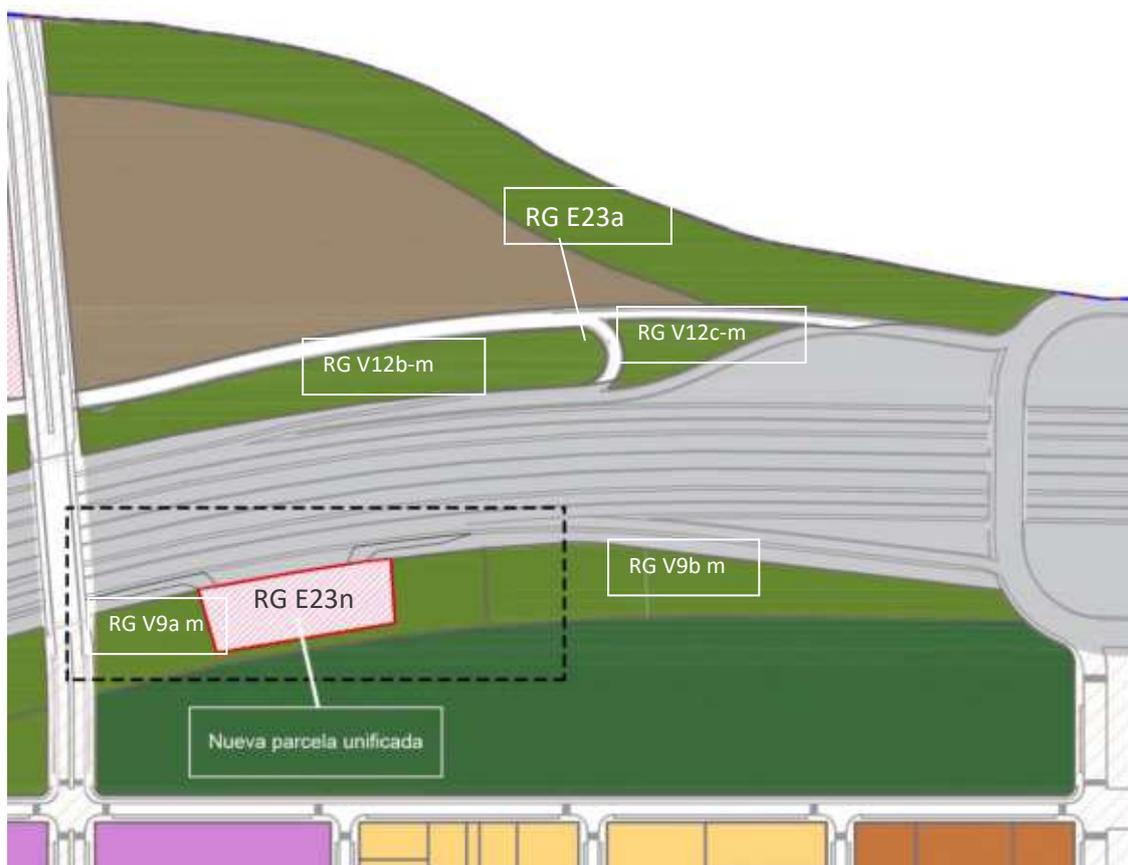
Además, se propone su desplazamiento hacia el oeste sobre la parcela RG-V9a, para facilitar su acceso desde la M-45

Esta reubicación afecta además a las siguientes parcelas de la Red General de Zonas Verdes y Espacios Libres:

- **RG-V9a**, suelo que queda parcialmente ocupado por la propuesta de implantación y que, en consecuencia, reduce su superficie, redenominándose como **RG-V9a-m**;
- **RG-V9b**, suelo que, al quedar liberados de la ordenación de la estación de servicio se clasifican como zon verde se incorporan a la red general de zonas vrdes, redenominándose como RG-V9b;
- **RG-V12b**, suelo que incrementa su superficie por la reubicación, y que pasa a denominarse RG-V12b-m.
- **RG-V12c**, donde hay suelo también liberado, y que, igualmente incrementa su superficie, redenominándose RG-V12c-m.

El resultado final y el balance de las superficies modificadas se detalla en el apartado 9 de esta memoria. Su localización no altera las condiciones de compatibilidad del uso con las zonas de protección de la M-45, al disponerse, al igual que en el planeamiento vigente, en límite de su ámbito, siendo su principal alteración el mencionado desplazamiento hacia el oeste para mejorar la conexión con la vía de servicio.

En la imagen siguiente se recoge la propuesta de modificación.



*Situación de planeamiento modificado*

#### 8.4.2. Parcelas de la ES 2a\* y ES 2b vinculadas a la calle Cilantro y de titularidad privada

Estas parcelas se localizan en proximidad con las anteriores, si bien en relación con la calle Cilantro. En este caso, la mayor dificultad se presenta por la diferencia altimétrica que ha resultado entre las calles y las parcelas de borde que, en el caso de parcelas de dimensión reducida, complica su acceso y, por tanto, su funcionalidad.



Esquema indicativo de localización de las parcelas ES 2 a\* y ES 2b

Se propone agruparlas en una sola (**ES2-n**), colindante con la parcela MCO, desplazando la ES2b al norte de la ES2a y unificando ambas. De esta forma se dota de más espacio para la solución de accesos y se concentra el conflicto en un solo margen.

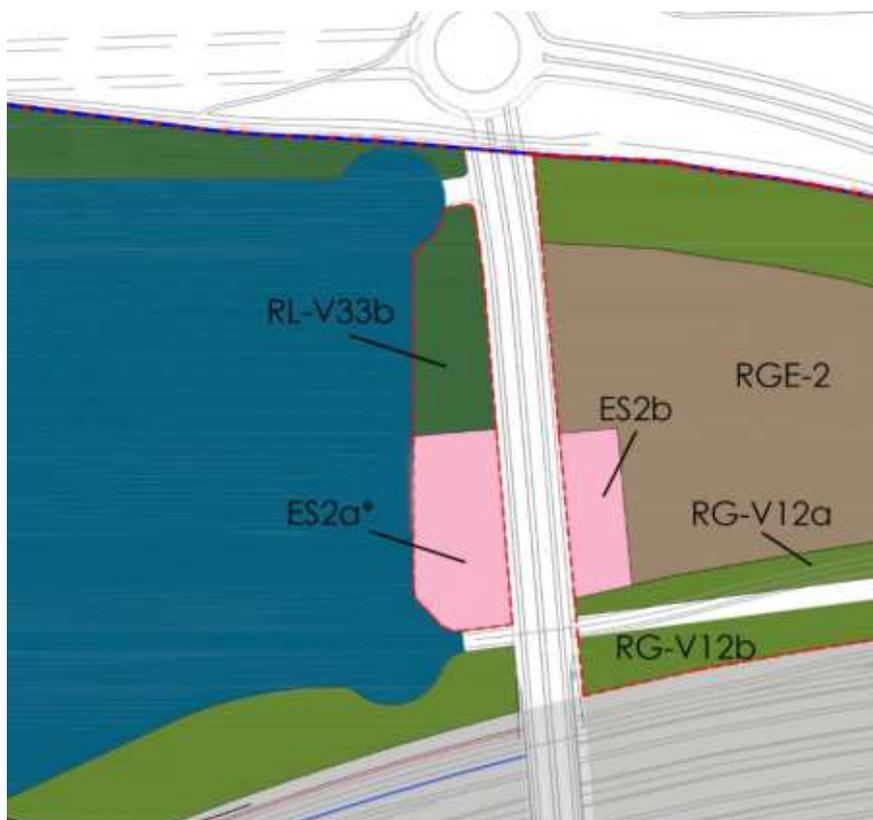
Esta propuesta de unificación posibilita que, al aumentar la longitud de la parcela resultante, se pueda salvar interiormente las diferencias de cota entre viarios de borde, calle Cilantro y conexión con manzana MCO, y disponer de acceso para dar servicio desde los dos. De esta forma se mejora la influencia de las estaciones de servicio en la movilidad del entorno, así como su funcionalidad.

La unión de las parcelas **ES2a\*** (con una superficie de **4.591 m<sup>2</sup>s**) y **ES2b** (con una superficie de **2.506 m<sup>2</sup>s**) dan lugar a la nueva parcela **ES2-n**, con una superficie de **7.097 m<sup>2</sup>s**, suma de las dos anteriores.

Con esta actuación resultan afectadas las parcelas colindantes **RL-V33b**, de la Red Local de Zonas Verdes que reduce su superficie, y se la denomina **RL-V33b-m**, y la **RG-E22**, que aumenta su superficie, denominándose **RG-E22-m**.

La superficie de espacio libre verde que se pierde con la agrupación de las parcelas ES2a\* y ES2b se compensa con la agrupación de las parcelas ES1a y ES1b, tal y como verá en el apartado siguiente, siendo el cómputo global de zonas verdes por estas actuaciones superior al de la situación de partida.

En las imágenes siguientes se recoge la situación vigente (ordenación conforme al Plan Parcial) y la propuesta de modificación:



*Planeamiento vigente*



*Planeamiento modificado*

#### 8.4.3. Parcelas de la ES 1a y ES 1b vinculadas a la calle Torrejón de la Calzada y de titularidad privada

Finalmente, en el norte del sector y próximas a la manzana MCO destinada a uso comercial y de ocio y recreo, se sitúan las parcelas **ES1a** y **ES1b**, (con una superficie cada una de **2.699 m<sup>2</sup>s**). Se localizan a ambos lados de la calle Torrejón de la Calzada, en las proximidades de la glorieta en la que se encuentra esta vía con la Avda. Miguel Delibes.

En este caso no existen conflictos sobrevenidos en cuanto a su disposición espacial, pero se considera mejor la unificación de las parcelas, más funcional desde un punto de vista operativo sobre todo teniendo en cuenta el carácter multiservicio de esta actividad) y con un menor impacto en la red viaria, al reducir los puntos de acceso y salida.

Su configuración actual es mejorable desde el punto de vista de la movilidad. Al encontrarse las dos parcelas ubicadas en la confluencia de dos vías principales como son la Avda. Miguel Delibes y la Calle Torrejón de la Calzada, donde ambas cuentan con calzadas de tres carriles por sentido, los accesos o salidas necesarios para su puesta en servicio, pudieran tener una importante afección en la fluidez de la circulación.

Si, además del tráfico proveniente de los usos industriales, se tiene en cuenta los generados por la zona comercial, cualquier actuación encaminada a reducir las interferencias y afecciones sobre carriles, así como a reducir los movimientos alrededor de la glorieta existente, ayudará a mejorar la movilidad del entorno

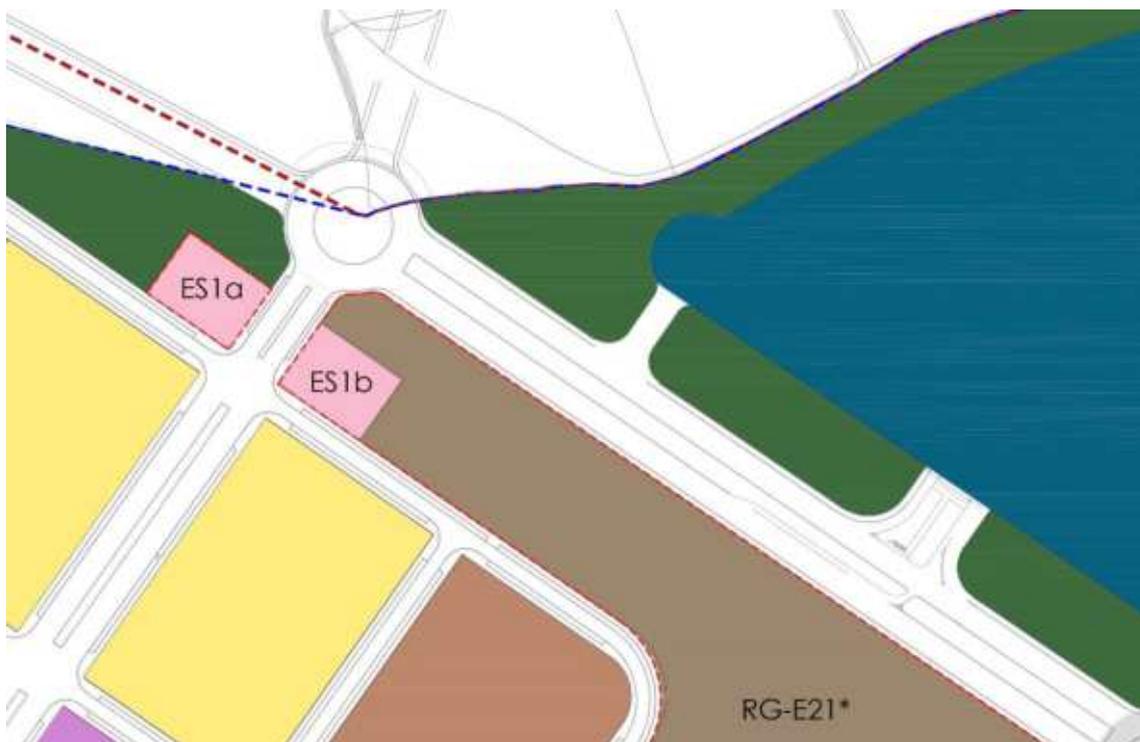
Se plantea el desplazamiento de la **ES1a** y su agrupación con la **ES1b** en una sola parcela (**ES1-n**) de **5.398 m<sup>2</sup>** de superficie, que quedaría situada en el encuentro entre la C/ Torrejón de la Calzada con la Avda. Miguel Delibes.

Resulta afectada la parcela **RG-E21\*** destinada a equipamiento de Nivel 2 (Baja Densidad), de la red general, cuya superficie se vería reducida, y redenominándose **RG-E21\*-m**.

Se aumenta, a su vez, la parcela de la Red Local de Espacios Libres, **RL-V31** al incorporar 2.699 m<sup>2</sup> de la estación de servicio que ahora se traslada, pasando a denominarse **RL-V31 m**

Según la nueva configuración y localización de la parcela ES1-n, que incrementa su superficie a costa de la parcela RG-E21 (equipamiento nivel 2: baja densidad), parte de ella queda afectada por el trazado de un colector de saneamiento (el C135; Ø2500 mm.), que discurre aproximadamente a 10 m. de profundidad bajo la rasante del terreno; lo que determina "de facto" una servidumbre de acueducto (Art. 560 del CC), situación que deberá ser expresamente recogida en la nueva descripción de la parcela, con su correspondiente traslado al Registro de la Propiedad

En las imágenes siguientes se recoge la situación vigente (ordenación conforme al Plan Parcial) y la propuesta de modificación:



*Situación planeamiento vigente*

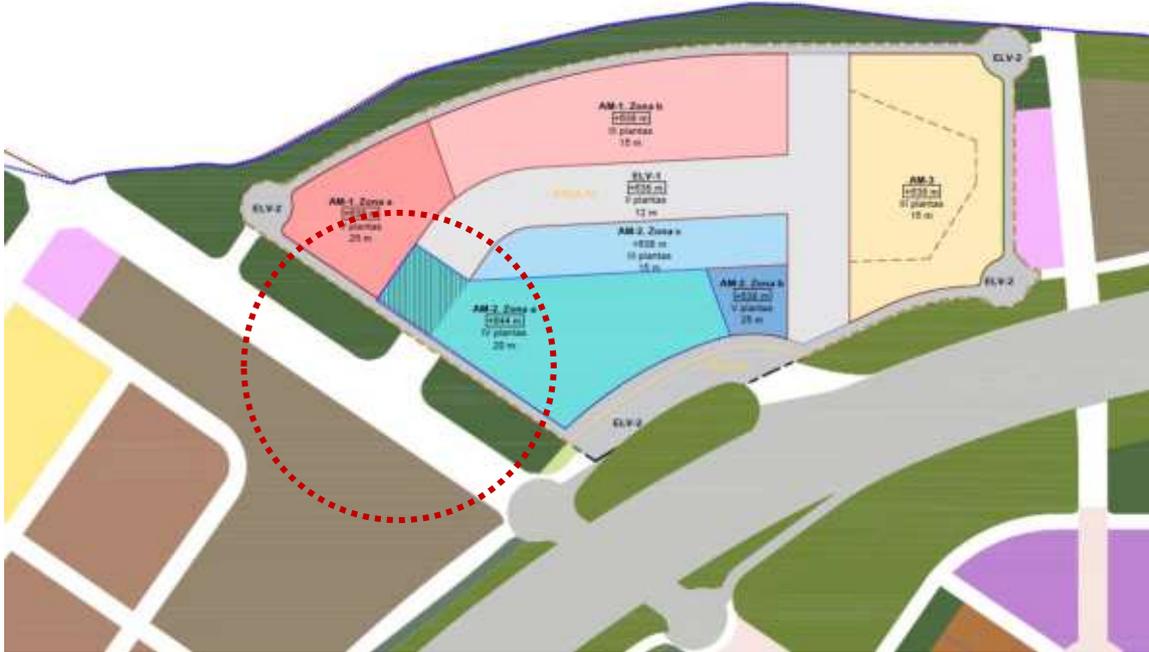


*Situación en planeamiento modificado*

### 8.5. Ajuste de accesos a la manzana MCO desde la avenida Miguel Delibes

Existe una incongruencia entre la ordenación del Plan Parcial y del Estudio de Detalle de la manzana MCO respecto a la continuidad del acceso central a la manzana desde la avenida Miguel Delibes y el viario interior previsto.

El origen de este desajuste se encuentra que los dos planeamientos citados fueron tramitados próximos en el tiempo pero en momentos distintos de requerimientos funcionales y organizativos del interior de la manzana, sujetos a su vez a los criterios operativos que fueron trasladados a la Junta por los potenciales desarrolladores de la actividad.



*Identificación del desajuste en el acceso central a la manzana MCO*



*Modificación del acceso central a la manzana MCO propuesta*

La modificación propone el reajuste de la posición del acceso exterior, la hace concordante con la ordenación interior, y amplía ligeramente su sección, de 46,51 m a 55 m. con el fin de mejorar las posibilidades de entronque con un cierto margen de variación para la concordancia con la red interior. Resultan afectadas las parcelas colindantes RL V 32a\* y RL V 32b de la red local de zona verde, si bien, como se justifica en posteriores apartados, el cómputo total de red local de zona verde no se disminuye, como consecuencia de la suma de todas las actuaciones propuestas.

### 8.6. Ajustes cartográficos

La ejecución de las dos grandes vías de alta capacidad que circundan El Cañaveral, como son la R-3 y la M-45, con carácter previo al desarrollo de la urbanización han generado algunos desajustes en la cartografía presente desde el Plan Parcial, con la presencia de elementos de drenaje longitudinal, transversal e infraestructuras eléctricas que dan servicio a ambas vías.

El vial Industrial Exterior es un ejemplo de ello y tal como se planteaba en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, presenta un trazado incompatible con algunas de las infraestructuras existentes de la M-45 y R-3, así como con las principales redes de servicios del sector.

La presente modificación del Plan Parcial adecua su trazado a las características físicas de la realidad existente, adoptando una cartografía real en varios puntos que a continuación describimos:

- Se ajusta a la entrada de los pasos inferiores de la R-3 con lo real ejecutado por la R-3.

Afecta a las parcelas RG-V17a, RG-V17b, RG-V16a, RG-V16b, RS-V13 y RS-V12.

- Modifica el trazado por interferencias con la arteria principal de Ø1000, la tubería principal de gas de Ø16", y el Centro de Transformación de la R-3.

Afecta a las parcelas RG-V14a, RG-V14b, RG-V15, RG-V15, RS-V11 y RS-V10.

- Modifica el trazado por incompatibilidad con el talud de la M-45 en las proximidades de la Glorieta Norte. El trazado aprobado invadía el talud de la M-45

Afecta a las parcelas RG-V14a y RG-V14b.



*Identificación de ajustes cartográficos*

### 8.7. Ordenación de suelo para la Red Supramunicipal de Infraestructuras Intercambiador de Transporte Público

El Plan Parcial contiene en la actualidad una previsión de ubicación de un Intercambiador de Transporte Público formando parte de la manzana MCS, como nodo de confluencia modal de transporte.

En los últimos años el Consorcio de Transportes de la Comunidad viene trabajando en un replanteamiento estratégico de la red de transporte público prevista para los sectores que conforman la corona del Sureste metropolitana. Si bien el trabajo se encuentra en proceso, se han alcanzado ya algunas conclusiones iniciales. En lo referente a El Cañaveral, en la actualidad el Consorcio opta por localizar una reserva de suelo para el uso de área de intercambio modal en el eje de la Gran Vía de Sureste, en el tramo de acceso al próximo al anillo central, como opción que aporta mayor flexibilidad para acoger distintas soluciones a futuro, en función de los sistemas de transporte público que finalmente se activen.

La MPP atiende a esta previsión, reservando suelo para este uso, sobre la Gran Vía del Sureste, según queda incorporado a la ordenación propuesta, con la clave ST I y la calificación de red supramunicipal de comunicaciones e infraestructuras. En superficie es una manzana discontinua que no interrumpe el tránsito peatonal en sus canales previstos y permite la continuidad de la red viaria. Bajo rasante, es una parcela continua. La superficie del intercambiador se detrae de la red general de vía pública.

El área de intercambio modal resuelve los intercambios en superficie y su uso es compatible con el actual de la red viaria. Las áreas de intercambio modal se configuran como infraestructuras de transporte complementarias a los grandes intercambiadores en las que, mediante adecuadas instalaciones en superficie, se coordinan las redes de autobuses (EMT e Interurbanos). Resulta un uso compatible con la vía pública en aplicación del artículo 7.14.3 de las NNUU del PGOUM 97.

Aunque el funcionamiento que se anticipa para esta área intermodal es, como se ha dicho, en superficie, se considera oportuno delimitar un área específica para este uso en esta modificación del plan parcial, apto para acoger a futuro de instalaciones bajo rasante si se implementara con el tiempo una línea de transporte subterráneo.

Puesto que los trabajos del Consorcio se encuentran en elaboración y siendo que, en todo caso, el desarrollo del área intermodal requiere de la redacción del correspondiente Plan Especial, artículo 7.15.27 de las NNUU del PGOUM 97, será competencia del Plan Especial la definición de las necesidades de reorganización de la plataforma viaria, e incorporará los correspondientes estudios de transporte y tráfico, la determinación de las condiciones de edificación y el régimen de los usos asociados, según los artículos 7.15.27 y 7.15.28 de las Normas Urbanísticas del PGOUM 97.

El Plan Especial tendrá por objeto viabilizar urbanísticamente su construcción, entendiendo que se trata de un elemento integrante de la red pública de infraestructuras de comunicaciones del municipio de Madrid. Podrá modificar para su ajuste la zona de actuación asignada, siempre con la condición de mantener la continuidad de las plataformas asignadas para el tráfico peatonal en el entorno, tales como aceras y cruces de peatones.



*Localización del área de intercambio intermodal (en azul claro)*

### 8.8. Ordenación de la Zona remitida MCS y Parque Central

Por su entidad esta propuesta se describe y justifica en el Volumen II de este Bloque III de la MPP.

Se incluye aquí la síntesis comparativa de los principales parámetros de la ordenación entre las disposiciones del planeamiento vigente y la ordenación propuesta. La propuesta de la MPP redefine la organización espacial de los usos respecto a la ordenación indicativa del plan si bien no disminuye las superficies de suelo destinado a usos dotacionales públicos, sino que los incrementa, según se contiene en la siguiente tabla:

RED		PROPUESTA MODIFICACIÓN		PLANEAMIENTO VIGENTE	DIFERENCIA
GENERAL	DOT EQUIPAMIENTO	SC EQ	4.240,80	4.208,00	32,80
	VÍA PÚBLICA	VPP RG	74.514,30	74.315,55	198,75
	Subtotal		<b>78.755,10</b>	<b>78.523,55</b>	<b>+ 231,55</b>

LOCAL	ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	SC VB 1	200.676,50		
		SC VB 2	7.512,12		
		SC VB 3	11.588,35		
		SC VB 4	4.842,00		
		SC VB 5	3.554,06		
		SC VB 6	10.888,15		
	SUBTOTAL VB RL		<b>239.061,18</b>	<b>236.296,00</b>	<b>+ 2.765,18</b>
	VÍA PÚBLICA. ÁREAS ESTANCIALES Y PLAZA	VPS Zona residencial	504,90		
		VPS Plaza parque	4.486,47		
		VPS Plaza central	17.411,85	10.207,00	+ 7.204,85
		SUBTOTAL ÁREAS EST. Y PLAZA	<b>22.403,22</b>	10.207,00	+ 7.204,85
	VÍA PÚBLICA. RED VIARIA	VPS 1	8.388,47		
		VPS 2	11.393,36		
		SUBTOTAL RED VIARIA	<b>19.781,83</b>	34.970,34	
	SUBTOTAL VÍA PÚBLICA		<b>42.185,05</b>	<b>45.177,34</b>	<b>- 2.992,29</b>

<b>TOTAL</b>		<b>360.001,33</b>	<b>359.996,89</b>	<b>+ 4,44</b>
--------------	--	-------------------	-------------------	---------------

Se hace notar que la nueva ordenación permite reducir el suelo destinado a vía pública en favor de la red de espacios libres y zonas verdes. El resultado final arroja un pequeño incremento en las redes públicas de 4,44 m<sup>2</sup>s.

En relación con los usos lucrativos:

USOS LUCRATIVOS	PLAN PARCIAL		MPP	
	SUP. EDIFICABLE m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> cug	SUP. EDIFICABLE m <sup>2</sup> c	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup> cug
Vivienda	20.000	20.000	22.000	22.000
Terciario Hotelero	18.000	15.300	17.362	14.757,70
Oficinas en edificio mixto	92.740	91.772*	92.740	91.812,60
Terciario comercial	30.118	33.130	28.756	31.631,60
<b>TOTAL USOS LUCR</b>	<b>160.858</b>	<b>160.202</b>	<b>160.858</b>	<b>160.201,90</b>
<b>TOTAL SUP USOS LUCR</b>	<b>28.356 m<sup>2</sup>s</b>		<b>28.351,56 m<sup>2</sup>s</b>	

## 9. SÍNTESIS DE EFECTOS DE LA MODIFICACIÓN SOBRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA. CUADRO SÍNTESIS DE PARÁMETROS

Las modificaciones espaciales que se proponen afectan en su mayoría a parcelas de titularidad pública ya que se trata de redes públicas (supramunicipales, generales y locales), tanto de Espacios Libres y Equipamientos como de Comunicaciones e Infraestructuras.

Las únicas parcelas de titularidad privada afectadas por cambio de calificación, como ha quedado expuesto en el Capítulo anterior, son aquellas correspondientes a las estaciones de servicio ES1a, ES1b, ES2a\* y ES2b y un ajuste menor en las parcelas privadas de la manzana MCS

Las modificaciones normativas afectan a zonas completas de ordenanza, sobre parcelas de titularidad privada, siendo la correspondiente a la MCO de propiedad de la Junta de Compensación, además de las que se proponen nuevas como ordenanza particular de la zona central MCS-Parque Central.

Mención aparte merece la concreción de esta ordenación de la centralidad; una modificación del esquema propuesto en el plan parcial cuya escala, entidad y repercusión sobre el resto del ámbito justifica un tratamiento específico diferenciado; razón por la que a efectos de cuantificación, resumen comparativo y justificación numérica de la propuesta recibe además un tratamiento independiente en el presente documento, desarrollándose todos los datos, cuadros resumen, y resto de determinaciones en sub-apartados específicos, diferenciados del resto de las modificaciones agrupadas por paquetes incorporadas en el presente documento.

Se recogen en este apartado una serie de tablas o cuadros que sintetizan numéricamente el conjunto de la actuación.

9.1. Efecto de la modificación sobre el conjunto de las parcelas afectadas y equilibrio de redes.  
Comparación entre planeamiento vigente y propuesto

9.1.1. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red supramunicipal de Vías Pecuarias RS V:

PLANEAMIENTO VIGENTE			PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s		Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>VÍA PECUARIA</b>					
RS V2	7.004,00		RS V2	6.971,00	Ajuste de VP para su reconexión manteniendo el equilibrio del resto de las redes
RS V3	13.967,00		RS V3	13.965,00	
RS V4	10.429,00		RS V4	10.344,00	
RS V7	15.753,00		RS V7	15.230,00	
RS V8	16.583,00		RS V8	36.534,00	
RS V9	23.874,00		RS V9	9.427,00	
RS V10	311,00		RS V10	3.556,00	
RS V11	2.772,00		RS V11	2.692,00	
RS V12	11.420,00		RS V12	5.965,00	
RSV13	9.335,00		RSV13	6.764,00	
<b>Subtotal vía pecuaria</b>	<b>111.448,00</b>		<b>Subtotal vía pecuaria</b>	<b>111.448,00</b>	

9.1.2. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red supramunicipal de infraestructuras de comunicación, M 45 Y R3

PLANEAMIENTO VIGENTE			PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s		Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>RS COMUNICACIONES</b>					
RS C R3	390.346,23		RS C R3	390.859,22	Ajustes menores PU y modificaciones en conexiones con Los Ahijones y Coslada
RS C M45	311.364,50		RS C M45	307.637,23	
<b>Subtotal RS Comunic</b>	<b>701.710,73</b>			<b>698.487,46</b>	

9.1.3. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red supramunicipal de infraestructuras de comunicación, Intercambiador de transporte.

PLANEAMIENTO VIGENTE			PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s		Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>RS COMUNICACIONES</b>					
ST TI S/R	0,00		ST TI S/R	8.206,56	Adecuación a criterio de localización de Consorcio de Transportes
ST TI /BR	0,00		ST TI /BR	10.257,49	
<b>Subtotal RS Comunic TI</b>	<b>0,00</b>		<b>Subtotal RS Comunic TI</b>	<b>18.464,05</b>	

9.1.4. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red general de Equipamientos RG E

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s	Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>EQUIPAMIENTOS</b>				
RG E 18	4.208,00	RG1 SC	4.240,80	Ordenación pormenorizada zona MCS-Parque Central
RG E 21*	81.242,71	RG E 21*	78.736,58	Modificación de parcela estación de servicio
RG E 22	39.523,00	RG E 22	42.066,30	
RG E 23a (Est servicio)	1.722,00	RG E 23b ** (Est servicio)	5.000,00	
RG E 23b (Est servicio)	3.278,00			
<b>Subtotal equipamientos</b>	<b>129.973,71</b>	<b>Subtotal equipamientos</b>	<b>130.043,68</b>	

9.1.5. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red general de comunicaciones e infraestructuras RG C

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s	Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>COMUNIC E INFR</b>				
RG C	588.670,62	RG C	572.933,94	Ajustes menores PU e inclusión suelo Intercambiador
<b>Subtotal Comunic e Infr</b>	<b>588.670,62</b>	<b>Subtotal Comunic e Infr</b>	<b>572.933,94</b>	

Las modificaciones se deben a un tramo de vial, que pasa a ser RS-V y RG-V, y la inclusión de la reserva de suelo para Intercambiador, como red supramunicipal.

9.1.6. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red general de Espacios Libres RG V

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s	Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>				
RG V1	46.466,00	RG V1	46.551,70	Ajuste vía pecuaria
RG V3	20.578,33	RG V3	20.820,33	Ajuste vía pecuaria
RG V4	31.227,00	RG V4	31.314,03	Ajuste vía pecuaria
RG V5	29.755,00	RG V5	31.660,60	Ajuste vía pecuaria
RG V6a	43.614,00	RG V6a	45.734,45	Ajuste vía pecuaria
RG V6b	5.084,00	RG V6b	6.374,54	Ajuste vía pecuaria
RG V7a*	9.427,24	RG V7a*	0,00	Ajuste vía pecuaria
RG V7b*	14.512,89	RG V7b*	15.458,66	Ajuste vía pecuaria
RG V9a	14.296,00	RG V9a	7.553,93	Modif Est. de Servicio
RG V9b	7.241,00	RG V9b	12.499,83	Modif Est. de Servicio
RG V12a	7.967,00	RG V12a	0,00	Modif Est. de Servicio
RG V12b	6.680,00	RG V12b	10.926,53	Ramal M 45 y modif Est.
RG V12c	840,00	RG V12c	2.711,12	Servicio
RG V14a*	2.619,54	RG V14a*	2.111,64	Ajuste vía pecuaria
RG V14b*	12.174,29	RG V14b*	9.353,00	Ajuste vía pecuaria
RG V15	9.919,00	RG V15	6.530,09	Ajuste vía pecuaria
RG V16a	22.578,00	RG V16a	27.289,08	Ajuste vía pecuaria
RG V16b	12.663,00	RG V16b	22.191,68	Ajuste vía pecuaria
RG V17a	39.727,00	RG V17a	40.899,90	Ajuste vía pecuaria
RG V17b	16.307,00	RG V17b	16.458,51	Ajuste vía pecuaria
RG V18	25.799,00	RG V18	29.212,97	Modif Est. de Servicio y ajuste glorieta Coslada
<b>Subtotal espacios libres</b>	<b>423.584,93</b>	<b>Subtotal espacios libres</b>	<b>429.762,23</b>	

9.1.7. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red local de Espacios Libres RL V

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s	Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>				
RL V17	101.811,00	RL SC VB 1	200.676,50	Ordenación pormenorizada zona MCS-Parque Central
RL V18	42.361,00	RL SC VB 2	7.512,12	
RL V19	24.514,00	RL SC VB 3	11.588,35	
RL V20	67.610,00	RL SC VB 4	4.842,00	
		RL SC VB 5	3.554,06	
		RL SC VB 6	10.888,15	
RL V31	11.333,90	RL V31	14.033,19	Modif Est. de Servicio
RL V32a*	7.452,66	RL V32a	8.731,59	Ajuste acceso central a MCO
RL V32b*	8.424,31	RL V32b	6.729,99	Modif Est. de Servicio
RL V33b	4.121,53	RL V33b	1.648,50	
<b>Subtotal espacios libres</b>	<b>267.628,40</b>	<b>Subtotal espacios libres</b>	<b>270.204,45</b>	

9.1.8. Modificaciones en parcelas o manzanas de la red local de comunicaciones e infraestructuras  
RL C

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s	Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>COMUNIC E INFRAEST</b>				
RL-C* (afección parcial)	20.139,36	RL C*	0,00	Eliminado por ajuste vía pecuaria Ajuste vía pecuaria Ajuste vía pecuaria Ajuste urbanización Modif enlace M 45 Ord pormenorizada zona MCS-Parque Central
RL-C5	3.001,02	RL-C5	3.622,80	
		RL-C6	3.563,72	
		RL-C7	6.392,03	
		RL-C8	6.567,17	
RL-MCS	45.177,34	RL-MCS	42.185,05	
<b>Subtotal com e infr</b>	<b>68.317,72</b>	<b>Subtotal com e infr</b>	<b>62.330,77</b>	

La modificación incluye parte de la RL-C, la señalada en el cuadro anterior, y se divide en las parcelas RL C6, RL C7 y RL C8. La parte exterior al ámbito de la MPP se redenomina como RL-C\*m y su superficie es de 447.773,42 m<sup>2</sup>s.

9.1.9. Modificaciones en parcelas o manzanas de titularidad privada.

Estaciones de Servicio ES

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s	Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>ESTACIONES DE SERVICIO</b>				
ES 1a	2.699,00	ES 1b	5.398,00	Mejora funcionalidad
ES 1b	2.699,00			
ES 2a*	4.591,00	ES 2a	7.097,00	Mejora funcionalidad y adecuación a viario ejecutado
ES 2b	2.506,00			
<b>Subtotal est. servicio</b>	<b>12.495,00</b>	<b>Subtotal est. servicio</b>	<b>12.495,00</b>	

Zona MCS

PLANEAMIENTO VIGENTE		PLANEAMIENTO MODIFICADO		CAUSA MODIFICACIÓN
Parcela/ Manzana	Superficie m2s	Parcela/ Manzana	Superficie m2s	
<b>ZONA MCS</b>				
MCS 1	12.074,00	RC MCS 1	3.880,80	Ord pormenorizada zona MCS-Parque Central
MCS 2	8.141,00	RC MCS 2	5.178,57	
MCS 3	8.141,00	ST MCS 1	5.647,64	
		ST MCS 2	6.444,92	
		ST MCS 3	7.199,63	
<b>Subtotal est. servicio</b>	<b>28.356,00</b>	<b>Subtotal est. servicio</b>	<b>28.351,56</b>	

#### 9.1.10. Modificaciones en parcelas o manzanas. Conclusiones.

Como se observa en los datos anteriores la modificación propuesta:

- No altera la superficie total de la Red Supramunicipal de Vía Pecuaria, resultando la misma superficie que la ordenada en el planeamiento vigente.
- Se incrementa la Red Supramunicipal de Comunicaciones, en 8.545 m<sup>2</sup>s como consecuencia de la incorporación de suelo de Intercambiador de Transporte, en detrimento de la Red General de Comunicaciones de Vía Pública, y de ajustes en el PU y en las conexiones con Coslada y Los Ahijones.
- Se incrementa ligeramente la superficie total de la Red de Espacios Libres y Zonas verdes, en 6.442,03 m<sup>2</sup>s la general y en 2.690,13 m<sup>2</sup>s la local.
- Se incrementa ligeramente la red general de equipamientos, en 105,28 m<sup>2</sup>s, como consecuencia de la corrección de errores y un ligero incremento del equipamiento de la zona central.
- No afecta a la red local de equipamientos, que se mantiene inalterada.
- Se reduce la red de comunicaciones de viario de la red general, por efecto de la inclusión del Intercambiador de Transporte y de los ajustes de la ordenación. Del mismo modo ocurre con la red local de comunicación, principalmente a causa de su reducción en la zona MCS-Parque Central en favor de la red de zonas verdes y espacios libres.

#### 9.2. Modificaciones de calificación y ajustes de urbanización. Justificación de la no alteración del equilibrio de los estándares de redes públicas

La siguiente tabla muestra los estándares legales de aplicación con respecto a las reservas de superficie de redes mínimas a cumplir por el planeamiento, tanto de Equipamientos y Espacios Libres como de Comunicaciones e Infraestructuras, así como la reserva prevista por el Plan Parcial inicial (modificado por los Planes Especiales posteriores) y por la presente Modificación del Plan Parcial.

En la tabla se pone de manifiesto que los ajustes se compensan entre sí y se mantiene el equilibrio de origen en el plan respecto a los estándares alcanzados de dotaciones públicas.

	Estándar LS 9/01 vigente 2003	Sup. reserva mínima (m2s)	Reserva en PP vigente (m2s)	Reserva en MPP (m2s)
<b>COTA URBANA</b>				
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>				
	Art 91 LS 9/01			
Comunicaciones e infraestructuras viario (Incluye Cañada Real)	13,3 m2s cada 100 m2c	290.206,00	701.710,73	702.050,11
Comunicaciones e infraestructuras intercambiador			0,00	8.206,56
Red de viviendas de integración social	6,7 m2s cada 100 m2c	146.194,00	0,00	0,00
Vía Pecuaria			157.543,00	157.543,00
<b>Total Redes Públicas Supramunicipales</b>	20 m2s cada 100 m2c	436.400,00	859.253,73	867.799,68
<b>REDES PÚBLICAS GENERALES</b>				
	Art 36 LS 9/01			
Espacios Libres / zonas verdes	20m2s cada 100 m2c	436.400,00	551.882,84	558.324,87
Equipamientos sociales y servicios	30m2s cada 100 m2c	654.600,00	686.562,71	686.667,99
Comunicaciones e infraestructuras (incluye RSU)	20m2s cada 100 m2c	436.400,00	588.670,62	572.933,94
<b>Total Redes Públicas Generales</b>	70m2s cada 100 m2c	1.527.400,00	1.827.116,17	1.817.926,80
<b>REDES PÚBLICAS LOCALES</b>				
	Art 36 LS 9/01			
Espacios libres arbolados	15m2s cada 100 m2c	327.300,00	563.871,88	566.562,01
Equipamientos y servicios urbanos públicos			134.363,20	134.363,20
Comunicaciones e infraestructuras			511.289,38	509.242,67
<b>Parcial espacios libres y equipamientos</b>	30m2s cada 100 m2c	654.600,00	698.235,08	700.925,21
<b>Total Redes Públicas Locales</b>	30m2s cada 100 m2c	654.600,00	1.209.524,46	1.210.167,88
<b>TOTAL REDES SECTOR COTA URBANA (sin vía pecuaria)</b>	120m2s cada 100 m2c	2.618.400,00	3.738.351,36	3.738.351,36

<b>COTA INFERIOR</b>				
<b>REDES PÚBLICAS SUPRAMUNICIPALES</b>				
Comunicaciones e infraestructuras red viaria			7.714,40	7.714,40
Comunicaciones e infraestructuras intercambiador			0,00	10.257,49
<b>TOTAL REDES SECTOR COTA INF</b>			7.714,40	17.971,89

Las tablas siguientes muestran todas las parcelas del Plan Parcial en la situación modificada por la presente MPP. Las parcelas que se modifican aparecen en color verde y con sufijo -m. Las parcelas de nueva creación se indican en color azul y se les añade el sufijo -n. Las parcelas que figuran con asterisco son las que así constan en el planeamiento vigente y que fueron objeto de modificación por los Planes Especiales tramitados con anterioridad. Cuando una parcela del planeamiento vigente se suprime, aparece tachada. Finalmente, las parcelas con corrección de errores aparecen en magenta.

**MANZANAS DESTINADAS A REDES PÚBLICAS**

Redes supramunicipales. Cota Superior

RED SUPRA ESP LIBRES_VíaPec (RS-V)	157.543,00
RS -V 1	18.449,00
RS -V 2-m	6.971,00
RS -V 3-m	13.965,00
RS -V 4-m	10.344,00
RS -V 5	17.525,00
RS -V 6	10.121,00
RS -V 7-m	15.230,00
RS -V 8-m	36.534,00
RS -V 9-m	9.427,00
RS -V 10-m	3.556,00
RS -V 11-m	2.692,00
RS -V 12-m	5.965,00
RS -V 13-m	6.764,00

RED SUPRA COMUN E INFRAES (RS-C)	702.050,12
Vía Pecuaria (Cañada Real)	3.562,66
RS-C R3- m	390.850,22
RS-C M45-m	307.637,23
RED SUPRA COMUN E INFRAES INTERC ST I	8.206,56
RS ST TI 1-n	5.515,47
RS ST TI 2 -n	2.691,09

Redes supramunicipales. Cota Inferior

<b>CALIFICACIÓN SUPERPUESTA (COTA INFERIOR)</b>	
	17.971,89
RED SUPRAM. COMUN. E INFRAESTRUC. (RS-C)	7.714,40
RS-C M45c	4.344,49
RS-C M45d	3.369,91
RED SUPRAM. COMUN. E INFRAESTRUC. (RS-ST TI)	
RS ST TI 1-n	10.257,49

Red general

RED GENERAL ESP. LIBRES (RG-V)	558.324,87
RG-V1-m	46.551,70
RG-V2	29.414,00
RG-V3-M	20.820,33
RG-V4-m	31.716,38
RG-V5-m	31.660,60
RG-V6a-m	45.734,45
RG-V6b-m	6.374,54
RG-V7a*	0,00
RG-V7b*-m	15.458,66
RG-V7c*	4.619,60
RG-V7d	5.965,05
RG-V8a*	25.904,12
RG-V8b*	16.281,98
RG-V9a-m	7.553,93
RG-V9b-m	12.499,83
RG-V10	22.294,58
RG-V11 a	20.085,00
RG-V11 b	24.024,64
RG-V12a-m	0,00
RG-V12b*-m	10.926,53
RG-V12c-m	2.711,12
RG-V13*	10.350,10
RG-V14a*-m	2.111,64
RG-V14b*-m	9.353,00
RG-V15-m	6.530,09
RG-V16a-m	27.289,08
RG-V16b-m	22.191,68
RG-V17a-m	40.899,90
RG-V17b-m	16.458,51
RG-V18-m	29.212,97
RG-V19	10.908,85
RG-V20	2.422,01

RED GENERAL EQ (RG-E)	686.667,99
RG- E 1	12.640,00
RG- E 2	18.213,00
RG- E 3	23.428,00
RG- E 4	22.979,00
RG- E 5	90.740,31
RG- E 6	60.565,00
RG- E 7	9.788,00
RG- E 8	20.456,00
RG- E 9	23.691,00
RG- E 10	15.198,00
RG- E 11	19.336,00
RG- E 12	59.906,00
RG- E 13	7.444,00
RG- E 14	54.754,00
RG- E 15	20.784,00
RG- E 16	13.840,00
RG- E 17	53.388,00
RG- E 18	0,00
RG1 -SC	4.240,80
RG- E 19	14.737,00
RG- E 10	14.737,00
RG- E 21*-m	78.736,58
RG- E 22-m	42.066,30
RG- E 23b-m	5.000,00

RED GENERAL COMUN E INFRAES (RG-C/ RSU)	572.933,94
RG-C *-m (1)	480.583,34
RG-C 1 m	10.584,64
RG-C 2 m	2.004,67
RG-C 3 m	2.933,49
RG-C 4 m	12.933,44
RG-C 5 m	29.337,66
RG-C 6 m	9.238,67
RG-C 7 m	3.365,16
RG-C 8 m	3.235,09
RSU- 1	2.000,00
RSU- 2	8.247,49
Via Pecuaria (Cañada Real)	8.410,29

Red local:

RED LOCAL ESP LIBRES (RL-V)	566.562,01
RL-V 1	3.920,69
RL-V 2	6.434,16
RL-V 3	6.334,56
RL-V 4	3.893,93
RL-V 5	6.848,00
RL-V 6	11.738,16
RL-V 7	7.099,20
RL-V 8	7.099,20
RL-V 9	7.099,20
RL-V 10	9.202,00
RL-V 11	7.099,20
RL-V 12	7.099,20
RL-V 13	8.568,00
RL-V 14	7.015,00
RL-V 15	6.688,00
RL-V 16	6.833,32
RL-V 17	0,00
RL-V 18	0,00
RL-V 19	0,00
RL-V 20	0,00
RL SC 1	200.676,50
RL SC 2	7.512,12
RL SC 3	11.588,35
RL SC 4	4.842,00
RL SC 5	3.554,06
RL SC 6	10.888,15
RL-V 21	4.008,96
RL-V 22	3.597,00
RL-V 23	9.493,00
RL-V 24	4.176,00
RL-V 25	4.176,00
RL-V 26	4.176,00
RL-V 27	63.932,35
RL-V 28	48.215,46
RL-V 29	1.867,12
RL-V 30	1.929,06
RL-V 31m	14.033,19
RL-V 32a m	8.966,85
RL-V 32b* m	6.858,48
RL-V 32c	522,60
RL-V 33a	34.324,22
RL-V 33b-m	1.648,50
RL-V 34	2.604,22

RED LOCAL COMUN E INFRAES (RL-C)	
509.242,67	
RL-C *-m (2)	406.740,04
RL- Coexistentiales	36.234,00
RL-C 1	943,56
RL-C 2	2.512,59
RL-C 3	279,81
RL-C 4	201,90
RL-C 5-m	3.622,80
RL-C 6-n	3.563,72
RL-C 7-n	6.392,03
RL-C 8-n	6.567,17
RL-MCS	42.185,05

RED LOCAL EQ (RL-E)	
134.363,20	
RL-E 1	4.305,00
RL-E 2	4.657,00
RL-E 3	4.635,36
RL-E 4	4.844,16
RL-E 5	8.101,44
RL-E 6	8.101,44
RL-E 7	8.101,44
RL-E 8	8.101,44
RL-E 9	5.801,96
RL-E 10	6.923,00
RL-E 11	14.704,00
RL-E 12	8.924,16
RL-E 13	7.650,00
RL-E 14	7.795,20
RL-E 15	19.209,60
RL-E 16	6.254,00
RL-E 17	6.254,00

**MANZANAS DESTINADAS A USOS LUCRATIVOS**

IDENTIF. PARCELA	USO CARAC	ORD	SUP. (m <sup>2</sup> s)	EDIF. (m <sup>2</sup> c)	APROV. (m <sup>2</sup> h)
<b>RESIDENCIAL COLECTIVA (RM) Y TERCIARIO OFICINAS (OE)</b>					
<b>TOTALES</b>			<b>582.553,23</b>	<b>1.309.270,00</b>	<b>1.183.638,00</b>
1	RM3	RESIDENCIAL	12.096,48	28.970,00	28.470,00
2	RM3	RESIDENCIAL	17.984,64	39.570,00	39.320,00
3	RM3	RESIDENCIAL	17.706,24	38.570,00	38.570,00
4	RM3	RESIDENCIAL	11.119,30	27.970,00	27.720,00
5	RM3	RESIDENCIAL	12.277,44	24.200,00	21.480,00
6	RM3	RESIDENCIAL	19.376,64	42.455,00	41.955,00
7	RM3	RESIDENCIAL	19.376,64	39.570,00	39.320,00
8	RM3	RESIDENCIAL	19.148,00	35.470,00	35.220,00
9	RM3	RESIDENCIAL	18.646,24	34.470,00	34.470,00
10	RM3	RESIDENCIAL	19.376,64	39.570,00	39.320,00
11	RM3	RESIDENCIAL	12.110,40	27.970,00	27.720,00
12	RM3	RESIDENCIAL	19.376,64	42.455,00	41.955,00
13	RM3	RESIDENCIAL	19.376,64	42.455,00	41.955,00
14	RM3	RESIDENCIAL	19.376,64	42.455,00	41.955,00
18	RM3	RESIDENCIAL	12.379,36	26.250,00	26.000,00
19	RM3	RESIDENCIAL	12.992,84	26.250,00	26.000,00
T1	RM1	RESIDENCIAL	2.607,00	8.200,00	8.200,00
T2	RM1	RESIDENCIAL	3.876,00	12.300,00	12.300,00
T3	RM1	RESIDENCIAL	3.816,00	12.300,00	12.300,00
T4	RM1	RESIDENCIAL	2.396,40	8.200,00	8.200,00
T5	RM1	RESIDENCIAL	4.176,00	12.300,00	11.070,00
T6	RM1	RESIDENCIAL	3.546,00	8.200,00	7.380,00
T7	RM1	RESIDENCIAL	4.176,00	12.300,00	11.070,00
T8	RM1	RESIDENCIAL	4.176,00	12.300,00	12.300,00
T9	RM1	RESIDENCIAL	4.176,00	12.300,00	12.300,00
T10	RM1	RESIDENCIAL	4.132,95	12.300,00	11.070,00
T11	RM1	RESIDENCIAL	4.176,00	12.300,00	9.225,00
T12	RM1	RESIDENCIAL	4.176,00	12.300,00	9.225,00
T13	RM1	RESIDENCIAL	2.610,00	8.200,00	8.200,00
24	RM2	RESIDENCIAL	19.376,64	41.200,00	30.900,00
25	RM2	RESIDENCIAL	19.209,60	41.200,00	30.900,00
26	RM2	RESIDENCIAL	19.209,60	41.200,00	30.900,00
27	RM2	RESIDENCIAL	19.209,60	41.200,00	30.900,00
28	RM2	RESIDENCIAL	19.376,64	41.200,00	30.900,00
29	RM2	RESIDENCIAL	19.376,64	43.200,00	38.640,00
30	RM2	RESIDENCIAL	19.209,60	44.800,00	39.840,00
31	RM2	RESIDENCIAL	19.209,60	43.200,00	38.640,00
32	RM2	RESIDENCIAL	18.681,30	40.860,00	36.414,00
33	RM2	RESIDENCIAL	18.681,30	40.860,00	36.414,00
34	RM2	RESIDENCIAL	19.376,64	44.800,00	39.840,00
38	RM2	RESIDENCIAL	19.376,64	44.600,00	33.450,00
39	RM2	RESIDENCIAL	11.060,83	27.100,00	24.090,00
40	RM2	RESIDENCIAL	19.376,64	44.600,00	33.450,00
41	RM2	RESIDENCIAL	11.060,83	27.100,00	24.090,00

Resumen del suelo residencial vivienda colectiva y terciario de oficinas:

RESIDENCIAL COLECTIVA (RM1)	48.040,35	143.500,00	132.840,00
RESIDENCIAL COLECTIVA (RM2)	271.792,10	607.120,00	499.368,00
RESIDENCIAL COLECTIVA (RM3)	230.933,70	498.650,00	491.430,00
TERCIARIO OFICINAS (OE)	31.787,08	60.000,00	60.000,00

Suelo residencial de vivienda unifamiliar:

IDENTIF. PARCELA	USO CARAC	ORD	SUP. (m <sup>2</sup> s)	EDIF. (m <sup>2</sup> c)	APROV. (m <sup>2</sup> h)
<b>RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (RE)</b>					
<b>TOTALES</b>			<b>278.452,19</b>	<b>204.600,00</b>	<b>196.053,00</b>
15 RE	RESIDENCIAL		16.902,00	11.880,00	11.880,00
16 RE	RESIDENCIAL		17.005,60	12.210,00	12.210,00
17 RE	RESIDENCIAL		17.539,20	13.200,00	13.200,00
20 RE	RESIDENCIAL		14.052,29	11.220,00	11.220,00
21 RE	RESIDENCIAL		15.919,45	11.550,00	10.395,00
22 RE	RESIDENCIAL		15.982,00	11.550,00	10.395,00
22 RE	RESIDENCIAL		17.138,88	12.540,00	11.286,00
35 RE	RESIDENCIAL		17.539,20	13.200,00	13.200,00
36 RE	RESIDENCIAL		17.539,20	13.200,00	13.200,00
37 RE	RESIDENCIAL		11.060,83	8.250,00	8.250,00
42 RE	RESIDENCIAL		10.440,00	7.920,00	7.920,00
43 RE	RESIDENCIAL		10.587,00	7.260,00	7.260,00
44 RE	RESIDENCIAL		11.275,20	7.920,00	7.920,00
45 RE	RESIDENCIAL		17.454,60	12.870,00	12.870,00
46 RE	RESIDENCIAL		15.657,39	10.890,00	9.801,00
47 RE	RESIDENCIAL		17.539,20	13.200,00	11.880,00
48 RE	RESIDENCIAL		17.539,20	13.200,00	11.880,00
49 RE	RESIDENCIAL		17.280,00	12.540,00	11.286,00

Suelo de uso industrial:

IDENTIFICACIÓN PARCELA	USO CARAC	ORD	SUP. (m <sup>2</sup> s)	EDIF. (m <sup>2</sup> c)	APROV. (m <sup>2</sup> h)
<b>POLIGONO INDUSTRIAL (IT, PI)</b>					
<b>TOTALES</b>			<b>370.291,21</b>	<b>414.580,06</b>	<b>302.207,07</b>
INDUSTRIA TRADICIONAL (IT)			263.355,18	196.380,11	127.647,07
<b>A</b>	INDUSTRIA TRADICIONAL	IT	23.291,00	17.367,76	11.289,04
<b>B</b>	INDUSTRIA TRADICIONAL	IT	53.428,00	39.840,48	25.896,31
<b>C</b>	INDUSTRIA TRADICIONAL	IT	24.722,00	18.434,83	11.982,64
<b>D</b>	INDUSTRIA TRADICIONAL	IT	24.722,00	18.434,83	11.982,64
<b>E</b>	INDUSTRIA TRADICIONAL	IT	53.678,98	40.027,63	26.017,96
<b>F</b>	INDUSTRIA TRADICIONAL	IT	23.542,20	17.555,07	11.410,80
<b>M</b>	INDUSTRIA TRADICIONAL	IT	59.971,00	44.719,50	29.067,67
PARQUE INDUSTRIAL (PI)			106.936,03	218.199,94	174.560,00
<b>G</b>	PARQUE INDUSTRIAL	PI	26.118,12	53.292,94	42.634,00
<b>H</b>	PARQUE INDUSTRIAL	PI	16.239,90	33.137,00	26.510,00
<b>I</b>	PARQUE INDUSTRIAL	PI	16.240,14	33.137,00	26.510,00
<b>J</b>	PARQUE INDUSTRIAL	PI	26.117,88	53.293,00	42.634,00
<b>K</b>	PARQUE INDUSTRIAL	PI	11.110,00	22.670,00	18.136,00
<b>L</b>	PARQUE INDUSTRIAL	PI	11.110,00	22.670,00	18.136,00

## 10. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

El sector UZP 2.01 El Cañaveral se ha desarrollado mediante el sistema de compensación con delimitación de Unidad de Ejecución única coincidente con el sector. Una vez completada la fase de gestión y prácticamente completada la urbanización, sigue activa la Junta de Compensación siendo su responsabilidad, entre otras, la finalización de la ordenación detallada de la zona de ordenación remitida por el plan parcial a la tramitación de un instrumento de planeamiento de desarrollo, la modificación que recaiga sobre el Proyecto de Reparcelación aprobado y la ejecución de las obras que defina el correspondiente proyecto de urbanización o modificación del proyecto de urbanización aprobado.

Todo ello se detalla en el Volumen II de este Bloque III.

El resto de las modificaciones propuestas no tienen incidencia en la gestión y ejecución ya que no alteran el aprovechamiento, ni la distribución de derechos y obligaciones, es decir, mantienen la equidistribución, tal y como está definida. Tampoco implican la definición de nuevas obras de ejecución las que, en cualquier caso, serían trasladadas a la cuenta de liquidación de Proyecto de Reparcelación aprobado, si fuera el caso.

## 11. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LA MPP Y EFECTOS SOBRE LAS HACIENDAS PÚBLICAS

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo Y Rehabilitación Urbana describe la Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, introduciendo los conceptos de rentabilidad y sostenibilidad.

El apartado 4 de ese artículo 22 prescribe la necesidad de un informe o memoria de sostenibilidad económica como parte de la documentación en las actuaciones de transformación urbanística, el cual “ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas 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 apartado 5 de este artículo requiere, para todo tipo de actuaciones sobre el medio urbano, 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.”

Esta Modificación no ampara una actuación de transformación urbanística, porque se tramita sobre suelos de un sector de suelo urbanizable para la mejora puntual de condiciones normativas, para la adecuación entre realidad ejecutada y planeamiento, y para completar la pormenorización de la zona central en cumplimiento de la remisión del Plan Parcial sobre suelo ya transformado. No modifica los parámetros del planeamiento vigente en relación con la urbanización, las dotaciones y la edificabilidad.

En consecuencia, no se requiere un informe o memoria de sostenibilidad económica. Dicho esto, y partiendo de que es una obligación completar el sector de El Cañaveral según lo determinado por el planeamiento vigente, y que el equilibrio de ingresos y gastos corresponde a su conjunto, es también de reseñar que la actuación propia de la MPP tiene repercusiones positivas, además de para el conjunto de la población, para las Haciendas Públicas.

Por una parte, por los efectos indirectos como resultado de la generación de actividad y empleo relacionados con la puesta en servicio, operación y mantenimiento de los servicios y de sus usos asociados. Por tanto, se prevé, en su medida, un incremento sostenible de ingresos a percibir por parte del Ayuntamiento y con ello un impacto positivo en la hacienda pública municipal.

Por otra parte, como resultado de la ordenación ahora propuesta para a la zona de ordenación MCS-Parque Central se simplifica y mejora la red viaria inicialmente prevista. La solución en varios niveles, al margen de un mayor coste de ejecución obligaba al municipio a unos costes constantes de mantenimiento y conservación muy por encima de la media normal, debido a la especificidad de la solución.

Estos costes, estimados en su momento, se ven en la nueva propuesta significativamente reducidos ya que, junto a la eliminación de la circulación bajo rasante, se utiliza el anillo viario existente para, mediante su ampliación, dar servicio al conjunto, lo que siempre es más eficiente que la creación de nuevo viario. Se optimiza, en este sentido, la infraestructura ya existente, incluidas las redes de servicios e infraestructuras que acompañan al trazado viario.

La nueva propuesta de reagrupación del parque central tiene también un impacto positivo en la repercusión sobre las haciendas públicas, puesto que mejora los costes de mantenimiento y conservación.

Y, aunque sea una acción obligada, la reconexión propuesta de la vía pecuaria, resulta también una solución de menor coste de mantenimiento anual, al haber sustituido en paso inferior por la conexión sobre la red viaria en aprovechamiento de una estructura de paso existente, siendo que ahora, la totalidad de la vía pecuaria transcurre en superficie.

Finalmente, cabe también estimar el impacto en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y edificaciones necesarias, y la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, correspondientes a las actuaciones propuestas por la modificación en la zona MCS-Parque Central, por efecto de la ejecución del equipamiento previsto y de las zonas verdes y la vía pública.

El mantenimiento de las nuevas infraestructuras y red de zonas verdes públicas corresponderá al Ayuntamiento de Madrid, incorporándose como partida corriente en los sucesivos presupuestos municipales.

La estimación de los costes de mantenimiento se lleva a cabo utilizando módulos de valoración en función de las partidas del presupuesto municipal, según lo siguiente:

CONCEPTO	RATIO €/m2s	m2s	TOTAL €/año
Viario	3,72	42.185*	156.928
Zonas verdes	3,09	239.061	738.698
<b>TOTAL</b>			<b>895.626</b>

\*Nota: No se incluye la ampliación de aceras en el anillo perimetral ya que, a producirse sobre viario existente, su efecto en los costes de mantenimiento es muy menor.

Respecto a la estimación de los costes de ejecución del equipamiento, sobre la base de una superficie edificable de 15.000 m<sup>2</sup>c, según lo indicado en la ficha original del Plan Parcial para la zona MCS.

Dado que los usos finales de dichos suelos y sus edificabilidades serán el resultado de la concreción de las necesidades por los órganos gestores, en este momento y a los efectos del presente análisis, se han considerado unas ratios promedio de aplicación para la estimación de costes. Deben tenerse en cuenta también las siguientes consideraciones:

1. En la actualidad, como parte del programa de racionalización de funciones de las Administraciones Públicas, se está precisando, con carácter normativo, el detalle de las funciones propias e impropias en la prestación de servicios por las Administraciones, lo que afectará a las obligaciones de las haciendas públicas.
2. Además, al carecer de desglose preciso por tipología de equipamiento, los costes resultantes son por exceso, por lo que, de nuevo, para mayor seguridad, se estima el escenario de mayor gasto para la hacienda pública, cual es el de aplicar estándares genéricos a gran escala.

Este es el caso más conservador ya que, por el sistema de gestión actual del Ayuntamiento, la construcción de algunos equipamientos no representa coste para la hacienda municipal, suponiendo una mayor garantía de obtención de un balance positivo, como resultado de diferentes estrategias municipales de eficiencia de costes y prestación de servicios:

- En el caso de los Equipamientos Deportivos, las licitaciones se realizan, casi en su totalidad, con la fórmula de contratos de gestión de servicios públicos modalidad de concesión, y la retribución al concesionario proviene de las tarifas a cobrar a los usuarios, por lo que la construcción del equipamiento no supone inversión municipal directa.
- En el caso de Centros Culturales, también se está comenzando a utilizar esta fórmula de contratación, aunque no en el caso de que requiera inversión previa.
- No toda la edificabilidad posible será previsiblemente agotada, dado el carácter de los equipamientos como actuaciones integradas en el contexto del Parque Central.

3. En el caso de Centros Sanitarios, Educativo o de seguridad, su adjudicación a otras Administraciones, autonómica o estatal, remite la obligación del gasto a éstas.

Por todo este conjunto de motivos expuestos, indefinición del marco funcional de competencias, estrategia municipal de ahorro de costes, ratios actuales teóricos muy conservadores y excesivos, ausencia de pormenorización, etc., se ha estimado, que el 70% de la inversión en estos equipamientos podría suponer una carga para los presupuestos municipales y el restante 30% a las haciendas autonómica y estatal.

Y del 70% del coste municipal, se estima un 80% como carga real para sus presupuestos.

Por todo ello, debe considerarse el resultado como una hipótesis orientativa, no vinculante y con finalidad de comprobación teórica.

Para valorar el coste de su construcción, se ha considerado un valor a partir de la última publicación sobre los costes de referencia de la edificación en municipios de la Comunidad de Madrid, aplicando el coeficiente de aportación en innovación y acabados (1,19), y el precio medio por metro cuadrado edificado de ejecución material. Tomando el ratio medio en la tipología de equipamientos se obtiene:

TIPOLOGÍA	m2c	RATIO €/m2C	COSTE €	COEF INNOVACIÓN	TOTAL
Equipamiento Red General	15.000	922,00	13.830.000	1,19	16.457.700

Según lo anteriormente explicado, de la suma total, se estima el siguiente reparto:

Hacienda municipal (70%):	11.520.390 €
Hacienda autonómica (24%):	3.949.848 €
Hacienda estatal (6%):	987.462 €

Cifras de presupuesto de ejecución material sin IVA.

Estos gastos se realizarán con posterioridad a la recepción por el Ayuntamiento de la urbanización. Es decir, se estima que tendrá lugar repartido entre los años 2028-2029, salvo decisión municipal de anticiparlo por la conveniencia de ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización conforme a los supuestos previstos legalmente.

Todo ello condicionado al informe favorable de la Dirección General de Presupuestos competente.

A modo ilustrativo, para la Hacienda del Ayuntamiento de Madrid el coste total supone un 2,34 % del presupuesto municipal de obras y equipamiento de 2022(491 m €) y un 0,53% del presupuesto en bienes y servicios (2.166 M€).

Los costes de mantenimiento, reposición y servicios de los equipamientos por parte del Ayuntamiento se estiman de forma simplificada, dada la incertidumbre de la final asignación de los destinos finales para cada uno de ellos.

De esta forma, se adopta el criterio de una asignación de 50€ por cada m<sup>2</sup>c de equipamiento, correspondientes a una dotación de 3 empleados por cada 1.000 m<sup>2</sup>c con una retribución anual promedio, más los gastos propios operativos y de sustituciones.

Si el mantenimiento del total de la superficie edificable en equipamientos, 15.000m<sup>2</sup>c, correspondiera al Ayuntamiento de Madrid, que es el caso de mayor gasto, aplicando la ratio señalada se obtiene:

$$15.000 \text{ m}^2\text{c} \times 50 = 750.000 \text{ € / año en concepto de operación y mantenimiento.}$$

Si se suma esta cantidad a la anteriormente estimada para el mantenimiento de la red viaria y las zonas verdes se obtiene:

$$750.000 + 895.626 = 1.645.626 \text{ € / año en concepto de operación y mantenimiento}$$

Esta cantidad representa un 0,07% de los presupuestos municipales de bienes y servicios, sin efecto significativo en la estabilidad presupuestaria. A lo que hay que añadir la indicada previsible reducción por la mayor eficiencia en reducción de gasto de la propuesta de la modificación respecto a la previsión del plan parcial.

La garantía de la viabilidad económica y financiera del desarrollo previsto se deriva de la sólida posición de tesorería y endeudamiento 0 del Ayuntamiento de Madrid, según el análisis de los últimos ejercicios, como se observa en la siguiente serie:

EJERCICIO	DEUDA (M€)	SUPERÁVIT (M€)
2016	3.844	1.022
2017	3.423	1.057
2018	2.703	1.000
2019	2.233	549
2020	1.941	224,9
2021	1.922	882

En cuanto al coste de las obras de urbanización que se derivan de la MPP, éstas se refieren nuevamente a la zona central.

El coste de la ejecución material de las obras definidas a nivel esquemático en la MPP para esta zona se estima en 7.789.700 euros para la urbanización según se detalla en el Volumen II de esta Modificación.

Estos costes son, como se ha dicho, una obligación de la Junta de Compensación del sector la cual, una vez cumplidas prácticamente la totalidad del resto de sus obligaciones, asumirá los mismos mediante financiación, recursos propios y los ingresos de la venta de la manzana comercial y de ocio MCO.

## 12. MEMORIA DE IMPACTOS NORMATIVOS

### 12.1. Objeto del análisis de Impacto Normativo

El urbanismo, como herramienta para intervenir en la ciudad, debe tener en cuenta la perspectiva de género, así como la igualdad entre los diferentes grupos sociales. La presente Modificación de Plan Parcial se ha redactado, en la medida de sus posibilidades, bajo estos principios, teniendo en cuenta diferentes criterios urbanísticos y normativos que permitan promover la transformación social y la integración de los diferentes colectivos urbanos en cumplimiento de las distintas normas y leyes vigentes que contemplan la necesidad de favorecer políticas de igualdad de trato y no discriminación (*Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres*, de carácter estatal; disposiciones de la *Ley 2/2016, de 20 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y No Discriminación* y de la *Ley 37/2016, de 22 de julio sobre Protección Integral contra la LGTBIfobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad sexual*, ambas de la Comunidad Autónoma de Madrid).

En este Capítulo se analizará, desde el punto de vista establecido en la normativa vigente de aplicación, el impacto que supone la MPP en cada uno de los siguientes aspectos:

- Impacto por razón de género
- Impacto por razón de orientación sexual
- Impacto en la infancia, familia y adolescencia
- Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal

## 12.2. Marco legal

La **Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo para la Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres** establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres en los siguientes artículos:

**Artículo 15.** Mandata a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas:

*“lo integrarán, de forma activa, en la adopción y ejecución de sus disposiciones normativas, en la definición y presupuestación de políticas públicas en todos los ámbitos y en el desarrollo conjunto de todas sus actividades”.*

**Artículo 19.** Establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género.

*“Informes de impacto de género. Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”*

**Artículo 21.2. Extiende el mandato a las Entidades Locales:**

*“Las entidades Locales integrarán el derecho de igualdad en el ejercicio de sus competencias y colaborarán, a t\*/al efecto, con el resto de las Administraciones públicas”.*

**Artículo 31. Políticas urbanas, de ordenación territorial y vivienda**

*“1. Las políticas y planes de las Administraciones públicas en materia de acceso a la vivienda incluirán medidas destinadas a hacer efectivo el principio de igualdad entre mujeres y hombres.*

*Del mismo modo, las políticas urbanas y de ordenación del territorio tomarán en consideración las necesidades de los distintos grupos sociales y de los diversos tipos de estructuras familiares, y favorecerán el acceso en condiciones de igualdad a los distintos servicios e infraestructuras urbanas.*

*2. El Gobierno, en el ámbito de sus competencias, fomentará el acceso a la vivienda de las mujeres en situación de necesidad o en riesgo de exclusión, y de las que hayan sido víctimas de la violencia de género, en especial cuando, en ambos casos, tengan hijos menores exclusivamente a su cargo.*

*3. Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”*

De igual forma, en la materia relacionada con la identidad de género o expresión de género y protección contra la discriminación, la Comunidad de Madrid ha legislado a través de la **Ley 2/2016 de 29 de marzo de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación** de la Comunidad de Madrid.

**Artículo 45.** Regula la evaluación de impacto normativo sobre la identidad o expresión de género:

*“Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.”*

Asimismo, la Comunidad ha legislado para la protección contra la discriminación sexual a través de la **Ley 3/2016 de 22 de julio de Protección Integral contra la LGTBifobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual**.

Artículo 21. Regula la Evaluación del impacto sobre orientación sexual e identidad de género, dictando la incorporación de un informe de impacto específico.

*“1. La Comunidad de Madrid, en el marco de sus competencias, incorporará la evaluación de impacto sobre orientación sexual e identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación a las personas LGTBI.*

*2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid, deben contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quien reglamentariamente se determine”.*

Según la Circular 1/2017, de 17 de octubre, emitida por la Dirección General de Urbanismo, a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid:

*“Los Planes Parciales y Planes Especiales cuya aprobación definitiva corresponda al propio Ayuntamiento, deben llevar el mismo contenido y los mismos informes que se han señalado en los puntos anteriores, excepto el informe relativo a LGTBI, el cual, conforme a la legislación vigente no es exigible más que para las resoluciones y disposiciones de la Comunidad de Madrid, por lo que ni la Memoria del Plan, tiene que contener una valoración sobre este extremo, ni tiene que contar la aprobación del planeamiento con informe alguno al respecto.*

*No obstante, si el Ayuntamiento considera que este informe debe formar parte de su contenido, por considerar que se trata de un informe necesario, se podrá solicitar y emitir, en este caso por el órgano del Ayuntamiento que tenga atribuidas las competencias en esta materia.”*

Con respecto a los grupos sociales de menores, ancianos, etc., la legislación sobre el menor está integrada por dos normas, la **Ley 26/2015, de 28 de julio de Protección a la Infancia y a la Adolescencia** y la **Ley Orgánica 8/2015, de 23 de julio**, que adaptan los instrumentos de protección de menores a los cambios sociales, en aras del cumplimiento efectivo del art. 39 CE y los instrumentos internacionales ratificados por España, y modifica puntualmente la Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor (artículos 1 y 3) y la Ley 40/2003 de Protección a las Familias Numerosas (apartado 4 del artículo 2).

**Ley Orgánica 1/1996 de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor.**

Artículo 22 quinquies. Regula el Impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia.

*“Las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia”.*

#### **Ley 40/2003 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas**

Disposición adicional décima:

*“las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la familia”.*

La **Ley 6/1995 de 28 de marzo de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid** regula las actuaciones administrativas en su artículo 22.

Artículo 22. Cita los planes urbanísticos y relaciona su contenido con la accesibilidad en el espacio público.

*“Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:*

- a) Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias **contemplan las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia**, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.*
- b) La **peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil**, garantizándose el acceso sin peligro los mismos.*
- c) Disponer de **espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos**, a los que se dotará de **mobiliario urbano adaptado** a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.*
- d) La **toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados**, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.”*

Por último, la **normativa de aplicación con respecto al cumplimiento de la accesibilidad universal** es la siguiente:

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la **Ley 8/1993 de 22 de junio de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid**. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

*“1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes.”*

En la modificación se establecen las condiciones, en el grado de desarrollo y competencia propio del planeamiento, que aseguran el total cumplimiento de la normativa de accesibilidad, y que serán concretadas en los posteriores proyectos, o proyecto, de ejecución.

### **12.3. Impacto por razón de género**

La modificación propuesta de aspectos puntuales de la ordenación, como el trazado de la vía pecuaria existente o la reubicación de las estaciones de servicio, no tiene una especial capacidad de influencia en la reducción de posibles desigualdades de género, ni en la modificación de la

situación social de hombres y mujeres, y por tanto no supone un impacto directo en la igualdad o desigualdad social en materia de género

Sin embargo, sí se puede afirmar que las modificaciones propuestas en la ordenación se han realizado desde una perspectiva de mejora de la comunicación, la accesibilidad y la seguridad. Así pues, se evitan las zonas vulnerables e inseguras, se prevé el diseño de los espacios libres con una señalización visible y precisa y se proponen actuaciones cuyo objetivo es la mejora de la accesibilidad planteando soluciones a los problemas detectados. En concreto, en el diseño del trazado de la vía pecuaria, se mantiene una continuidad completa, señalizándola en los puntos en los que esta se cruza con un viario de tráfico rodado mediante unos pasos de cebra amarillos.

Las modificaciones derivadas de adecuar la calificación vigente del Plan Parcial al Modificado del Proyecto de Urbanización implican solamente cambios y adaptaciones puntuales en los pasos inferiores de la R-3, ligeros cambios de trazado en algunos viales para evitar interferencias con las arterias y tuberías principales, etc., por lo que no generan ningún impacto que precise de actuaciones específicas dirigidas a propiciar la igualdad entre mujeres y hombres.

Las modificaciones normativas se han planteado con el objetivo de flexibilizar las ordenanzas, permitir una mayor mezcla de usos y complejidad funcional, posibilitar una mayor diversidad tipológica y una oferta inmobiliaria más variada y conseguir con todo ello en último término un barrio más equilibrado y con mayor calidad de vida.

En este sentido, el hecho de incluir como uso alternativo el Terciario Comercial en las zonas de Oficinas e industriales, permite flexibilizar la implantación de distintas tipologías de superficies comerciales, lo cual supone una mejora en los servicios que ofrecerá el barrio y, por tanto, en la calidad de vida de los vecinos del nuevo Barrio de El Cañaveral, y generará un impacto positivo en la actividad económica y en la generación de empleo, especialmente, para los sectores de la población más desfavorecidos.

Por otro lado, la mezcla de usos y el fomento de la complejidad urbana que se pretenden repercutirá en una mayor vitalidad del espacio público, y en una menor percepción de inseguridad.

La ordenación de la zona central tiene mayor incidencia en su propuesta de medidas en relación con un modelo de ciudad inclusivo, con acceso próximo de los servicios al transporte público, la definición de espacios públicos diversos y seguros, así como la propuesta de rutas peatonales igualmente seguras de conexión entre usos.

La ordenación garantiza la ordenación de una red completa de espacios de circulación con capacidad suficiente para asumir las necesidades de los usos existentes o previstos en su zona de actuación.

Se ordenan los espacios libres y zonas verdes propiciando su contacto y visibilidad desde la trama urbana existente y desde la proyectada.

La Modificación mejora el reparto del espacio público entre los diferentes modos de movilidad, en favor del espacio peatonal y de las condiciones de accesibilidad universal. Propicia la conectividad peatonal y fomenta la movilidad blanda, posibilitando la aparición de espacios estanciales, reduciendo el espacio del vehículo y ampliando las aceras, permitiendo la incorporación de arbolado en todo el espacio público.

Respecto de la seguridad y de la percepción de ésta, los espacios libres previstos completan un entorno diseñado de forma que no existan rincones o espacios con visibilidad limitada. Este diseño se apoya también en una iluminación artificial suficiente, a definir en el proyecto de urbanización,

para que no existan espacios poco iluminados y susceptibles de convertirse, por ello, en escenarios adecuados para agresiones.

En relación a la percepción de la seguridad en el espacio público se han tenido en cuenta los siguientes factores:

- a) Identificación de lugares potencialmente inseguros e incorporación de soluciones, tanto para mejorar lugares ya construidos, como como para evitar la construcción futura de lugares similares.
- b) Se han tenido en cuenta los trayectos potenciales desde la parada de autobús público hasta las dotaciones para garantizar su adecuación a la perspectiva de género.

Por tanto, se considera que las propuestas contenidas en la modificación suponen un impacto positivo en materia de igualdad de género.

#### **12.4. Impacto por razón de orientación sexual**

Esta MPP, por su objeto y su alcance, no tiene un efecto directo en las personas ni en sus ideologías ni tiene capacidad de influir en las políticas sobre los derechos relativos a la identidad sexual.

Sin embargo, de la misma forma que señalábamos en relación con el impacto por razón de género, las modificaciones propuestas que pretenden la mejora de las comunicaciones y de la accesibilidad, y la flexibilización de las ordenanzas para permitir una mayor mezcla de usos, conllevan la conformación de un espacio público con mayor actividad urbana y más vital, y la consecución de un barrio complejo y equilibrado. Esto repercute positivamente en toda la población, pero especialmente en los colectivos más vulnerables, como el LGTBI.

#### **12.5. Impacto en la infancia, adolescencia y familia**

Todas las mejoras de accesibilidad y seguridad vial, así como la flexibilidad en los usos que genera un espacio urbano más vital, a las que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, afectan directamente a los grupos sociales de menores, adolescentes y ancianos, ya que son colectivos que utilizan en menor medida el transporte privado rodado y se sirven más de los itinerarios peatonales o el transporte público.

El refuerzo de las rutas ciclistas propuestas redundará en potenciar la autonomía de los jóvenes.

Las modificaciones normativas pretenden y permiten crear un barrio más equilibrado para todos los grupos sociales.

La presente MPP no incide sobre las reservas de suelo para equipamientos (incluyendo aquellos destinados específicamente a niños y jóvenes) y zonas verdes, que ya están establecidas desde el Plan Parcial. Lo que sí tiene en consideración es la adecuada compensación de las zonas verdes o espacios libres, que por el objeto de la MPP se ven sustituidas por otros usos, sin ninguna merma de la reserva establecida por el Plan Parcial, que, por otro lado, es muy superior a la legalmente establecida.

Y, por otro, en la zona central, procura la posibilidad de una ocupación diversa por todos los rangos de edad del parque central, cuya configuración ahora unitaria favorece estas estrategias.

La MPP no supone merma alguna en la garantía de protección del menor, ni de la familia y supone una mejora en la dotación para la infancia y la adolescencia, tanto en el acceso de espacios libres de calidad como en la presencia de dotaciones formativas y deportivas accesibles y seguras.

También potencia los itinerarios peatonales seguros y mejoran la movilidad y accesibilidad de la población a la zona central.

En consecuencia, puede considerarse que la MPP supone un impacto positivo sobre la infancia, adolescencia y familia.

### **12.6. Justificación de cumplimiento sobre accesibilidad universal**

La accesibilidad es un problema universal y de carácter transversal, por lo que se ha ido haciendo referencia a ella en los anteriores apartados. El espacio urbano debe satisfacer las necesidades de los ciudadanos, evitando toda discriminación por imposibilidad de utilización. Las personas que padecen alguna deficiencia física, psíquica o sensorial encuentran difícil la movilidad, así como la percepción y comprensión de la información sobre el entorno.

Para integrar los usos, hacerlos accesibles a todos los colectivos dependientes y facilitar para todos los ciudadanos la conciliación deben existir itinerarios peatonales libres de obstáculos de todo tipo. Estos deben ser continuos, sin escalones, con pendientes transversales y longitudinales que permitan la circulación de forma autónoma. Las áreas de estancia deben ser accesibles y cumplir las necesidades de espacialidad, sin resaltes ni escalones.

En los espacios que abarca el ámbito de esta Modificación de Plan Parcial, la justificación en materia de accesibilidad universal es tratada siguiendo la normativa de aplicación.

En materia de movilidad se atenderá especialmente a las estrategias para la movilidad y accesibilidad sostenibles detalladas en las directrices recogidas en el Art. 5.16, apartado 2.2, del Plan Parcial UZP 2.01 “El Cañaverál”.

Se asegurará que los espacios libres de uso urbano ofrezcan a todos los usuarios la comodidad y seguridad adecuada y se diseñará el espacio urbano libre de obstáculos visuales, legible y estéticamente atractivo para su uso universal por los ciudadanos, dotando a las áreas de descanso de bancos y fuentes adaptados, con zonas de sombra, sendas accesibles y buena iluminación.

Las modificaciones de normativa contribuirán a que el barrio sea más equilibrado y todos los servicios con los que cuente mejoren las condiciones de vida y accesibilidad en la definición más completa de este concepto.

En Madrid, a 18 de abril de 2023:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Fdo: Ana Riaza, arquitecta  
RH Estudio

Fdo: Javier Herreros, arquitecto  
RH Estudio

**ANEXO I. FICHAS FOG CON SUBSANACIÓN DE ERRORES. COMPARATIVA ENTRE FICHAS DEL  
PLANEAMIENTO VIGENTE Y FICHAS SUBSANADAS**





# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
D				7.500		7.500 m2c	B+6
E	9.385					9.385 m2c	B+6
F	9.385					9.385 m2c	B+6
<b>PARCIAL</b>	<b>31.070 m2c</b>			<b>7.500 m2c</b>			

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

**TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA** 38.570 m2c

**EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA** 0 m2c

**APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO** 38.570 m2cULC

COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9		
VPO	0.75	TP	0.75

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26		
B-C	PL. BAJA Y 1* = 22x30		
A-B-C	RESTO PLANTAS = 22x22		
D (*)	26x72		
E-F	30x72		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

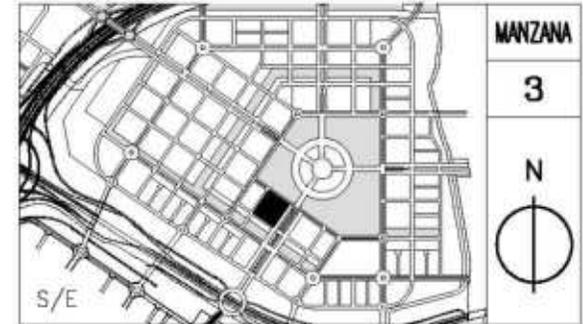
- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y D)

(\*) A LA SUBMANZANA 3b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
 SUPERFICIE DE SUELO: 4.225 m2s  
 A LA SUBMANZANA 3a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
 SUPERFICIE DE SUELO 13.481 m2s

## ORDENANZA RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: 17.706 m2s  
 DIMENSION MODULAR/M=6m.  
 23.2 M x 21.2 M



## OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
D				7.500		7.500 m2c	B+6
E	9.385					9.385 m2c	B+6
F	9.385					9.385 m2c	B+6
<b>PARCIAL</b>	<b>31.070 m2c</b>			<b>7.500 m2c</b>			

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

**TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA** 38.570 m2c

**EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA** 0 m2c

**APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO** 38.570 m2cULC

COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26		
B-C	PL. BAJA Y 1* = 22x30		
A-B-C	RESTO PLANTAS = 22x22		
D (*)	26x72		
E-F	30x72		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

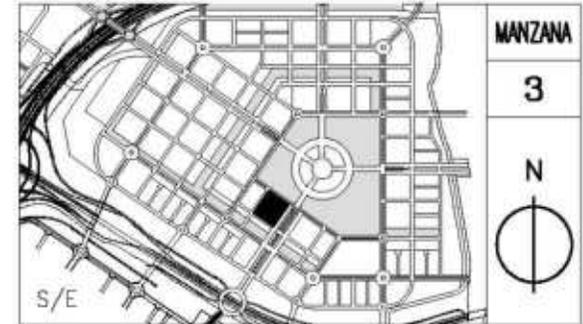
- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y D)

(\*) A LA SUBMANZANA 3b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
 SUPERFICIE DE SUELO: 3.481,28 m2s  
 A LA SUBMANZANA 3a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
 SUPERFICIE DE SUELO 14.224,96 m2s

## ORDENANZA RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: 17.706 m2s  
 DIMENSION MODULAR/M=6m.  
 23.2 M x 21.2 M



MANZANA

3

N



## OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FLAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERRIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.					
A		7.400			1.000	8.400 m <sup>2</sup> c	B+6	
B		7.400				7.400 m <sup>2</sup> c	B+6	
C		7.400			1.000	8.400 m <sup>2</sup> c	B+6	
PARCIAL							22.200 m <sup>2</sup> c	

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

**TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA** 24.200 m<sup>2</sup>c

**EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA** 22.200 m<sup>2</sup>c

**APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO** 21.480 m<sup>2</sup>cULC

COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	22x60.20		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

## ORDENANZA RM3

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

**SUPERFICIE:** 12.277 m<sup>2</sup>s  
**DIMENSION MODULAR/M=6m:** 14.7 M x 23.2 M



### OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

**ESCALA:** 1:2.000

- COTAS DERRIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.					
A		7.400			1.000	8.400 m <sup>2</sup> c	B+6	
B		7.400				7.400 m <sup>2</sup> c	B+6	
C		7.400			1.000	8.400 m <sup>2</sup> c	B+6	
PARCIAL							22.200 m <sup>2</sup> c	
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA							24.200 m <sup>2</sup> c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA							22.200 m <sup>2</sup> c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO							21.480 m <sup>2</sup> c	VPT 0.9 TP 0.75
								ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

## ORDENANZA RM3

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: 12.277 m<sup>2</sup>s      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
14.7 M x 23.2 M



MANZANA

5

N



## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	30x60.20		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS



### OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FLAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERRIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES



# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)								
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS								
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.	
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.					
A	4.100					4.100 m2c	B+9	
B	4.100					4.100 m2c	B+9	
C	4.100					4.100 m2c	B+9	
D				7.500		7.500 m2c	B+6	
E	9.385					9.385 m2c	B+6	
F	9.385				1.000	10.385 m2c	B+6	
PARCIAL	31.070 m2c			7.500 m2c	1.000 m2c			
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA							39.570 m2c	COEFICIENTES: f
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA							0 m2c	VL 1 OE 1
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO							39.320 m2c	VPT 0.9 TP 0.75
								ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
D (*)	PL. BAJA Y 1ª = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
E-F	30x78		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

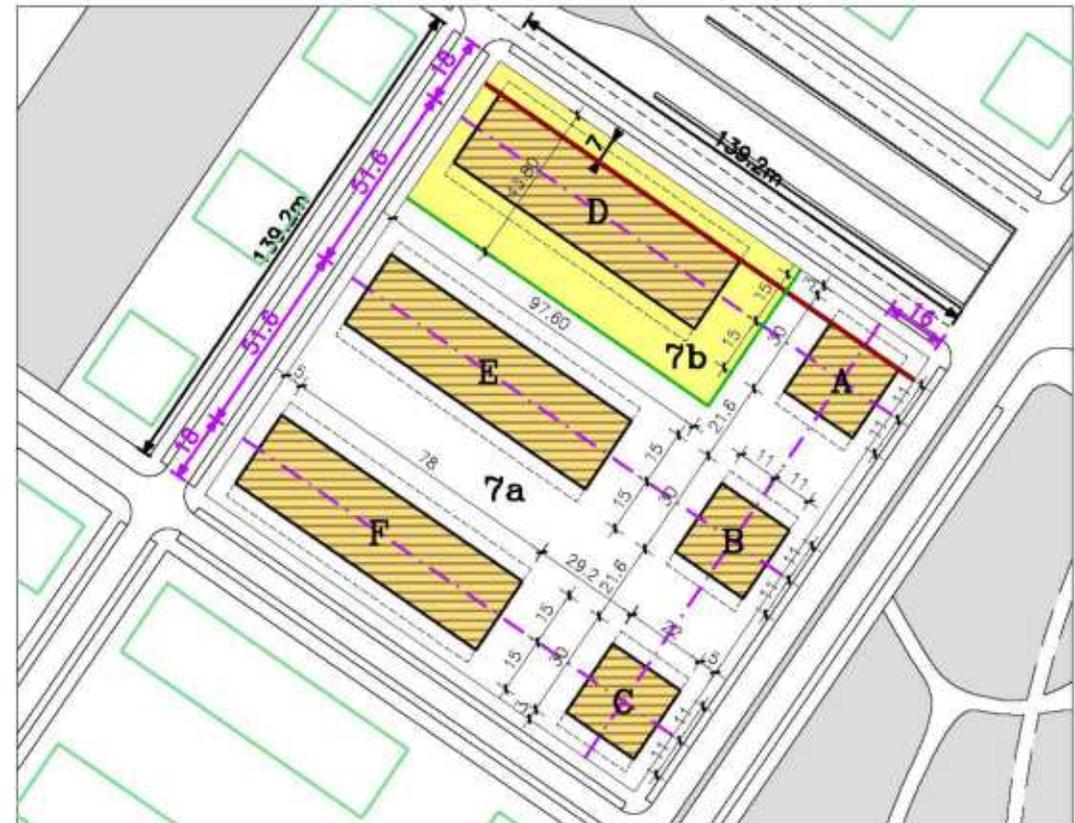
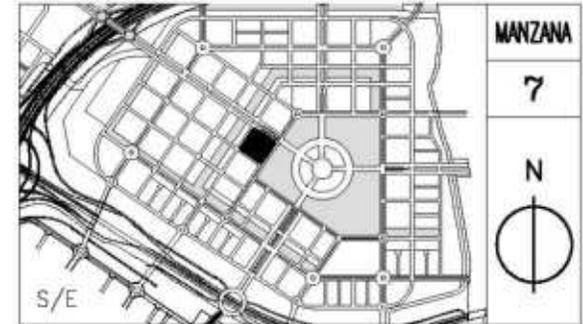
- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y D)
- (\*) A LA SUBMANZANA 7b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
SUPERFICIE DE SUELO: **4.274,88 m2s**
- A LA SUBMANZANA 7a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
SUPERFICIE DE SUELO: **15.101,76 m2s**

- (1)  
- PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

## ORDENANZA RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: 19.377 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
23.2 M x 23.2 M



## OBSERVACIONES:

EDIFICACION VINCULANTE	ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO	COTAS DERIVADAS
EDIFICACION NORMATIVA	COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE	COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
AREA DE MOVIMIENTO	COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO	ZONAS VERDES
LIMITE DE MANZANA		
LIMITE SUBMANZANA		

ESCALA: 1:2.000

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS							
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C				7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.385					9.385 m2c	B+6
E	9.385				1.000	10.385 m2c	B+6
<hr/>							
PARCIAL	26.970 m2c			7.500 m2c	1.000 m2c		
ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES							
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>				<b>35.470</b>	<b>m2c</b>		
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>				<b>0</b>	<b>m2c</b>		
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>				<b>35.220</b>	<b>m2c</b>	<b>ULC</b>	

COEFICIENTES: f			
VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
<b>C (*)</b>	PL. BAJA = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
D-E	30x78		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

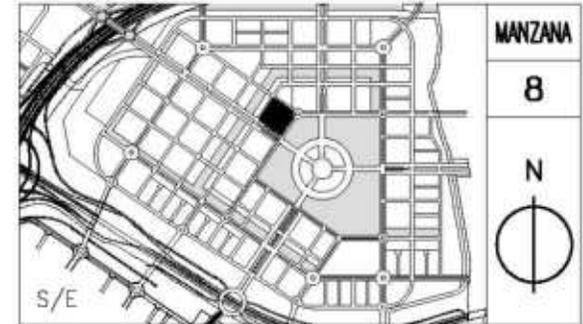
- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 2 (EDIFICIOS A Y C)
- (\*) A LA SUBMANZANA 8b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
SUPERFICIE DE SUELO: **4.089 m2s**
- A LA SUBMANZANA 8a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
SUPERFICIE DE SUELO: **15.059 m2s**

- (1)
- PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

## ORDENANZA RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
19.148 m2s	23.2 M x 23.2 M



## OBSERVACIONES:

<ul style="list-style-type: none"> <li> EDIFICACION VINCULANTE</li> <li> EDIFICACION NORMATIVA</li> <li> AREA DE MOVIMIENTO</li> <li> LIMITE DE MANZANA</li> <li> LIMITE SUBMANZANA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO</li> <li> COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE</li> <li> COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO</li> </ul>	<p>ESCALA: 1:2.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> COTAS DERIVADAS</li> <li> COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS</li> <li> ZONAS VERDES</li> </ul>
--	---	---

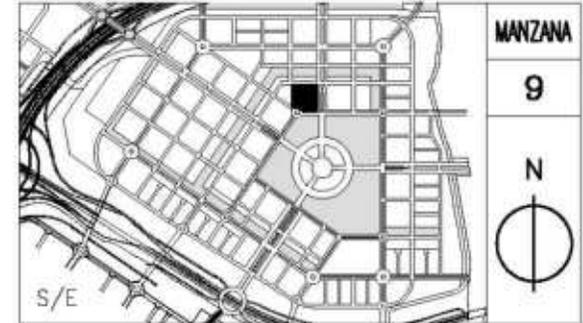


# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS							
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C				7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.385					9.385 m2c	B+6
E	9.385					9.385 m2c	B+6
PARCIAL				7.500 m2c			
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA		34.470		m2c		COEFICIENTES: f	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA		0		m2c		VL 1 OE 1	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		34.470		m2cULC		VPT 0.9 TP 0.75	
A: ATICO EN TODAS LAS SITUACIONES							

ORDENANZA	RM3/OE
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3	
SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
18.646 m2s	23.2 M x 23.2 M



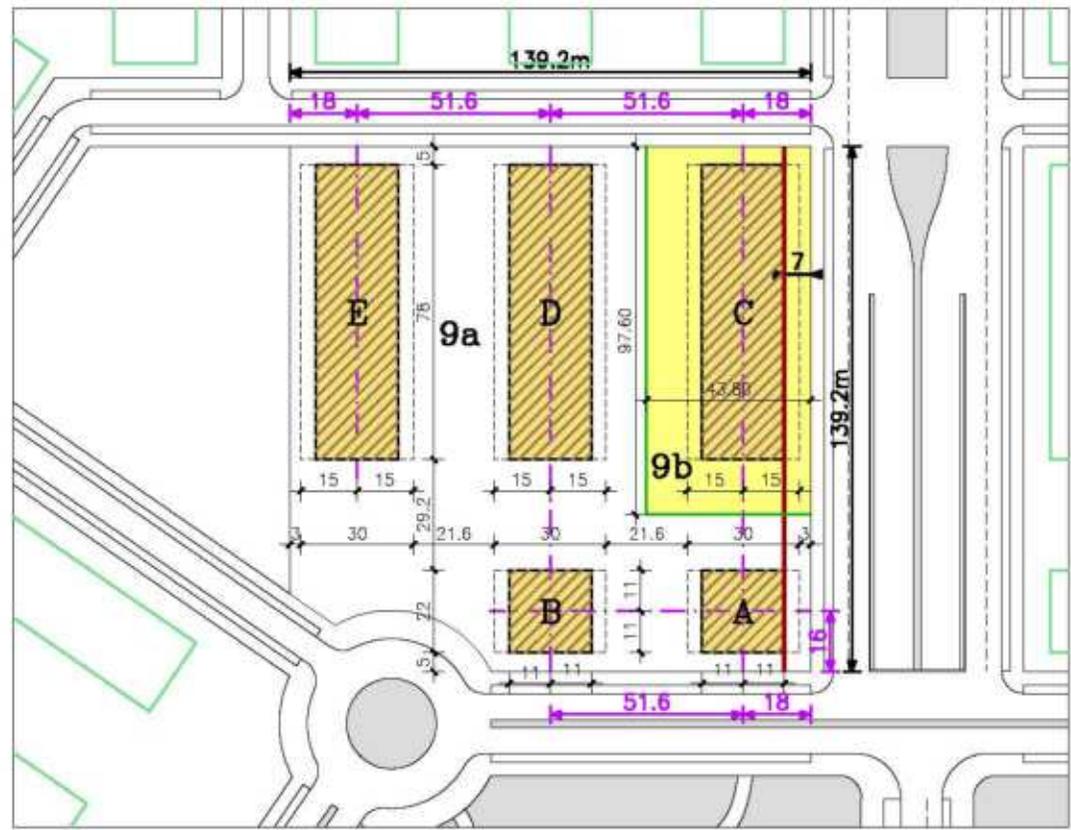
MANZANA  
**9**  
N  
S/E

CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO			
EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1ª = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
C (*)	PL. BAJA Y 1ª = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
D-E	30x78		

**INDICACIONES COMPLEMENTARIAS**

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIOS A Y C)  
 (\*) A LA SUBMANZANA 9b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
 SUPERFICIE DE SUELO: **4.089 m2s**  
 A LA SUBMANZANA 9a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
 SUPERFICIE DE SUELO: **14.557 m2s**

(1)  
 - PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA



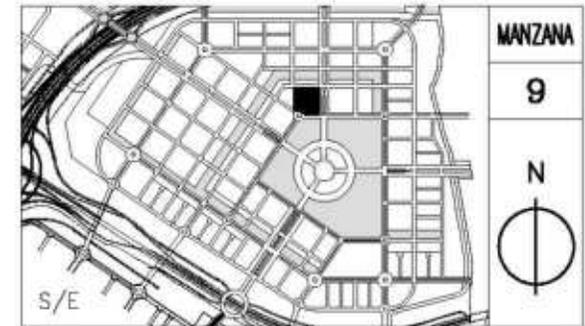
<b>OBSERVACIONES:</b> EDIFICACION VINCULANTE EDIFICACION NORMATIVA AREA DE MOVIMIENTO LIMITE DE MANZANA LIMITE SUBMANZANA	ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO	<b>ESCALA: 1:2.000</b> COTAS DERIVADAS COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS ZONAS VERDES
--	--	---

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS							
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C				7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.385					9.385 m2c	B+6
E	9.385					9.385 m2c	B+6
PARCIAL				7.500 m2c			
TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA		34.470		m2c		COEFICIENTES: f	
EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA		0		m2c		VL 1 OE 1	
APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO		34.470		m2cULC		VPT 0.9 TP 0.75	
A: ATICO EN TODAS LAS SITUACIONES							

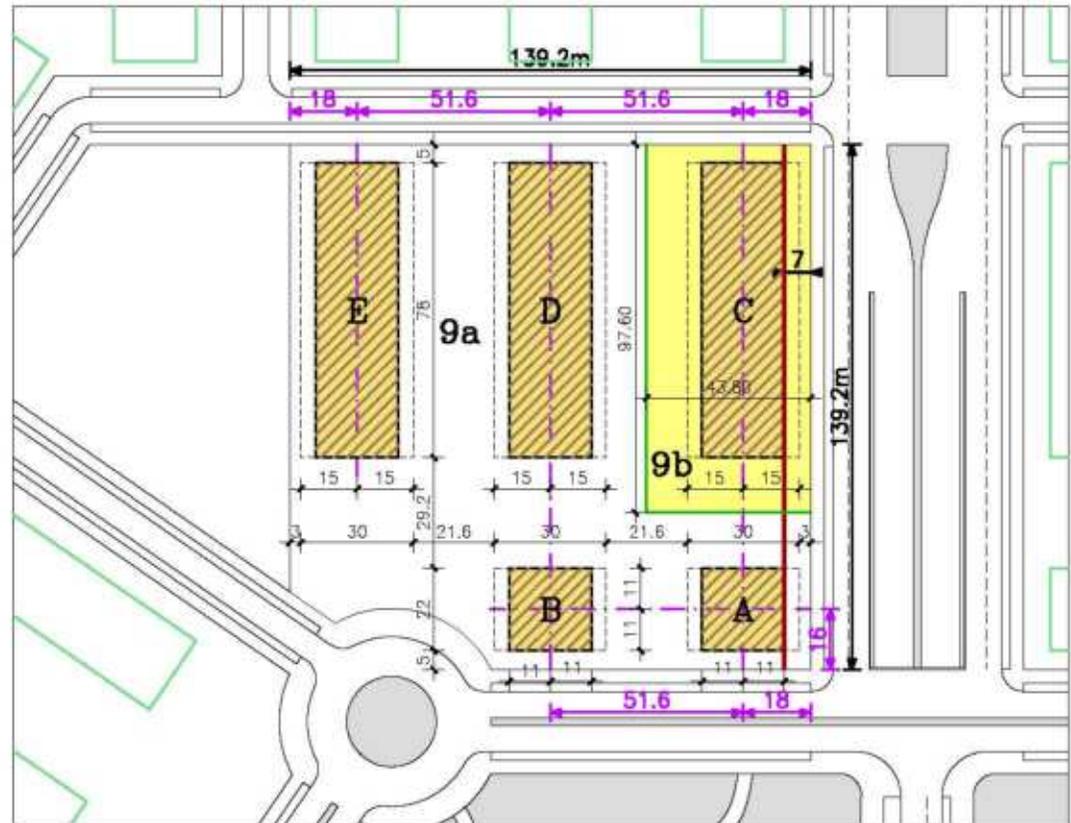
ORDENANZA	RM3/OE
RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3	
SUPERFICIE:	DIMENSION MODULAR/M=6m.
18.646 m2s	23.2 M x 23.2 M



MANZANA

9

N



## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B	PL. BAJA Y 1ª = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
C (*)	PL. BAJA Y 1ª = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
D-E	30x78		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIOS A Y C)
- (\*) A LA SUBMANZANA 9b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE
- SUPERFICIE DE SUELO: **4.274,88 m2s**
- A LA SUBMANZANA 9a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3
- SUPERFICIE DE SUELO: **14.371,36 m2s**

- (1)
- PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

### OBSERVACIONES:

<ul style="list-style-type: none"> <li> EDIFICACION VINCULANTE</li> <li> EDIFICACION NORMATIVA</li> <li> AREA DE MOVIMIENTO</li> <li> LIMITE DE MANZANA</li> <li> LIMITE SUBMANZANA</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li> ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO</li> <li> COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE</li> <li> COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO</li> </ul>	<p>ESCALA: 1:2.000</p> <ul style="list-style-type: none"> <li> (10) (10) COTAS DERIVADAS</li> <li> 25 m COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS</li> <li> ZONAS VERDES</li> </ul>
--	---	--

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
D				7.500		7.500 m2c	B+6
E	9.385					9.385 m2c	B+6
F	9.385				1.000	10.385 m2c	B+6
<b>PARCIAL</b>	<b>31.070 m2c</b>			<b>7.500 m2c</b>	<b>1.000 m2c</b>		

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>	<b>39.570 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>	<b>0 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>	<b>39.320 m2cULC</b>

COEFICIENTES: f			
VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
<b>D (*)</b>	PL. BAJA Y 1ª = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
E-F	30x78		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

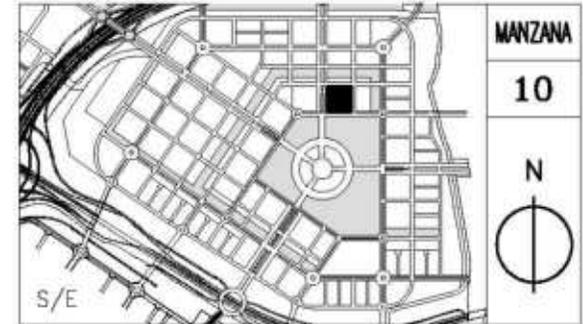
- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIOS A Y D)
- (\*) A LA SUBMANZANA 10b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
SUPERFICIE DE SUELO: **4.089 m2s**
- A LA SUBMANZANA 10a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
SUPERFICIE DE SUELO: **15.288 m2s**

- (1)
- PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

## ORDENANZA RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

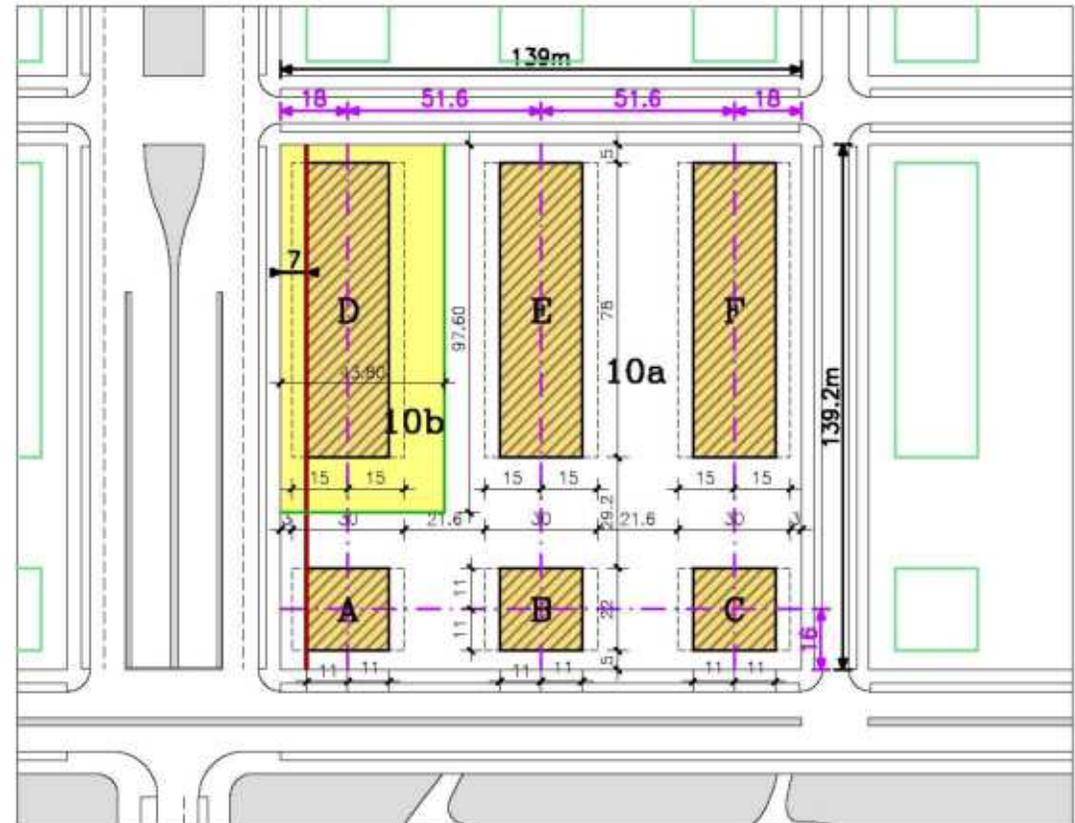
<b>SUPERFICIE:</b>	<b>DIMENSION MODULAR/Modo:</b>
<b>19.377 m2s</b>	<b>23.2 x 23.2 M</b>



MANZANA

10

N



## OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C	4.100					4.100 m2c	B+9
D				7.500		7.500 m2c	B+6
E	9.385					9.385 m2c	B+6
F	9.385				1.000	10.385 m2c	B+6
<b>PARCIAL</b>	<b>31.070 m2c</b>			<b>7.500 m2c</b>	<b>1.000 m2c</b>		

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>	<b>39.570 m2c</b>
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>	<b>0 m2c</b>
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>	<b>39.320 m2cULC</b>

COEFICIENTES: f			
VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A-B-C	PL. BAJA Y 1ª = 22x30(1) RESTO PLANTAS = 22x22		
D (*)	PL. BAJA Y 1ª = 30x78(1) RESTO PLANTAS = 26x78		
E-F	30x78		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A EJE COSLADA 1 (EDIFICIOS A Y D)
- (\*) A LA SUBMANZANA 10b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
SUPERFICIE DE SUELO: **4.274,88 m2s**
- A LA SUBMANZANA 10a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
SUPERFICIE DE SUELO: **15.101,76 m2s**

- (1) - PODRA ALCANZARSE EL LIMITE DEL AREA DE MOVIMIENTO, DE FORMA COMPATIBLE CON LA ALINEACION OBLIGATORIA, EN ACTUACIONES QUE SE RESUELVAN MEDIANTE SOPORTAL EN PLANTA BAJA, O BAJA Y PRIMERA

## ORDENANZA RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

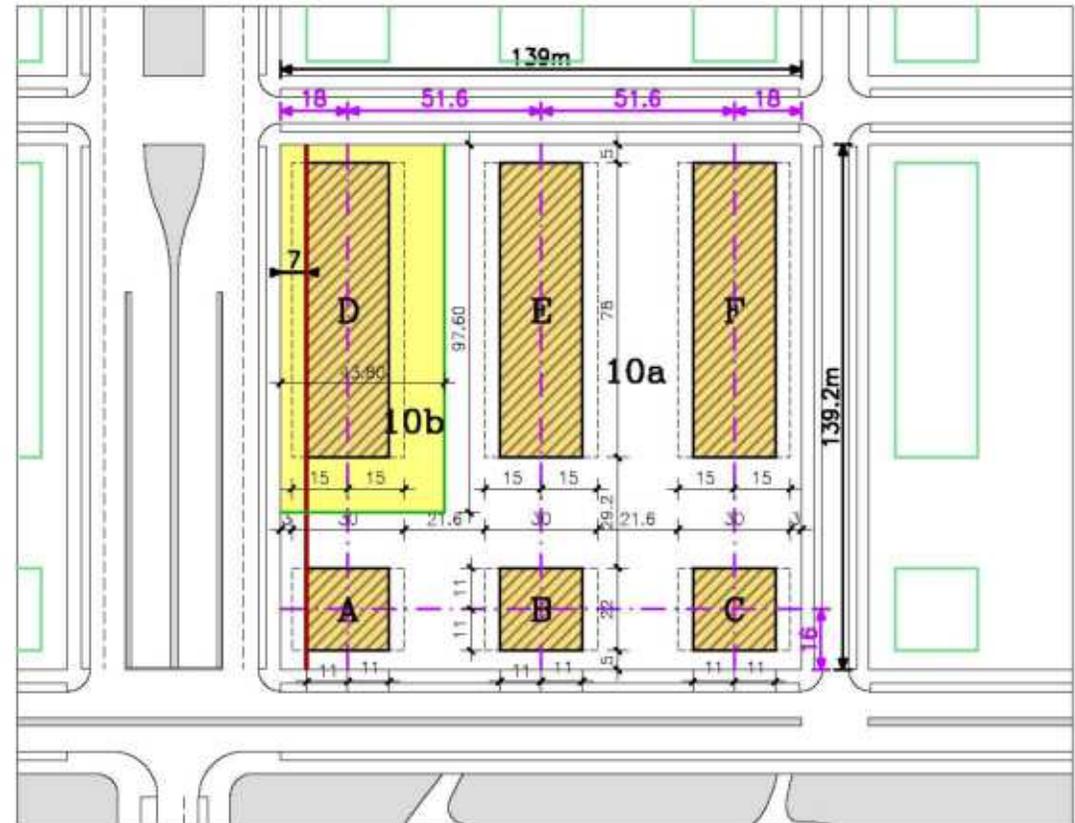
<b>SUPERFICIE:</b>	<b>DIMENSION MODULAR/M=6m.</b>
19.377 m2s	23.2 x 23.2 M



MANZANA

10

N



### OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C				7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.550				1.000	10.550 m2c	B+6
PARCIAL	17.750 m2c			7.500 m2c	1.000 m2c		

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA **26.250 m2c**

EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA **0 m2c**

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO **26.000 m2cULC**

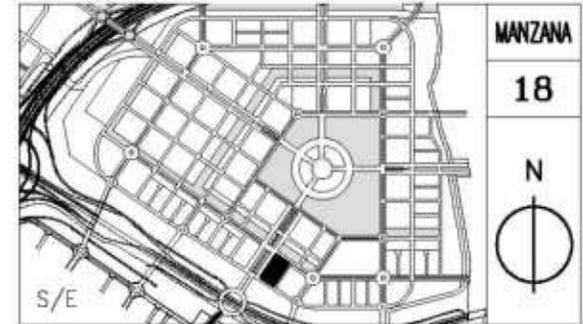
COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

ORDENANZA **RM3/OE**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: **12.380 m2s**      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
**14 M x V**



MANZANA

**18**

N



## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26		
B	PL. BAJA Y 1* = 22x30		
A-B	RESTO PLANTAS = 22x22		
C (*)	26x72		
D	30x72		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y C)

(\*) A LA SUBMANZANA 18b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
SUPERFICIE DE SUELO: **4.225 m2s**  
A LA SUBMANZANA 18a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
SUPERFICIE DE SUELO: **8.155 m2s**



### OBSERVACIONES:

EDIFICACION VINCULANTE	ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO	COTAS DERIVADAS
EDIFICACION NORMATIVA	COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE	COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
AREA DE MOVIMIENTO	COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO	ZONAS VERDES
LIMITE DE MANZANA		
LIMITE SUBMANZANA		

ESCALA: 1:2.000

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C				7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.550				1.000	10.550 m2c	B+6
PARCIAL	17.750 m2c			7.500 m2c	1.000 m2c		

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA **26.250 m2c**

EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA **0 m2c**

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO **26.000 m2cULC**

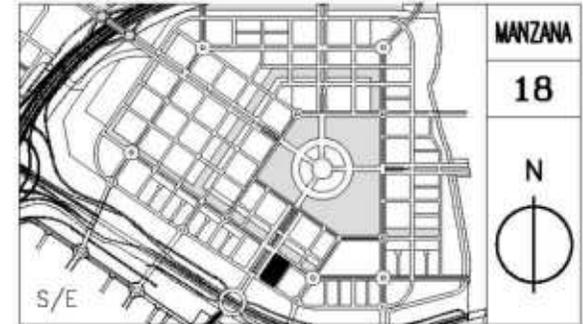
COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

ORDENANZA **RM3/OE**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: **12.380 m2s**      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
**14 M x V**



MANZANA

18

N



## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26		
B	PL. BAJA Y 1* = 22x30		
A-B	RESTO PLANTAS = 22x22		
C (*)	26x72		
D	30x72		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y C)

(\*) A LA SUBMANZANA 18b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE SUPERFICIE DE SUELO: **3.862,50 m2s**  
A LA SUBMANZANA 18a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3 SUPERFICIE DE SUELO: **8.517,02 m2s**



### OBSERVACIONES:

	EDIFICACION VINCULANTE		ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
	EDIFICACION NORMATIVA		COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
	AREA DE MOVIMIENTO		COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO
	LMITE DE MANZANA		
	LMITE SUBMANZANA		

ESCALA: 1:2.000

	(10) (10)	COTAS DERIVADAS
	25 m	COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
		ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C				7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.550				1.000	10.550 m2c	B+6
PARCIAL	17.750 m2c			7.500 m2c	1.000 m2c		

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA **26.250 m2c**

EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA **0 m2c**

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO **26.000 m2cULC**

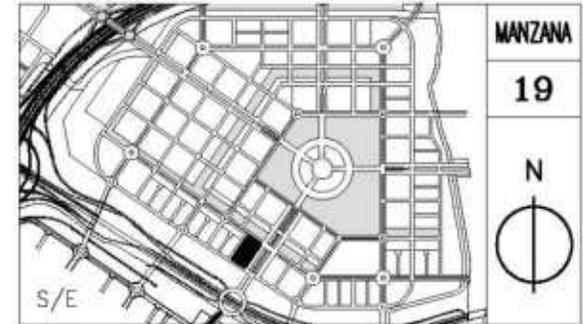
COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9		
VPO	0.75	TP	0.75

ORDENANZA **RM3/OE**

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 3

SUPERFICIE: **12.993 m2s**      DIMENSION MODULAR/Me=6m.  
**25.5 M x 14 M**



MANZANA

19

N



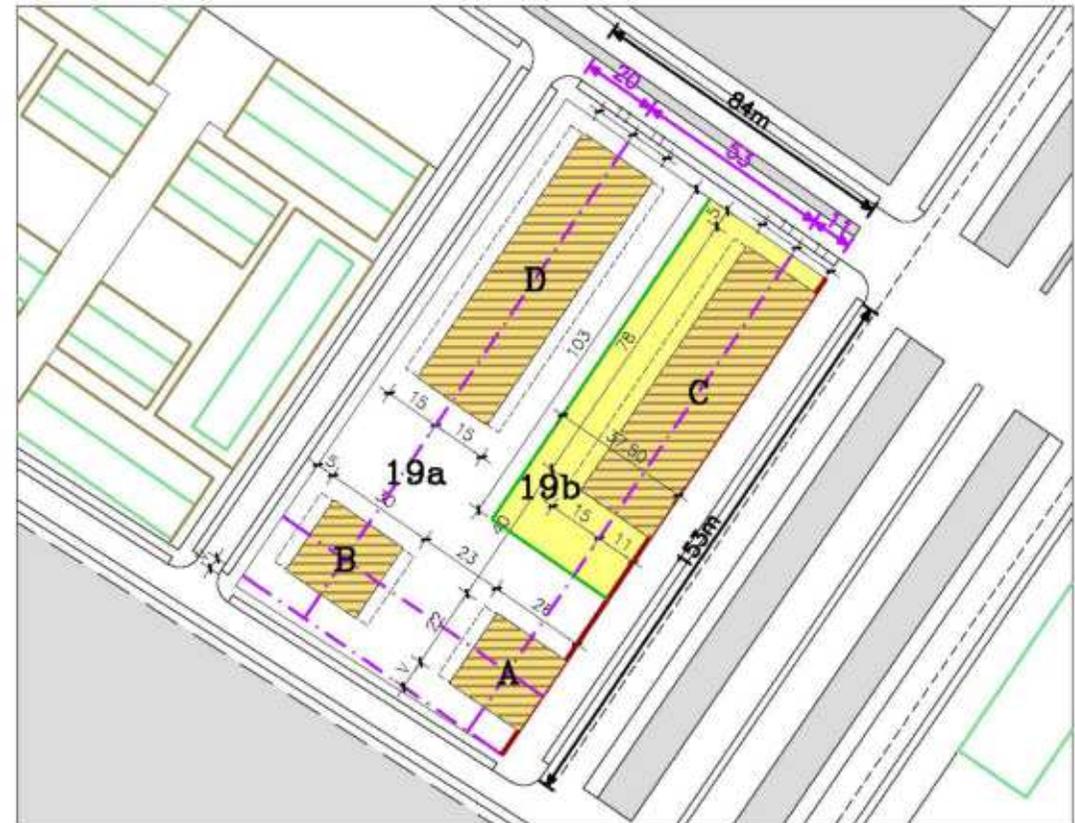
## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26		
B	PL. BAJA Y 1* = 22x30		
A-B	RESTO PLANTAS = 22x22		
C (*)	26x72		
D	30x72		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

- ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y C)

(\*) A LA SUBMANZANA 19b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE  
SUPERFICIE DE SUELO: **4.225 m2s**  
A LA SUBMANZANA 19a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3  
SUPERFICIE DE SUELO: **8.768 m2s**



### OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- LIMITE SUBMANZANA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)							
DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS							
CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A	4.100					4.100 m2c	B+9
B	4.100					4.100 m2c	B+9
C				7.500		7.500 m2c	B+6
D	9.550				1.000	10.550 m2c	B+6
PARCIAL				17.750 m2c			
				7.500 m2c	1.000 m2c		
<small>ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES</small>							
<b>TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA</b>				<b>26.250</b>	<b>m2c</b>		
<b>EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA</b>				<b>0</b>	<b>m2c</b>		
<b>APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO</b>				<b>26.000</b>	<b>m2c</b>	<b>ULC</b>	
<small>COEFICIENTES: f</small> <small>VL 1 OE 1</small> <small>VPT 0.9</small> <small>VPO 0.75 TP 0.75</small>							

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
A	PL. BAJA Y 1* = 22x26		
B	PL. BAJA Y 1* = 22x30		
A-B	RESTO PLANTAS = 22x22		
C (*)	26x72		
D	30x72		

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

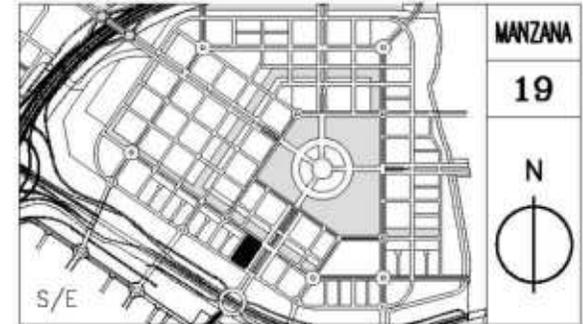
– ALINEACION OBLIGATORIA A GRAN VIA DEL SURESTE (EDIFICIOS A Y C)

(\*) A LA SUBMANZANA 19b SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA OE SUPERFICIE DE SUELO: **3.862,50 m2s**  
 A LA SUBMANZANA 19a SE LE ASIGNA LA ZONA DE ORDENANZA RM3 SUPERFICIE DE SUELO: **9.130,32 m2s**

## ORDENANZA RM3/OE

RESIDENCIAL MIXTO – NIVEL 3

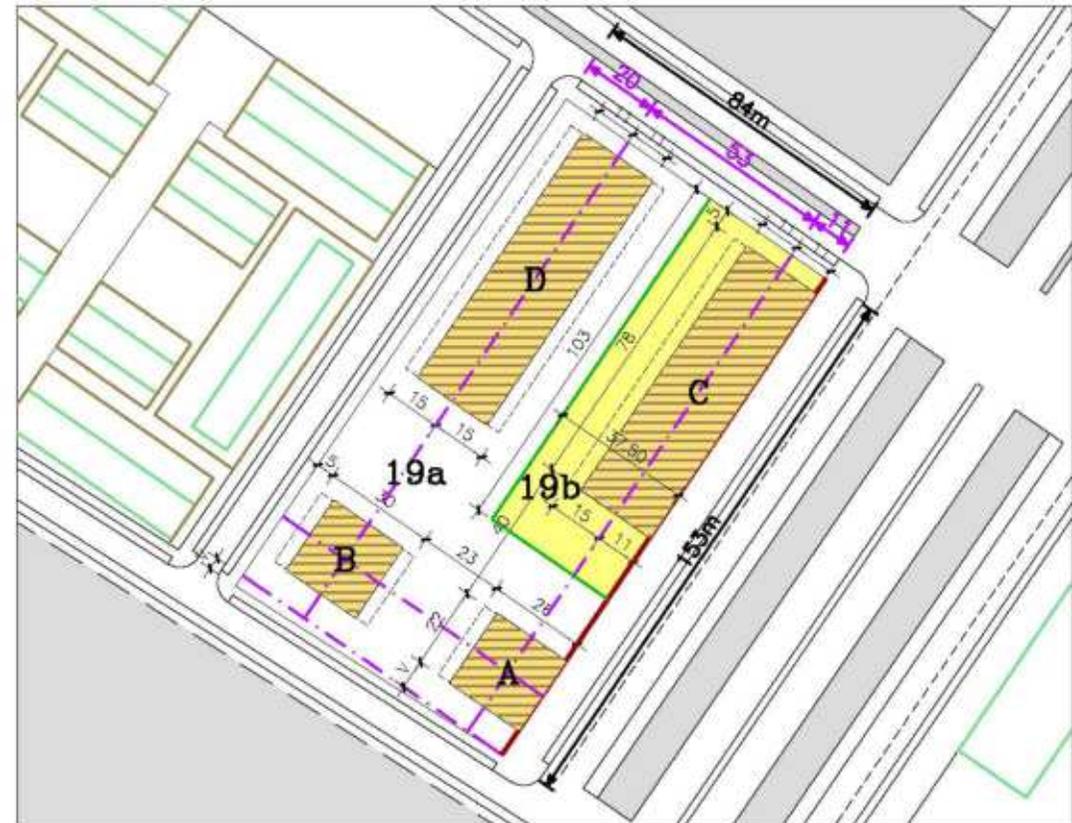
SUPERFICIE: 12.993 m2s      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
 25.5 M x 14 M



MANZANA

19

N



## OBSERVACIONES:

EDIFICACION VINCULANTE	ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO	COTAS DERIVADAS
EDIFICACION NORMATIVA	COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE	COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
AREA DE MOVIMIENTO	COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO	ZONAS VERDES
LIMITE DE MANZANA		
LIMITE SUBMANZANA		

ESCALA: 1:2.000

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A			6.600		800	7.400 m2c	B+6
B			6.600		800	7.400 m2c	B+6
C			6.600			6.600 m2c	B+6
D			6.600			6.600 m2c	B+6
E			3.300			3.300 m2c	B+5
F			3.300			3.300 m2c	B+5
G			3.300			3.300 m2c	B+5
H			3.300			3.300 m2c	B+5
PARCIAL			39.600 m2c		1.600 m2c		

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA **41.200 m2c**

EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA **39.600 m2c**

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO **30.900 m2cULC**

COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9	TP	0.75
VPO	0.75		

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
		A-B-C-D	<b>24x59.80</b>
		E-F-G-H	17x50

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

## ORDENANZA RM2

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: **19.210 m2s**      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
**23 M x 23.2 M**



### OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- VARRIO COEXISTENCIA
- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FIJAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES

# APLICACION DE ORDENANZAS PARTICULARES DE ZONA EN MANZANAS DE USO RESIDENCIAL

## PARAMETROS DE APROVECHAMIENTO

APLICACION ORDENANZA GRAFICA (LICENCIA DIRECTA)

### DISTRIBUCION DE EDIFICABILIDAD POR USOS Y TIPOLOGIAS

CLAVE	RESIDENCIAL			OFICINA EXCLUSIVO	TERCIARIO PROXIMIDAD	PARCIAL	ALTURAS MAX.
	V.L.	V.P.T.	V.P.O.				
A			6.600		800	7.400 m <sup>2</sup> c	B+6
B			6.600		800	7.400 m <sup>2</sup> c	B+6
C			6.600			6.600 m <sup>2</sup> c	B+6
D			6.600			6.600 m <sup>2</sup> c	B+6
E			3.300			3.300 m <sup>2</sup> c	B+5
F			3.300			3.300 m <sup>2</sup> c	B+5
G			3.300			3.300 m <sup>2</sup> c	B+5
H			3.300			3.300 m <sup>2</sup> c	B+5
PARCIAL			39.600 m <sup>2</sup> c		1.600 m <sup>2</sup> c		

ATICO COMPATIBLE EN TODAS LAS SITUACIONES

TOTAL TECHO EDIFICABLE DE MANZANA **41.200 m<sup>2</sup>c**

EDIFICABILIDAD ASIGNADA A VIV. PROTEGIDA **39.600 m<sup>2</sup>c**

APROVECHAMIENTO HOMOGENEIZADO **30.900 m<sup>2</sup>cULC**

COEFICIENTES: f

VL	1	OE	1
VPT	0.9		
VPO	0.75	TP	0.75

## CONDICIONES ESPECIFICAS DE DESARROLLO

EDIFICACION VINCULANTE		EDIFICACION NORMATIVA *	
EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO	EDIFICIO	AREA DE MOVIMIENTO
		A-B-C-D	<b>24x59.20</b>
		E-F-G-H	17x50

## INDICACIONES COMPLEMENTARIAS

\* CUANDO UN PROYECTO DE EDIFICACION TENGA POR OBJETO EL DESARROLLO DE LA TOTALIDAD DE LA MANZANA, PODRA ADMITIRSE UNA REDISTRIBUCION DE LA EDIFICABILIDAD DE HASTA EL 10 % SOBRE EL TECHO EDIFICABLE ASIGNADO A CADA EDIFICIO, CON LAS CONDICIONES DEL ARTICULO 4.8.2 DE LAS ORDENANZAS DEL PLAN PARCIAL.

## ORDENANZA RM2

RESIDENCIAL MIXTO - NIVEL 2

MEDIANTE ESTUDIO DE DETALLE PODRA MODIFICARSE LA EDIFICACION NORMATIVA RESPETANDO LA EDIFICACION VINCULANTE Y ALINEACIONES OBLIGATORIAS. EN ESTE CASO SERA APLICABLE LA ORDENANZA GENERICA DE ZONA.

SUPERFICIE: **19.210 m<sup>2</sup>s**      DIMENSION MODULAR/M=6m.  
**23 M x 23.2 M**



MANZANA

25

N



## OBSERVACIONES:

- EDIFICACION VINCULANTE
- EDIFICACION NORMATIVA
- AREA DE MOVIMIENTO
- LIMITE DE MANZANA
- VARRIO COEXISTENCIA

- ALINEACION Y RETRANQUEO OBLIGATORIO
- COTAS FLAS PARA EJES DE POSICION DE LA EDIFICACION VINCULANTE
- COTAS PRINCIPALES AREAS DE MOVIMIENTO

ESCALA: 1:2.000

- COTAS DERIVADAS
- COTAS MODULARES / DIMENSION MANZANAS
- ZONAS VERDES