

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOUM DE 1997

EN LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO: APR 08.03
"PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y APE 05.27 "COLONIA
CAMPAMENTO" PARA LA DEFINICIÓN DE LAS
DETERMINACIONES Y PARÁMETROS DE ORDENACIÓN DE LA
OPERACIÓN URBANÍSTICA "MADRID NUEVO NORTE".



RESUMEN EJECUTIVO

RESUMEN EJECUTIVO AFECTADO POR EL CUMPLIMIENTO DEL ANEXO DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE GOBIERNO DE LA CM DE 25/3/2020 DE APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MPGOUM 1997 PARA EL ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO 08.03 "PROLONGACIÓN DE LA CASTELLANA" Y EL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO 05.27 "COLONIA CAMPAMENTO". OPERACIÓN MADRID NUEVO NORTE.

Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



0. INTRODUCCIÓN

La documentación constitutiva de este expediente de modificación puntual de Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación inicial tuvo lugar por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 20 de septiembre de 2018, ha sido redactada por decisión del Gobierno Municipal en el ejercicio de la potestad de planeamiento bajo la dirección del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible a la vista del conjunto de las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública iniciado el 28 de septiembre siguiente así como de los informes emitidos al amparo de lo dispuesto en los artículos 57.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Se inicia el expediente mediante decreto de inicio de 25/04/2018 firmado por el Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística y se materializa con la coordinación de los Servicios Técnicos de dicha Dirección General a través de la Subdirección General de Actuaciones y Proyectos Urbanos. Así mismo se ha contado con la contribución de las Subdirecciones Generales de Patrimonio Municipal del Suelo y de Innovación Tecnológica e Información Urbanística de la citada Dirección General; igualmente han intervenido con sus aportaciones en aspectos sectoriales referidos a infraestructuras viarias y movilidad, los servicios técnicos municipales de la Dirección General de Espacio Público (Subdirección General de Implantación de Movilidad y Transportes y Subdirección General de Obras e Infraestructuras), y en los referidos a la Sostenibilidad y Viabilidad Económica de la Dirección General de Economía y Sector Público (Subdirección General de Análisis Socioeconómico).

La definición y confección técnica del documento se ha realizado por el Ayuntamiento con participación y aportaciones puntuales y concretas del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF/GRUPO RENFE) y con propuestas del actual adjudicatario de sus derechos urbanísticos Distrito Castellana Norte S.A. (DCN), específicamente los Estudios Ambientales Estratégicos, a través de una mesa técnica en la que también ha colaborado la Junta de Compensación "Industrial Fuencarral Malmea U.A.2"; y así mismo se han tenido en consideración las informaciones y contribuciones presentadas por Administraciones Públicas, Entidades, Organismos y sujetos privados tras un proceso específico previo de participación, a través de la Mesa de Madrid Nuevo Norte, realizado a impulso del Gobierno Municipal.



Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN.....	1
2. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA A LA VIGENTE Y PLANO DE SITUACIÓN	1
2.1. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN ESPACIAL DE LA MPG	1
2.2. PLANO DE SITUACIÓN.....	4
3. OBJETO DE LA MPG	5
4. OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MPG	6
5. CRITERIOS DE LA MPG EN RELACIÓN CON EL NUEVO MARCO DE SOSTENIBILIDAD	12
6. CRITERIOS DE LA MPG EN RELACIÓN CON LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA, FAMILIA Y OTROS CRITERIOS TRANSVERSALES	13
7. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN	15
7.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.....	15
7.1.1. SUELOS QUE SE EXCLUYEN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN POR NO SER OBJETO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	17
7.1.1.1. SUELO PERTENECIENTE AL PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES	17
7.1.1.2. SUELOS DE REDES PÚBLICAS EXISTENTES NO SUJETOS A TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	17
7.1.1.3. OTROS SUELOS NO SUJETOS A TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA	18
7.1.1.4. SUELOS QUE SE INCLUYEN EN LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN PARA UNA MEJOR INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO.....	18
7.1.1.5. SUELOS CONSOLIDADOS QUE NO ESTANDO INCLUIDOS EN LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN FORMAN PARTE DEL ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG POR SER NECESARIA SU REORDENACIÓN PARA DAR CUMPLIMIENTO A REQUERIMIENTOS SECTORIALES	19
7.1.2. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y ÁREAS HOMOGÉNEAS	19
7.1.3. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA EN EL ámbito espacial de la mpg.....	22
7.1.4. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍA Y REGULACIÓN DEL SUELO	24
7.1.5. REDES PÚBLICAS.....	25
7.1.6. USOS GLOBALES	28
7.1.7. VIVIENDAS Y ASIGNACIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA	29
7.1.8. SÍNTESIS DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG*	30
7.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA	31
7.2.1. PORMENORIZACIÓN EN LA MPG	31

Información de Firmantes del Documento

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

7.2.2.	ORDENACIÓN PORMENORIZADA CONJUNTA.....	32
8.	ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	38
8.1.	DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	38
8.2.	GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	39
8.3.	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y REGLAS DE EJECUCIÓN DE LAS CARGAS COMUNES.....	39
8.4.	ACTUACIONES SOBRE REDES PÚBLICAS EXISTENTES NO INCLUIDAS EN LOS ÁMBITOS 42	
8.5.	MARCO DE COLABORACIÓN Y CONCERTACIÓN DE ACTUACIONES SOBRE REDES PÚBLICAS SINGULARES	43
8.6.	CONVENIOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN.....	43
9.	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	44



Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta el Resumen Ejecutivo de la Modificación puntual del Planeamiento General de Ordenación Urbana de Madrid en los ámbitos APR 05.27 "Colonia Campamento" y APR 08.03 "Prolongación de la Castellana" (MPG) en cumplimiento de los artículos 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Ordenación Urbana (TRLSRU) y 56 bis de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM), como síntesis de la actuación que se propone.

2. ÁMBITO EN EL QUE LA ORDENACIÓN PROYECTADA ALTERA A LA VIGENTE Y PLANO DE SITUACIÓN

La presente MPG hace referencia fundamentalmente a dos ámbitos de actuación del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 17 de abril de 1997 (PGM97), los cuales son el Área de Planeamiento Específico 05.27 "Colonia Campamento" (APE 05.27) y el Área de Planeamiento Remitido 08.03 "Prolongación de la Castellana" (APR 08.03). No obstante, se extiende puntualmente también sobre ámbitos de suelo urbano consolidado (Casco de Fuencarral y Las Tablas y Monte Carmelo) con el objeto de realizar algunos ajustes para la mejora del remate de los mismos, aunque sin afectar a su clasificación de suelo.

2.1. ÁMBITO Y LOCALIZACIÓN ESPACIAL DE LA MPG

El ámbito espacial de la MPG se localiza en el extremo septentrional del municipio de Madrid y alcanza una superficie total estimada de 3.356.196 m²s incluyendo los ámbitos de actuación delimitados por el vigente PGM97:

- i. APR 08.03, con una superficie estimada de 3.120.658 m².
- ii. APE 05.27, con una superficie estimada de 70.600m².

Adicionalmente comprende una pequeña superficie estimada de 5.000 m2 para ordenar el cubrimiento de vías en el barrio de Virgen de Begoña, junto a la calle Francisco Sancha, y algunos suelos del borde colindante con Las Tablas, con 93.328 m2 de superficie estimada, para posibilitar un adecuado remate del tejido urbano .

Por efecto de los informes de la DG de Carreteras e Infraestructuras de la Consejería de Transporte, Vivienda e Infraestructuras, de Noviembre de 2018, y del Consorcio Regional de Transportes, de Diciembre de 2018, ambos de la Comunidad de Madrid, se incluye también en el ámbito espacial de la MPG un suelo del UZI Monte Carmelo, con una superficie estimada de 61.243 m².

Como resultado de la atención a ambos requerimientos la MPG amplía el ámbito espacial previsto en el documento de aprobación inicial e incorpora los suelos del UZI necesarios para estos fines.



III. RESUMEN EJECUTIVO

Por último, como consecuencia de un ajuste de detalle del resto de los bordes del ámbito con los suelos urbanos que lo rodean se ha corregido la delimitación del planeamiento vigente, resultando que debe aumentar en una superficie estimada de 5.367 m² (0,16% del total del ámbito).

El rasgo más significativo tiene que ver con su configuración lineal derivada del trazado de las instalaciones y líneas ferroviarias que lo atraviesan de norte a sur, hasta confluir en la Estación de Chamartín. De este a oeste lo atraviesa la Calle 30 y limita por su extremo norte con la M-40.

Comprende parte de los distritos 05 Chamartín y 08 Fuencarral-El Pardo. Desde la Calle 30-Sur, dentro del distrito de Chamartín linda en sus bordes con el barrio 56-Castilla y desde la C-30 Norte, dentro del distrito Fuencarral- El Pardo, linda en sus bordes con el barrio 86-Valverde. Este barrio linda en el borde Oeste con la zona de Virgen de Begoña, zona del antiguo pueblo de Fuencarral y zona de Tres Olivos, mientras que en su borde Este limita con la zona de Las Tablas.

El ámbito espacial se describe a continuación siguiendo el sentido de las agujas del reloj y empezando desde el Norte, de la siguiente forma: se inicia en el encuentro de la M-40 con la autovía de Colmenar para, posteriormente, alcanzar el límite occidental del barrio de Las Tablas y, tras incluir el sistema ferroviario colindante con la Avenida de Burgos, continúa hacia el Sur, hasta alcanzar el cruce con la Avenida de Pío XII, bordea a la actual Estación de Chamartín en colindancia con la Colonia Rosales hasta alcanzar la calle Mateo Inurria que se constituye como límite Sur de la operación.

Continuando hacia el Norte se incorporan los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 7 de marzo de 1985 (PGM85) identificó como ED-5.3 Estación de Chamartín Plaza. Se continúa hacia el Norte por la calle Mauricio Legendre, incluyendo el APE 05.27 y las cocheras de la EMT. Posteriormente, tras atravesar la Calle30, se incluyen en el ámbito las áreas correspondientes al PR 8-6, Fuencarral Malmea, parte de los suelos del PT 8-10 Polígono B Fuencarral, el ED 8-5 Isla Jamaica, y parte del borde del antiguo PR 8-2 Casco de Fuencarral. Tras incorporar algunos terrenos regulados por norma zonal, discurre por la antigua carretera de Fuencarral, hasta lindar con el UZI de Monte Carmelo en su extremo noroccidental. Por fin se remata en el punto inicialmente descrito de encuentro con la M-40 y con el Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

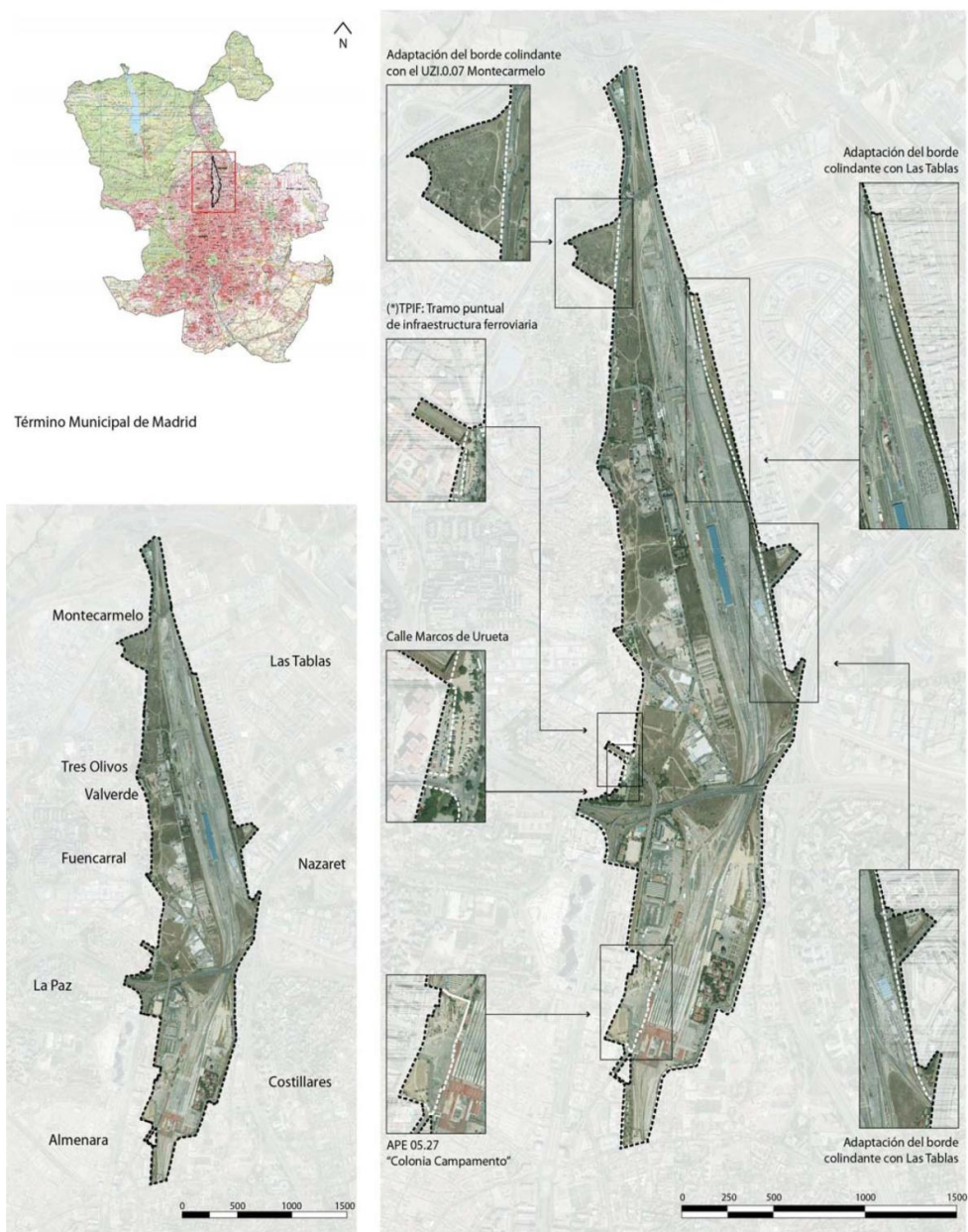
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

Figura. Ámbito espacial de la MPG. Fuente: elaboración propia.



Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



2.2. PLANO DE SITUACIÓN

La situación y delimitación gráfica de ámbito espacial de la MPG viene recogida en el plano R.1 del presente resumen ejecutivo. Se incluye a continuación una imagen reducida.

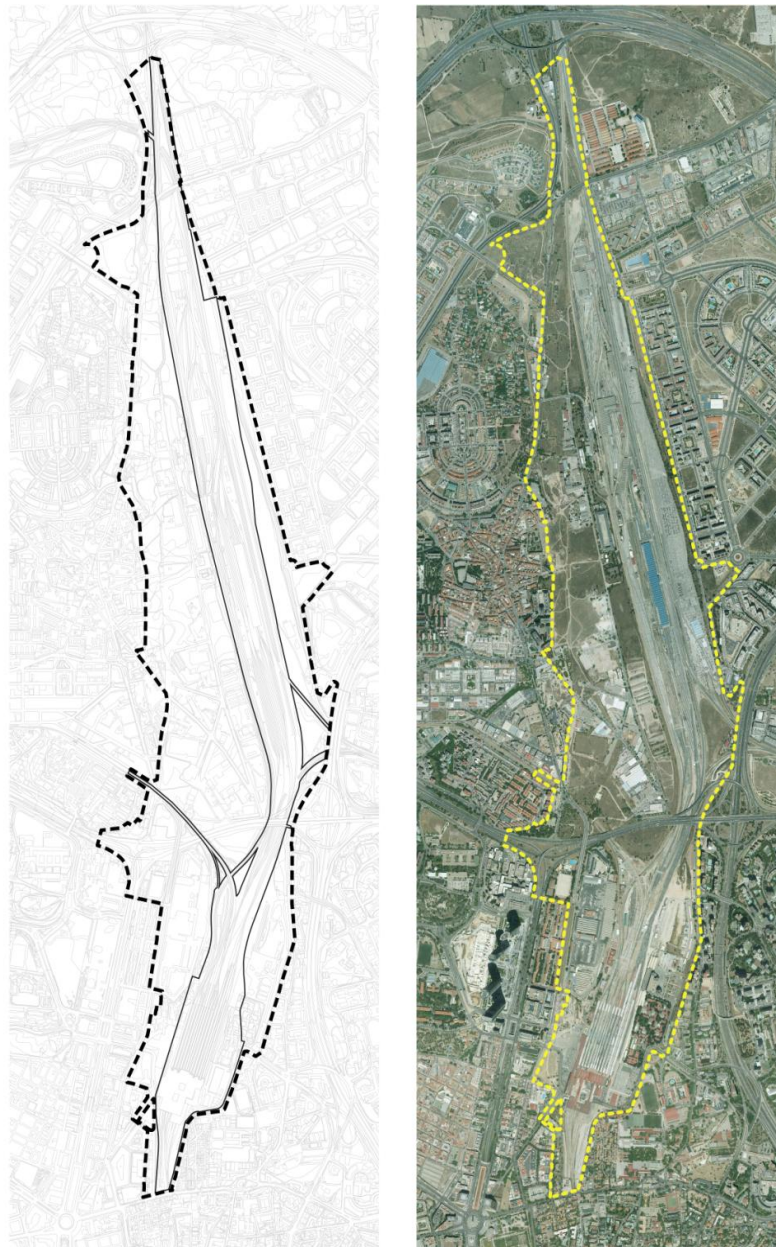


Figura: límite del ámbito espacial de la modificación sobre cartografía municipal y sobre ortofotografía de 2017, con delimitación de SGFG

Información de Firmantes del Documento



3. OBJETO DE LA MPG

La presente MPG contempla un nuevo modelo de ordenación sobre el ámbito territorial indicado, cuyos elementos más relevantes se resumen en los siguientes:

- i. La reconfiguración del modelo de ordenación y crecimiento urbano previsto en el planeamiento vigente desde la delimitación, bajo una propuesta unitaria, de cuatro nuevos ámbitos de ordenación diferenciada en lugar de los dos actualmente existentes.
- ii. La fijación de nuevas determinaciones estructurantes de ordenación de modo más acorde con el principio de desarrollo territorial y urbano sostenible, atendiendo a las necesidades del entorno urbano en el que se inserta y a la capacidad real de acogida del territorio, posibilitando mejorar déficits y necesidades urbanas existentes y generando espacios con identidad propia que se articulan entre sí y con el resto de la ciudad.
- iii. El establecimiento del conjunto de determinaciones de ordenación y gestión procedentes para cada uno de los cuatro ámbitos de actuación, incorporando las de carácter pormenorizado para tres de ellos, según su configuración como nuevas Áreas de Planeamiento Específico con sus correspondientes ordenaciones independientes y coordinadas entre sí; y las de carácter estructurante para el ámbito definido como Área de Planeamiento Remitido.
- iv. La identificación de las redes públicas infraestructurales ya existentes que han de ser excluidos de los nuevos ámbitos de actuación por estar ya obtenidos y no ser necesaria su transformación urbanística para el cumplimiento de los objetivos de la MPG.
- v. El establecimiento de las condiciones de ordenación correspondientes a los suelos anteriores, que formando parte de la MPG quedan sin embargo excluidos de los ámbitos de transformación ahora delimitados.
- vi. El establecimiento de las determinaciones que viabilicen la equidistribución de conformidad, en todo caso, con los condicionantes derivados de la justificada delimitación de los nuevos ámbitos de actuación y de la elección del modelo de ordenación considerado como el más favorable para el interés general.

La MPG contiene el desarrollo de los siguientes objetivos generales:

- i. Definición de cuatro ámbitos de actuación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, constituyendo áreas homogéneas y/o de reparto diferenciadas e independientes, bajo una propuesta unitaria, excluyendo las superficies de suelo de Redes públicas de infraestructuras de comunicación, Viarias y Ferroviarias, que no son objeto de transformación urbanística que quedan reguladas como suelo urbano consolidado. Son los siguientes:



III. RESUMEN EJECUTIVO

- APR.05.10. Estación de Chamartín
 - APE.05.31. Centro de Negocios Chamartín
 - APE.08.20. Malmea - San Roque - Tres Olivos
 - APE.08.21. Las Tablas Oeste
- ii. Adecuada articulación de los elementos estructurantes del conjunto de ámbitos, tanto al norte como al sur de Calle 30, de modo que se garantice una ordenación general del área y su integración urbana con el entorno, incorporando la ordenación del APE 05.27 "Colonia Campamento" al ámbito del nuevo APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín".
- iii. Priorizar la incorporación de ordenaciones de detalle/pormenorizadas (APEs) frente a ordenaciones remitidas (APRs), lo que supone la definición del modelo urbano que permite una mejor integración de todo el ámbito de MPG. En el caso de la Estación de Chamartín se opta por una ordenación remitida (APR) debido a la complejidad que supone el uso ferroviario en relación con una de las principales estaciones de la ciudad, lo que supone un ajuste específico de las necesidades funcionales actuales y previstas de su operativa y de los usos en su entorno inmediato que conlleve la posibilidad de ampliación.
- iv. Ajustar usos, edificabilidades y actuaciones urbanizadoras a las capacidades reales del territorio y a la consecución de un modelo de desarrollo económico y socialmente sostenible.
- v. Impulsar un modelo de movilidad sostenible, con preferencia al transporte público, en relación a los usos y edificabilidades previstos.
- vi. Configurar mediante su interconexión un sistema de espacios libres y zonas verdes como un eje longitudinal norte-sur articulador conjuntamente con otros grandes espacios verdes de la ciudad, así como favorecer la resolución de déficit dotacionales del entorno.

4. OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE LA MPG

La MPG, como se ha indicado, afecta fundamentalmente a dos ámbitos de actuación del PGM97.

Sobre el de menor superficie, el APE 05.27, la necesidad de instar una modificación de planeamiento general es consecuencia de situaciones sobrevenidas desde su delimitación en el PGM97, tanto en razón de obras de infraestructuras urbanas ejecutadas como de modificaciones del marco legal, que inviabilizan su materialización en las condiciones previstas.

Es sobre el ámbito APR 08.03 del PGM97 sobre el que la MPG despliega sus mayores efectos. La conveniencia de realizar una reflexión sobre la idoneidad del modelo urbano resultante de la propuesta denominada "Operación Prolongación de Castellana" contenida en el PGM97 ha sido un debate prioritario en la agenda del actual equipo de gobierno municipal desde que en el Plan de Gobierno 2015-2109 de octubre de 2016 se recogiera, como parte del eje estratégico, la

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

necesidad de *"Cohesionar y reequilibrar la ciudad"* con el objetivo de alcanzar un *"Planeamiento y gestión urbanística al servicio del interés general"* según el cual la actuación denominada *"Madrid Puerta Norte"* pudiera llegar a representar un *"Nuevo proyecto para la prolongación de la Castellana que revise las cargas, los plazos de ejecución y el modelo de ciudad, más razonable y sostenible."*

A tal fin, el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible ha llevado a cabo un proceso de análisis, reflexión y diálogo con instituciones y organismos públicos, vecinos, afectados, entidades privadas y propietarios que ha permitido afrontar un trabajo interno de análisis, diagnóstico y revisión que culmina en esta propuesta de MPG la cual ha quedado igualmente enriquecida a la vista de los informes emitidos y de las alegaciones formuladas a raíz de su aprobación inicial de 20 de septiembre de 2018.

Resultado de todo ello se ha concluido en la conveniencia y oportunidad de modificar las condiciones de desarrollo de este ámbito territorial de la ciudad en base a un nuevo enfoque estratégico que, en parte, toma como referencia los criterios que de modo general y en todo caso aproximado quedaron meramente esbozados en un documento de BASES (presentado por el Ayuntamiento de Madrid en 2016), que proponía desarrollarse a través de un conjunto de *"Estrategias de Intervención"* que sintetizaban las conclusiones preliminares de este proceso participativo, explorando a la vez las posibles alternativas al planeamiento vigente para el establecimiento de un nuevo modelo territorial capaz de contribuir a la resolución de los desajustes y desequilibrios existentes en esta parte de la ciudad a fin de solventar problemas recurrentes que el tiempo ha venido agravando.

Finalizado este determinante proceso de diálogo iniciado ya desde el año 2015, tras la renuncia a la ratificación del convenio de gestión y la denegación de la aprobación de la revisión del Plan Parcial de Reforma Interior por el Pleno Municipal, se formula ahora el presente documento de MPG, manteniendo y confirmando mayoritariamente los objetivos que dieron inicio a la reflexión como referencia esencial desde la que presentar unos contenidos finales que permiten sostener la efectiva consecución del que se considera el más idóneo modelo de ordenación para el interés general de la ciudad de Madrid.

Comparativamente, en relación con el PGM97, para comprender el alcance, la necesidad, justificación y concreción de la modificación propuesta, resulta oportuno enunciar los siguientes aspectos fundamentales:

1. La incorporación por el PGM 97 de suelos de sistema general de infraestructuras viarias (Calle 30/ Nudo de Fuencarral) y ferroviarias (haz de vías de Fuencarral), con más de 900.000 m² de suelo que no eran objeto de transformación urbanística en cuanto no se alteraban ni su calificación urbanística ni su régimen de titularidad, suponían, en aplicación de la disposición adicional cuarta del RDL del texto refundido de LSRU y transitoria Sexta de la LSCM al ámbito delimitado en la MPG02 para el APR.08.03 Prolongación de la Castellana, una significativa distorsión en la generación de edificabilidades y derechos edificatorios. Su reconsideración solo puede abordarse en el

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

marco de una modificación de planeamiento general con capacidad para alterar la clasificación y delimitación de ámbitos de planeamiento.

En este sentido la MPG propuesta ha optado por excluir estos suelos de los ámbitos de actuación, dado que en ellos no es necesaria ninguna actuación de transformación urbanística, considerándolos directamente como suelo urbano consolidado de sistema general, por cuanto ya disponían de esa condición que nunca se veía alterada. El efecto de esta medida es que se posibilita una reducción estimada de la edificabilidad máxima en el conjunto de la MPG de 720.269 m²c respecto a la prevista en la MPG02.

2. La delimitación del APR.08.03 como ámbito de actuación y su configuración como área de reparto en los términos previstos por el PGM97 y como área homogénea en los términos de la vigente LSCM, proviene del PGM97 con carácter previo al marco legislativo actualmente vigente establecido por la LSCM.

El artículo 37 "Determinaciones sobre la división del suelo" de la referida Ley establece que: *"La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con barrios o unidades tradicionales de la ciudad consolidada, y que sus límites sean elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Sobre estas divisiones de suelo se aplicarán las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada u Ordenanzas, establecidas en el artículo 40. Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir todo el área homogénea un único ámbito (...)".*

La configuración del APR.08.03 como un área homogénea, atravesada y segregada por sistemas generales de la relevancia de Calle 30 y las instalaciones ferroviarias de Fuencarral, que mantienen su calificación y titularidad sin transformación alguna, suponen una importante distorsión a la hora de establecer tanto las condiciones de ordenación estructurantes y pormenorizadas (en ámbitos urbanos claramente diferenciados), como para garantizar una efectiva plasmación de los derechos y deberes de la propiedad dando cumplimiento al principio de distribución equitativa de beneficios, distorsionado en relación incorporación de suelos ferroviarios, y cargas.

Con el objetivo de corregir esta situación, resulta imprescindible articular una MPG sobre el criterio de delimitar áreas homogéneas (de reparto en la terminología del PGM97) independientes y diferentes que se adapten al criterio de delimitación regulado en el referido artículo 37 de la LSCM.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

Con este objetivo la propuesta de MPG establece cuatro áreas homogéneas diferentes cada una de las cuales constituye, a su vez, un ámbito de actuación: el APR 05.10 "Estación de Chamartín" constituido por el ámbito de la futura Estación del mismo nombre, que justifica su independencia por su propia singularidad tipológica y funcional al integrarse en ella biunívocamente los usos lucrativos y dotacionales previstos con dicha futura Estación; el APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín", el APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos"; y el APE 08.21 "Las Tablas Oeste"; claramente separadas por elementos estructurantes de la ordenación urbanística (Sistema General Viario Calle 30 y Sistema General Ferroviario de Fuencarral).

3. Si bien entre los objetivos establecidos para el APR 08.03 por la MPG02 se incorporó el de *"Construcción de la Nueva Estación de Chamartín, potenciando su función de intercambiador modal de transporte ..."*, así como *"Definir los usos a desarrollar en el conjunto del área, que deberán ser compatibles con el resultado de la transformación del sistema ferroviario sin disminuir su funcionalidad"*, lo cierto es que en el planeamiento vigente no se establecía ni entre los objetivos ni entre las determinaciones de ordenación ninguna determinación específica que vinculara la localización de los usos específicos ligados a la creación de una nueva centralidad urbana (básicamente terciarios) a la proximidad con la Estación y a su potencialidad en relación a la movilidad urbana generada tanto por la propia Estación como por otras importantes infraestructuras de transportes colindantes (metro e intercambiador de autobuses).

La evolución de las necesidades de la movilidad urbana, claramente decantada hacia la preponderancia de los sistemas de transporte públicos, en detrimento de los sistemas privados, requiere sin duda condicionar el desarrollo de un área futura de centralidad al entorno próximo de la Estación de Chamartín, en el que se concentran así mismo otros importantes modos de transporte público (metro, autobús). En este sentido es necesario incorporar determinaciones estructurantes a nivel de planeamiento general que vinculen la localización de estos usos de centralidad a las proximidades de la estación, a cuyos efectos la propuesta de MPG plantea la creación de un nuevo Centro de Negocios localizado al sur de Calle 30 y en el entorno de la Estación de Chamartín. Es necesario corregir por lo tanto la indeterminación del vigente PGM97 en este sentido que ha permitido proponer y tramitar instrumentos de desarrollo en los que los usos terciarios se localizaban mayoritariamente al norte y sur de Calle 30, y no junto a la Estación de Chamartín, y sustentados sobre un modelo de movilidad mayoritariamente en transporte privado.

La altísima capacidad e intermodalidad que asegura el nodo de movilidad de la Nueva Estación de Chamartín, permite que la implantación del Centro de Negocios se apoye en un reparto modal público-privado fundamentalmente público -80%/20% como se justifica en base a los estudios desarrollados en la presente MPG- y que por lo tanto se desarrolle mediante un modelo de muy alta compacidad y densidad, cuya ejecución desde el punto de vista de las infraestructuras y dotaciones presenta características específicas y claramente diferenciadas del resto del ámbito territorial del APR 08.03

Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

situado al Norte de la M-30. Esto justifica la conveniencia y oportunidad, más allá de su propia delimitación física por elementos estructurantes de la ordenación urbanística, de establecer este ámbito como un área homogénea específica.

4. El primer objetivo establecido por el planeamiento vigente para el APR 08.03 se concreta en *"Prolongar el Paseo de la Castellana, entre la M-30 y la M-40, como gran eje urbano estructurante..."*. El análisis pormenorizado de este objetivo, así como de las propuestas específicas para su materialización contenidas en los Planes Parciales de 2011 y en su posterior revisión finalmente denegada, han puesto en evidencia que este objetivo implicaba, por un lado, una solución poco eficaz en cuanto a eliminar la segregación urbana de barrios del entorno (Begoña, Polígono de Fuencarral y Casco de Fuencarral) y, por otro, un elevado coste de inversión en infraestructura viaria (cruce de Calle 30) con un impacto urbano negativo, artificioso y fuera de escala. La renuncia, de la corporación municipal, a este objetivo básico del APR.08.03, así como a las actuaciones previstas sobre Calle 30, requiere ser instrumentado mediante la modificación del plan general vigente.
5. En relación a la necesidad reforzar los sistemas de movilidad en transporte público y limitar la accesibilidad del vehículo privado en el entorno de la Estación de Chamartín y del nuevo Centro de Negocios, de acuerdo con los criterios municipales de movilidad, hay que destacar que el planeamiento vigente no establece limitación alguna, siendo necesario para su limitación un instrumento de planeamiento general, tal y como establece el apartado 6.d).1º del artículo 36 de la LSCM al decir lo siguiente:

"Los estándares del apartado anterior sobre reservas de aparcamiento no serán de aplicación en los siguientes supuestos:

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

Esta limitación, incorporada a la presente MPG en los ámbitos del APR 05.10, APE 05.31 y APE 08.20, para el uso terciario, se ve reforzada con la limitación en el APE 05.31 del estándar máximo de plazas de aparcamiento del uso residencial al mínimo impuesto por el referido artículo 36 de la LSCM. Limitación que conviene igualmente ser incorporada como determinación de planeamiento general.

6. El planeamiento antecedente en el APR.08.03 derivado de la MPG02 establece unos márgenes de edificabilidad del 30% al 70% para el residencial y del 25% al 65% para el uso terciario (del 15% al 65% para el terciario de oficinas), configurando un marco de indefinición en relación al destino último de usos propugnados por el planeamiento, marco de indefinición que unido al no establecimiento de condicionantes claros en relación a su localización y a la propia extensión del APR.08.03, dificultan significativamente las garantías para la consecución de un desarrollo urbano adecuado

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

a las características y potencialidades del territorio sustentado sobre el predominio del interés público sobre el privado; indefinición cuya reconsideración debe articularse mediante la modificación de las determinaciones del planeamiento general.

La MPG propuesta establece claramente cuál debe ser el uso global (mayoritario) de cada uno de los diferentes ámbitos de ordenación eliminando cualquier margen de indefinición, así como las determinaciones necesarias para garantizar un grado adecuado de mezcla de usos que en ningún caso pueda desfigurar el uso mayoritario predefinido por la planificación general en relación a las características y potencialidades del territorio; de esta manera desde la determinaciones propias del planeamiento general se configuran como ámbitos característicos de actividad económica (terciario) el APR 05.10, el APE 05.31 y el APE 08.21, mientras que el APE.08.20 se configura como un ámbito necesariamente residencial.

7. Los objetivos de regeneración y rehabilitación urbana, así como la necesidad de enfocar las actuaciones de transformación urbanística, en el marco de la actual legislación, exigen orientarlas (entre otros) hacia objetivos claros de reequilibrio territorial en relación a déficits dotacionales acumulados por la ciudad ya construida. En este sentido resulta necesario abordar y reforzar estos objetivos, a nivel de planeamiento general, deficientemente abordados en el planeamiento vigente para el APR.08.03 a través de la MPG02. En dicha MPG no se establece objetivo alguno en relación a la resolución de déficits dotaciones en el entorno, ni en relación a garantizar la cualificación de las reservas dotacionales y de viviendas protegidas establecidas, más allá de lo regulado en la legislación urbanística con carácter general y cuya revisión requieren y justifican, al igual que en los apartados anteriores, la modificación de las determinaciones de planeamiento general que deben dirigir y condicionar la transformación urbanística de esta área urbana.

Con estos criterios la MPG propuesta plantea en primer lugar establecer como objetivos y condiciones concretas de desarrollo, de los diferentes ámbitos, garantías para coadyuvar en la resolución de déficits dotacionales de los entornos urbanos, garantizando la cualificación y proporción adecuada de reservas de zonas verdes y equipamientos más allá de lo establecido por la LSCM (establecidas sin diferenciación entre equipamientos, infraestructuras ni servicios) en relación a los diferentes usos propuestos, así como determinaciones de planeamiento general para incrementar la reserva de vivienda protegida y desarrollar y potenciar las políticas de vivienda pública municipal en relación a la materialización del 10% de cesión obligatorio.

8. Por último, es también cuestión determinante la necesidad de asegurar que el planeamiento se puede finalmente concretar y ejecutar. La descripción contenida en el apartado 1.4 "CONSIDERACIONES SOBRE LA GESTIÓN DEL APE 05.27 Y EL APR 08.03." de la presente memoria detalla cómo la delimitación de ámbitos contenida en el planeamiento **antecedente** (APE.05.27 y APR.08.03) ha resultado claramente superada por circunstancias sobrevenidas, en el caso del APE 05.27 por las actuaciones ya

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

apuntadas que han supuesto la alteración de su justificación inicial, y, en el caso del APR 08.03, ante sus limitaciones para dar soporte a un desarrollo afectado por dificultades en orden a su gestión derivadas de sus condiciones internas y limitaciones para alcanzar el cumplimiento efectivo del principio de equidistribución ante el carácter inevitablemente desigual de la ordenación de suelos con problemáticas jurídicas radicalmente distintas por razón de sus condiciones materiales de origen al extenderse indiferenciadamente tanto sobre suelos urbanizados procedentes de procesos expropiatorios y reparcelatorios ya culminados, como sobre suelos vacantes, es decir, respectivamente, sobre suelos urbanos consolidados y no consolidados.

5. CRITERIOS DE LA MPG EN RELACIÓN CON EL NUEVO MARCO DE SOSTENIBILIDAD

En línea con el marco global definidos por el "Acuerdo de París COP 21" (2015), los "Objetivos de Desarrollo Sostenible" (SDG's) de las Naciones Unidas de 2015 y la Conferencia Internacional de Naciones Unidas Habitat III (Quito, 2016), tanto Europa como España y, localmente, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid, han impulsado un conjunto de iniciativas que se analizan en el "Anexo 8. Sostenibilidad en la MPG". Este modelo urbano debe alinearse con el "Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible" según queda definido en el RD Leg. 7/2015 en su Artículo 3.

En este contexto, la MPG establece como objetivo principal el desarrollo de una estrategia de intervención que dé respuesta a las políticas y planes descritos a la vez que sirva de guía para la creación de un modelo urbano más sostenible, que genere impactos medioambientales, económicos y sociales positivos en la ciudad de Madrid.

Para ello, la MPG identifica los criterios de sostenibilidad que guiarán su ordenación y gestión para dirigir el Plan en el desarrollo de un urbanismo con la sostenibilidad como el vector transversal estructurante en el conjunto de decisiones tanto de planificación, ordenación, como de gestión e implementación del modelo.

A continuación, se describen las ocho categorías de la sostenibilidad urbana de aplicación a la MPG y sus criterios asociados:

i. Regeneración urbana y sostenibilidad económica

"Promover, a través de un plan económicamente sostenible y resiliente, la regeneración de áreas actualmente degradadas para transformarlas en un tejido urbano consolidado al servicio de toda la ciudad, generando impactos económicos y sociales positivos."

ii. Preservación de los valores ambientales

"Proporcionar una infraestructura verde integrada en la ciudad que desde su diseño y funcionalidad sea una parte fundamental de la solución para la adaptación al cambio climático, posibilite un ciclo hidrológico más sostenible y dote de resiliencia a los sistemas urbanos, a la vez

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

que proporciona servicios al ecosistema y revierte la pérdida de la biodiversidad local. Preservar y potenciar el capital natural y cultural y la identidad paisajística de Madrid."

iii. Modelo urbano compacto y mixto

"Proyectar tejidos urbanos compactos y densos, con diversidad y mezcla de usos, que posibiliten una mayor eficiencia de las infraestructuras, mejoren la accesibilidad y reduzcan la necesidad de transporte, basándose en la proximidad de actividades y con el espacio público como elemento vertebrador".

iv. Movilidad y conectividad

"Fomentar un diseño urbano orientado al transporte que posibilite una movilidad accesible, eficiente, sostenible y de bajas emisiones, mediante la reducción del espacio destinado a la movilidad privada y la reducción de desplazamientos, el aumento del transporte sostenible y la movilidad peatonal y ciclista. Promover una red de transporte preparada para los nuevos modos de movilidad y los nuevos modelos de logística"

v. Interacción social y equipamientos

"Preservar la identidad abierta y diversa de la ciudad de Madrid, garantizar la integración de los barrios existentes con el nuevo desarrollo y los nuevos modos de vida y potenciar el sentido de comunidad. Asegurar el acceso a la vivienda y a los servicios en igualdad de condiciones. Dotar a la ciudad de una red de equipamientos y espacios públicos seguros, accesibles, diversos e inclusivos, que vertebran las comunidades en igualdad de oportunidades y sean factores de integración y de cohesión social y de una mejor calidad de vida."

vi. Eficiencia de recursos

"Diseñar una ciudad de bajo impacto ambiental y más resiliente, que dé respuesta a los principales retos urbanos del cambio climático, a la vez que mejora la calidad del aire de la ciudad: que fomente los sistemas energéticos y de transporte eficientes y de bajas emisiones e incorpore energías renovables; que gestione los recursos hídricos de manera eficiente y con consideración de las previsiones de cambio climático; y que gestione eficientemente el consumo de recursos materiales y la generación de residuos."

vii. Innovación aplicada y ciudad inteligente

"Facilitar una gestión urbana más sostenible, eficiente y centrada en el usuario y promover una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos a través de la tecnología, la innovación y la gestión de la información."

viii. Habitabilidad y bienestar

"Proyectar un entorno urbano resiliente, adaptado al clima y de alta calidad, que genere un impacto positivo en el medio físico y las personas y promueva una experiencia humana positiva y una cultura del bienestar y la salud para todos."

6. CRITERIOS DE LA MPG EN RELACIÓN CON LA PERSPECTIVA DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA, FAMILIA Y OTROS CRITERIOS TRANSVERSALES



III. RESUMEN EJECUTIVO

La MPG incorpora la perspectiva de género como herramienta estratégica para alcanzar un desarrollo urbano sostenible con el objetivo de diseñar espacios urbanos capaces de dar respuesta a las necesidades concretas y diferenciadas de todas las personas en su vida cotidiana. A la mirada desde el género, se suma la perspectiva de la infancia, la adolescencia y la familia, y los colectivos LGTBI.

En la complejidad técnica que supone la MPG, la perspectiva de género y el resto de estrategias a favor de la ciudad inclusiva han ayudado a situar a las personas en el centro de la toma de decisiones. La perspectiva de género, infancia, adolescencia, familia y LGTBI es relevante en las siguientes cuestiones:

i. Calificación del suelo:

Favoreciendo la mezcla de usos, para permitir optimizar los recorridos diarios, el apoyo a las distancias cortas, la movilidad activa y la conciliación de la vida laboral y personal. La MPG establece una concentración de usos en los principales nodos de transporte colectivo, para general una ciudad policéntrica y apoyar la escala de barrio.

ii. Transporte público y movilidad activa:

La MPG propone una estructura urbana basada en el transporte público de calidad, con alto grado de intermodalidad y estableciendo nodos de transporte como generadores de centralidad a escala local. Al mismo tiempo, la estructura urbana establece la posibilidad de crear rutas alternativas peatonales y de movilidad ciclista. Todo ello favorece la autonomía de los colectivos más vulnerables tales como menores, adolescentes, mayores, personas con necesidades especiales y las personas que cuidan o acompañan a todos ellos, generalmente mujeres.

iii. Calidad y seguridad del espacio público.

La claridad del entramado urbano, el establecimiento de zonas peatonales y núcleos de centralidad local, son aspectos fundamentales para lograr un espacio público de calidad y seguro que apoye los cuidados y las actividades diarias de toda la ciudadanía. En la MPG es especialmente relevante el análisis del entorno de la Estación de Chamartín, eliminando vacíos urbanos y degradados, y el propio corte en el tejido urbano que suponen las vías. También, es relevante la mejora y consolidación de borde con los barrios colindantes, particularmente toda la franja a ambos lados de las vías (Fuencarral y Las Tablas) sin urbanizar y en avanzado estado de degradación urbana.

iv. Equipamientos de apoyo a la vida cotidiana

En la estructura urbana planteada por la MPG el uso destinado a equipamientos ha tenido una doble mirada: interna, atendiendo a la provisión de servicios en el ámbito de la propia Modificación; y externa, atendiendo a su impacto en los barrios colindantes. Respecto a la primera, se ha favorecido la ubicación de los equipamientos en las proximidades de los nodos de transporte colectivo y el paso de rutas de movilidad activa, de modo que, en el interior del ámbito de la MPG, se creen varios centros de escala vecinal con gran accesibilidad. Respecto a la segunda, se han situado reservas de suelo dotacional en el borde del ámbito, con el propósito de complementar y ampliar los servicios y equipamientos públicos disponibles en el entorno inmediato del ámbito objeto de la MPG.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

v. Vivienda y entornos residenciales

La vivienda y su entorno son las escalas donde la perspectiva de género y el principio de ciudad inclusiva tienen mayor importancia e impacto. En la escala de definición que implica la MPG se han podido establecer criterios fundamentales para favorecer desde el planeamiento urbano la igualdad de oportunidades. Es relevante el establecimiento del 20% de viviendas protegidas, doblando el porcentaje mínimo legal. Además de este porcentaje, es importante subrayar su ubicación en un ámbito consolidado de la ciudad, con mezcla de usos y provisión de equipamientos, en convivencia con viviendas de renta libre, y máxima accesibilidad a una tupida red de transporte público.

vi. Uso terciario

La ubicación de un centro de actividad de gran escala en un entorno urbano céntrico y de máxima accesibilidad desde casi todas las modalidades de transporte colectivo, facilita el acceso a puestos de trabajo de todo tipo de personas, con horarios, rentas y realidades diferenciadas. La mezcla de usos, y las determinaciones para la relación de los edificios de gran altura con su entorno a través de las regulaciones en planta baja, tratan de garantizar un espacio público activo más allá de la jornada laboral, y de facilitar también la conciliación de la vida laboral y personal, especialmente a personas empleadas con responsabilidades familiares.

7. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

7.1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La MPG reconsidera el modelo urbano **anterior** en su ámbito de actuación según nuevos criterios de ordenación a partir de los cuales la opción elegida se presenta como la preferible en respuesta a las necesidades que la ciudad de Madrid demanda ante una realidad social tan distinta de la existente en el año 1997 cuando se definió inicialmente la ordenación objeto ahora de alteración.

En el orden social quizás uno de los mayores cambios en cuanto a la construcción de la ciudad se refiere, viene de la mano con la toma de conciencia del impacto del hecho urbano sobre la sostenibilidad del medio ambiente y el cambio climático, reflejado con claridad en la última legislación del suelo estatal y medioambiental. Hoy, más que nunca, la sociedad asume la responsabilidad de gestionar de manera equilibrada los recursos y evaluar el alcance e intensidad de las intervenciones urbanas en relación con una capacidad adecuada a las condiciones del terreno soporte y a sus efectos sobre el resto del medio. Todo ello debe llevar necesariamente a una reflexión y evolución de los criterios planteados por el planeamiento vigente en el ámbito objeto de la MPG.

Por otra parte, la crisis estructural que se desencadena en las postrimerías del 2007 como fractura del sistema global de financiación y que alcanza todas las áreas de actividad, particularmente la actividad urbanística, ha modificado de forma sustancial la visión del modelo expansivo de crecimiento urbano en favor de la modulación de la intervención en la ciudad mediante unidades menores de desarrollo que se adecuen a un crecimiento racional y

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



98024E4E01E425D1

III. RESUMEN EJECUTIVO

acompañado a las necesidades sociales. La gran escala del modelo del PGM97 se ha revelado a día de hoy frágil en la adaptabilidad para dar solución a problemas locales diversos.

Finalmente, el posicionamiento de Madrid en el contexto internacional ha experimentado un cierto impulso desde el año 1997, pero sin llegar a fundamentar las bases para alcanzar una relevancia en los niveles más altos de reconocimiento e influencia. Teniendo en cuenta el fuerte componente del sector servicios de la ciudad, en el momento actual y de cara al futuro son necesarias iniciativas que potencien el valor global de Madrid y su capacidad de atracción de inversión y talento. El nodo de la Estación de Chamartín es en la actualidad, con mayor fuerza incluso que en 1997 gracias entre otras circunstancias a la creación del polo de las cinco torres, un destino potencial de implantación de actividad de valor que refuerce la dinámica de crecimiento de Madrid en el ámbito nacional e internacional.

Todo ello configura tres aspectos sustanciales que requieren ser abordados desde la MPG en orden al interés público: Adecuación de uso e intensidades edificatorias a las capacidades del territorio, actuación sobre ámbitos de gestión que coadyuven en la sostenibilidad y viabilidad de su desarrollo, y potenciación de la nueva Estación de Chamartín con elemento central del futuro Centro de Negocios de Madrid.

De otro lado, la redefinición del SGF a la vista de los nuevos condicionamientos surgidos a lo largo del tiempo derivados de la ordenación de la zona de servicio ferroviario, presenta como ineludible no sólo su coordinación con el PGM sino también su integración en un entorno urbano propio de la planificación urbanística con el que existen profundas influencias recíprocas que han de ser resueltas.

Con todo ello, la MPG presenta, como ya se ha señalado, siete contenidos fundamentales:

1. Incorporación al suelo urbano consolidado de suelos afectos a sistemas generales (viario y ferroviario) que no sufren transformación urbanística, adecuando los usos e intensidades propuestos sobre el suelo urbano no consolidado a las capacidades territoriales.
2. Creación de ámbitos de actuación (áreas homogéneas) diferenciados.
3. Potenciación de la Estación de Chamartín como elemento central del Nuevo Centro de Negocios de Madrid.
4. Renuncia al objetivo urbanístico de prolongar el Paseo de la Castellana al norte de calle 30.
5. Potenciación del transporte público y limitación de aparcamientos privados en relación al Centro de Negocios.
6. Clarificación y concreción de usos característicos en función de diferentes las capacidades territoriales.
7. Incorporación de vinculaciones específicas en orden a garantizar la resolución de déficits dotacionales del entorno urbano, cualificación de redes locales así como satisfacción de demandas residenciales de vivienda protegida y vivienda pública municipal.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

Junto a estas alteraciones principales, cuya consecución requieren y justifican por sí mismas la presente MPG, la modificación alcanza a otros aspectos complementarios con los anteriores y que igualmente requieren ser articulados a través de una modificación de planeamiento general, cuya descripción y justificación se desarrolla en los siguientes puntos.

7.1.1. SUELOS QUE SE EXCLUYEN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN POR NO SER OBJETO DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

Una alteración significativa en la MPG en relación con el PGM97 y la MPG02, es la reconsideración de la exclusión / inclusión de determinados suelos en los ámbitos de actuación:

7.1.1.1. SUELO PERTENECIENTE AL PARQUE REGIONAL DE LA CUENCA ALTA DEL MANZANARES

La MPG comprende una pequeña superficie de suelo estimada de 6.323 m² que en el PGM97 se integró indebidamente en el APR 08.03 bajo su consiguiente condición como suelo urbano cuando, verificada su pertenencia al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares dentro de la denominada Zona T, le hubiera correspondido la de suelo no urbanizable especialmente protegido, SNUP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley 1/1985, de 23 de enero, del Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares.

En consecuencia, en cuanto se refiere a la superficie mencionada, la MPG se limita a reflejar en su documentación gráfica su aludida condición como suelo no urbanizable de protección con remisión a cuanto resulta de la citada Ley, excluida, por lo tanto, de los ámbitos de actuación, lo que así procede igualmente de acuerdo con lo previsto en los artículos 21.2.a del TRLSRU y 16.1.a de la LSCM.

7.1.1.2. SUELOS DE REDES PÚBLICAS EXISTENTES NO SUJETOS A TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

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

- i. ST-TF no afectado por acciones de cubrimiento o transformación.
- ii. Calle 30 y Nudo Norte, así como sus zonas actuales de protección.
- iii. Nudo de Fuencarral.
- iv. Parque de Begoña.
- v. Pequeño fragmento de suelo de vía pública secundaria de uso de aparcamiento con acceso desde la calle Marcos de Urueta en Virgen de Begoña.



III. RESUMEN EJECUTIVO

Son todos ellos suelos ya obtenidos de titularidad pública que, si bien fueron incluidos en el ámbito del APR 08.03 por el planeamiento vigente, una vez establecida la ordenación requerida no necesitan alteración en sus condiciones urbanísticas y, consecuentemente, no existe razón para que se incluyan en ámbitos de actuación y, por consiguiente, para ser tenidos en cuenta en el cálculo del aprovechamiento en cuya generación, por lo tanto, no participan. ~~Las referidas redes generales~~ Los referidos suelos públicos ya existentes quedan sometidas al régimen urbanístico de suelo urbano consolidado al efecto dispuesto en la legislación vigente y en las NNUU del PGM.

7.1.1.3. OTROS SUELOS NO SUJETOS A TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

En virtud de la concurrencia de las condiciones legales y requerimientos de ordenación, la MPG adscribe al suelo urbano consolidado el suelo finalista ya ordenado que se corresponde con la estación de suministro de combustible, ya ejecutada, situada en el borde sur del nudo de Fuencarral, entre la autovía de Colmenar y un ramal de dicho nudo, cuyo suelo, definido en la MPG, queda sometido al régimen urbanístico al efecto dispuesto en las NNUU del PGM, remitiéndose a lo dispuesto en el Capítulo 7.11.6 CONDICIONES PARTICULARES DEL USO DOTACIONAL DE SERVICIOS PÚBLICOS.

7.1.1.4. SUELOS QUE SE INCLUYEN EN LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN PARA UNA MEJOR INTEGRACIÓN CON EL ENTORNO

Además de los suelos urbanos no consolidados que se mantienen como suelos objeto de transformación, y como situación novedosa respecto al planeamiento vigente, la MPG incluye en los nuevos ámbitos de actuación algunos suelos urbanos consolidados en el entorno de la actuación con el objeto de mejorar las condiciones que actualmente presentan y garantizar la adecuada integración de la ordenación en determinados puntos conflictivos de la trama urbana. Estos suelos son:

Al oeste, en la zona de Virgen de Begoña, junto a la Calle Francisco Sacha, un tramo ferroviario para poder ordenar el cubrimiento de esta infraestructura, hasta donde es técnicamente viable, mejorando de esta forma las condiciones ambientales de los residentes.

Al este, en el borde con Las Tablas, se incluyen suelos del API 08.07 "Polígono I Carretera de Burgos" situados junto al acceso desde la A1, de tal forma que se pueda articular de forma segura un nuevo sistema viario de conexión transversal sobre la playa de vías y se recualifique la carretera Fuencarral –Hortaleza. También se incluyen suelos de esta calle y de una dotación de equipamiento existente para viabilizar el encuentro de una conexión viaria transversal sobre el ferrocarril con la glorieta de la calle Puerto de Somport, acción ya prescrita por el PGM97, pero como acción exterior del ámbito de actuación.

Igualmente, en Las Tablas, pero más al norte, se incluye suelo de zona verde pública del UZI 0.08 "Las Tablas" situado junto a la calle Castillo de Candanchú para, una vez liberado el límite existente de la tapia del sistema ferroviario, poder mejorar las condiciones ambientales, de seguridad y de uso de la dotación existente.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

Los suelos de redes públicas de zonas verdes y equipamientos afectados se reponen en el interior del ámbito, de tal forma que en ningún momento hay disminución del estándar de calidad ya alcanzado.

7.1.1.5. SUELOS CONSOLIDADOS QUE NO ESTANDO INCLUIDOS EN LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN FORMAN PARTE DEL ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG POR SER NECESARIA SU REORDENACIÓN PARA DAR CUMPLIMIENTO A REQUERIMIENTOS SECTORIALES

En su extremo Noroeste la MPG incluye suelos urbanos consolidados del UZI 0.07 Monte Carmelo. Son suelos dotacionales públicos de titularidad municipal con una superficie estimada de 61.243 m² que se reordenan internamente sin modificar la clasificación ni calificación del suelo para adecuar su configuración a las necesidades funcionales de refuerzo de conexiones al nudo de Fuencarral y a la posible ubicación en su caso de instalaciones subterráneas de Metro.

Todo ello se efectúa para dar cumplimiento a las prescripciones al efecto contenidas en el informe emitido el 29 de noviembre de 2018 por el Área de Planificación de la Subdirección General de Planificación, Proyectos y Construcción de Carreteras de la Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras de la Comunidad de Madrid.

7.1.2. DELIMITACIÓN DE ÁMBITOS DE ACTUACIÓN Y ÁREAS HOMOGÉNEAS

Los suelos no excluidos pertenecientes al suelo urbano quedan sujetos al régimen del suelo urbano no consolidado, e incluidos, en consecuencia, en los ámbitos de actuación objeto de la MPG. Son suelos que requieren de obras de urbanización en régimen de actuaciones integradas de reforma interior, renovación y mejora, sometidas a distribución equitativa de beneficios y cargas, llegando a constituir en parte de su superficie verdaderas operaciones de reurbanización integral por razón de la obsolescencia de sus servicios y de la degradación de su entorno con modificación incluso de su uso actual.

Tal es el tratamiento dado por la MPG a los suelos señalados en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 14.2.b de la LSCM y en el TRLSRU de acuerdo con la doctrina sentada por la Sentencia del Tribunal Constitucional 94/2014, de 12 de junio, y la jurisprudencia del Tribunal Supremo resultante de sus Sentencias de 20 de julio y 3 y 17 de septiembre de 2017. La MPG vincula los terrenos señalados al régimen del suelo urbano no consolidado, los cuales tienen una superficie estimada de 2.364.825 m².

Para la ordenación del conjunto de dicho suelo la MPG plantea, como se ha indicado, la nueva delimitación de cuatro ámbitos de actuación:

- Al sur de la Calle 30: ámbito de actuación de la "Estación de Chamartín" y el denominado "Centro de Negocios de Chamartín".
- Al norte de la Calle 30: esta zona se corresponde con los ámbitos de actuación de



III. RESUMEN EJECUTIVO

"Malmea-San Roque-Tres Olivos" y de "Las Tablas Oeste".

Tres de los ámbitos de actuación quedan a su vez configurados como Áreas de Planeamiento Específico (APEs) con ordenación pormenorizada sometidas al régimen previsto en los artículos 3.2.9 a 3.2.10 de las NNUU del PGM. El cuarto, denominado "Estación de Chamartín", se configura como Área de Planeamiento Remitido (APR), en virtud de su dependencia de los condicionantes de operatividad de la infraestructura ferroviaria, presentes y futuros, cuya concreción definirá en gran medida sus contenidos de pormenorización.

Para la delimitación de los ámbitos se han seguido los siguientes criterios:

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

A su vez, desde la perspectiva de la ordenación y la gestión, sobre el nuevo esquema de ámbitos de actuación resultante de la MPG cabe señalar lo siguiente:

- a) La identificación de la autonomía de cada ámbito de actuación desde el plano de la ordenación mediante la asignación de criterios y condiciones básicas de ordenación diferenciados para cada uno de ellos en razón de su régimen en materia de usos globales y edificabilidades, de conformidad con el artículo 35.2.c de la LSCM.
- b) La presentación de la gestión urbanística de los cuatro ámbitos autónomos desde la realidad objetiva de su mayor simplificación en comparación con la que habría de tener lugar bajo el modelo del PGM97 de un único ámbito de actuación tan relevante como es el definido por el APR 08.03, simplificación siempre deseable como facilitadora de una más rápida y efectiva ejecución del planeamiento.
- c) El logro de un ajuste pleno entre ámbitos de ordenación y gestión como consecuencia de las nuevas delimitaciones de los ámbitos de actuación sin ser ya obligado su fraccionamiento en unidades de ejecución.

A los ámbitos delimitados se les asignan sus respectivos códigos y nomenclatura, y se les dota de Ficha de Condiciones.

En aplicación del artículo 37 de la LSCM y del PGM97 la superficie afectada por la MPG se divide en cuatro áreas homogéneas, coincidentes en cada caso con cada uno de los nuevos ámbitos de

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

actuación objeto de delimitación, áreas homogéneas que vienen justificadas por concurrir en cada una de ellas una efectiva homogeneidad tipológica y funcional.

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

TITULAR	%
ADIF	49,4%
AYUNTAMIENTO DE MADRID	9,9 %
EMT	6,5%
COMUNIDAD DE MADRID	1,4%
CANAL DE ISABEL II	4,9%
MINISTERIO DE FOMENTO	0,8%
OTROS PROPIETARIOS	27,10%

*Nota: Según informe de la Dirección General de Contratación, Patrimonio y Tesorería de la Comunidad de Madrid, ninguna propiedad registrada en el Inventario General de Bienes y Derechos de la Comunidad de Madrid se encuentra comprendida en el ámbito de la actuación de la MPG, sin perjuicio de que puedan existir otras propiedades que formen parte de otros inventarios de bienes inmuebles de la Comunidad de Madrid.

Información de Firmantes del Documento

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



7.1.3. SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA EN EL ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG

Sobre el ámbito espacial de la presente MPG, la Modificación del PG97 aprobada en 2002 tenía prevista una superficie edificable total es 3.377.582 m², resultado de la suma de la asignada al APE 05.27, de 100.891 m², y al APR 08.30, de 3.276.691 m².

En la MPG02 el incremento de la superficie edificable en el APR (desde 1.834.020 m² con un coeficiente de 0,6 m²/m², hasta 3.276.691 m², correspondiente a un coeficiente de 1,05 m²/m²) se fundamentaba en razón de las condiciones de ordenación en ella dispuestas y en virtud de las conclusiones de los estudios técnicos llevados a cabo por el Consorcio "Prolongación de Castellana" en relación a la estimación de las cargas que debían recaer sobre los titulares de suelo en el ámbito y en la necesidad de equilibrar el régimen de derechos y obligaciones. Es decir, estimado el coste total de las cargas que se pretendía abordar, y desde la óptica de ser consideradas en su totalidad como carga urbanística del ámbito, se establecían unos parámetros urbanísticos que permitirían dotar al ámbito de viabilidad económica, si bien sin una adecuada ponderación de las capacidades urbanísticas reales del territorio.

A su vez, es significativo en este punto recordar que el coeficiente de edificabilidad asignado se aplicaba sobre la totalidad del ámbito; es decir, también sobre aquellos suelos comprendidos en él que, constituyendo redes públicas preexistentes, no requerían de transformación urbanística alguna, suelos que sin embargo, generaban edificabilidad y tenían derecho a aprovechamiento con el consiguiente incremento de la presión sobre el entorno urbano, aumento de la intensidad edificatoria sobre los suelos netos disponibles, y alteración de las mayorías en la titularidad del suelo, lejos de preceptos urbanísticos básicos.

La MPG propone cambiar estos criterios y, en base, entre otros, al principio de sostenibilidad, asigna la edificabilidad atendiendo al suelo que realmente es objeto de transformación, a las condiciones espaciales de las áreas de intervención y a la cualificación y especialización funcional y usos urbanísticos que se proponen para la mismas, produciéndose, en consecuencia, una reducción de la edificabilidad global prevista por los planeamientos antecedentes.

La nueva superficie edificable agregada asciende a 2.657.313 m²c: (180.000m²c en APR 05.10; 1.300.000m²c en APE 05.31; 965.321m²c en APE 08.20; 211.992m²c en APE 08.21)

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

- i. La exclusión de los ámbitos de actuación de las redes públicas preexistentes que no son objeto de transformación urbanística repercute en la intensidad edificatoria en la medida en que los suelos respectivos no participan en su cálculo.
- ii. La nueva edificabilidad responde suficientemente a las necesidades urbanas determinadas en los estudios de vivienda y espacio productivo aportados en los anexos 1 "Estudio del sector Residencial" y 2 "Estudio del sector terciario".



III. RESUMEN EJECUTIVO

- iii. La valoración de la capacidad real de los suelos con aptitud para acoger la superficie edificable, una vez descontadas las infraestructuras no transformadas, y hacerlo de forma coherente con el contexto urbano.
- iv. A su vez, por aplicación del principio de equidistribución y a fin de asegurar la viabilidad económica del conjunto de los ámbitos de actuación en términos de rentabilidad, los nuevos aprovechamientos permiten hacer frente a las cargas resultantes de la ordenación, como se justifica en el anexo 4 "Informe de Sostenibilidad y Estudio Económico Financiero", con exclusión de aquellas otras correspondientes a redes consideradas de carácter general y supramunicipal exteriores a la propia MPG y cuya funcionalidad y nivel de servicio exceden de los ámbitos ordenados con la consecuencia de que su ejecución no resulte una carga de urbanización directamente imputable a los diferentes ámbitos de actuación y deban de ser abordadas en el marco de competencias y colaboración entre administraciones previsto en la presente MPG.
- v. Por fin, la reducción sensible de la edificabilidad lleva consigo la reducción proporcional de carga sobre las grandes infraestructuras viarias y sobre las redes de servicios y equipamientos, minimizando así el impacto ambiental y paisajístico sobre las zonas próximas.

Como consecuencia se adopta el criterio de la reasignación de intensidades edificatorias considerando la redistribución proporcional entre los ámbitos de actuación en función de las estrategias propuestas para cada uno de ellos. A cada ámbito se le asigna una edificabilidad techo expresada en valor absoluto. La MPG dota de la mayor intensidad edificatoria al APE "Centro de Negocios de Chamartín" (1.300.000 m²c.) en su condición de espacio de centralidad de alta concentración de actividad terciaria, vinculado a un nodo de especial intensidad de accesibilidad al transporte colectivo intermodal.

Al APR 05.10 "Estación de Chamartín" la MPG le asigna una edificabilidad (180.000 m²c.) en uso terciario proporcional a sus necesidades de reintegración en la trama urbana, a las cargas que soporta y a una adecuada relación con la nueva ordenación del ámbito APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín".

En el ámbito APE 08.21 "Las Tablas Oeste" (211.992 m²c.) la asignación se fundamenta en resolver una razonable continuidad, de la trama residencial al norte, y de los usos terciarios que organizan la transición entre la A-1 y los barrios contiguos al sur.

Finalmente, el APE 08.20, "Malmea-San Roque-Tres Olivos" (965.321 m²c) presenta una clara aptitud para la ordenación de usos residenciales que completen los barrios lindantes de Fuencarral y Tres Olivos. La edificabilidad asignada garantiza una densidad adecuada con tipologías coherentes con las existentes.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

ÁMBITOS DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ² c)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m ² c/m ² s)
APR 05.10 "Estación de Chamartín"	236.324	180.000	0,7617
APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín"	793.878	1.300.000	1,6375
APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos"	1.029.647	965.321	0,9375
APE 08.21 "Las Tablas Oeste"	304.976	211.992	0,6951
TOTAL	2.364.825	2.657.313	1,1236

7.1.4. CLASIFICACIÓN, CATEGORÍA Y REGULACIÓN DEL SUELO

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN /RED		IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m ²)	CALIFICACIÓN	NORMA ZONAL	CAP/ART. NNUU
SUELO NO URBANIZABLE						
PÚBLICO	RED SUPRAMUNICIPAL	Parque Regional Cuenca Alta del Manzanares	6.323 (0,19%)	Espacio verde de protección	NUP.2	3.4.14
SUELO URBANO CONSOLIDADO						
PÚBLICO	RED SUPRAMUNICIPAL INFRAESTRUCTURA	Infraestructura ferroviaria no transformada	775.203	Dotacional Transporte Ferroviario	NZ 3.1.a	7.15.5 a 7.15.16
		Nudo de Fuencarral	40.413	Dot. Vía pública principal	NZ 3.1.a	7.14
	RED GENERAL INFRAESTRUCTURA VÍA PÚBLICA	Calle 30 y Nudo Norte	93.983	Dot. Vía pública principal	NZ 3.1.a	7.14
		Parque de Virgen de Begoña	14.476	Dot Zona verde básica	NZ 3.1.a	7.8
	RED LOCAL DE ZONA VERDE	Zona Verde UZI 0.07	25.718	Dot. Zona verde básica	UZI 0.07 NNUU	5.6
		Aparcamiento Virgen de Begoña	1.351	Dot. Vía Pública secundaria	NZ 3.1.a	7.14
	RED LOCAL DE ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y EQUIPAMIENTO	Suelos del UZI 0.07 Monte Carmelo	30.389	Dot. Administración Pública y Equipamiento	UZI 0.07 NNUU	5.5.2 5.3
PRIVADO	DOTACIONAL PRIVADO	Gasolinera existente junto a Nudo Fuencarral	3.515	Dot. de Servicios Públicos	NZ 3.1.a	7.11.6
PARCIAL SUELO URBANO CONSOLIDADO			985.048 (29,35%)			
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE ESTIMADA (m ²)	USO GLOBAL	ÁMBITO	PORMENORIZACIÓN
		Estación de Chamartín	236.324	S Terciario	APR 05.10	Remitido
		Centro de Negocios Chamartín	793.878	S Terciario	APE 05.31	Carpeta específica
		Malmea-San Roque-Tres Olivos	1.029.647	Residencial	APE 08.20	Carpeta específica
		Las Tablas Oeste	304.976	S Terciario	APE 08.21	Carpeta específica
PARCIAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			2.364.825 (70,46%)			
TOTAL			3.356.196			



III. RESUMEN EJECUTIVO

7.1.5. REDES PÚBLICAS

Redes públicas no incluidas en ámbitos de actuación

Como se ha explicado previamente, dentro del ámbito espacial de la MPG existen suelos de **infraestructuras públicas** que no son objeto de transformación urbanística y que, en consecuencia, no se incluyen en ninguno de los nuevos ámbitos de actuación. En el caso de ser necesario intervenir sobre ellos, la iniciativa de intervención, ejecución y financiación, en su caso, será asumida directamente por la Administración competente. Todos ellos son suelos ya obtenidos, de titularidad pública y forman parte de las redes públicas existentes. Son los siguientes, **según quedan ordenados por la MPG**:

Redes supramunicipales

- i. Red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones:
 - a. de Transporte y Servicio Ferroviario (ST-TF), que comprende la mayor parte del ST-TF en la zona de Fuencarral, infraestructura de la Administración del Estado.
 - b. Viaria: suelos ocupados al norte del ámbito de la MPG por ramales del Nudo de Fuencarral, infraestructura de carácter regional de la Comunidad de Madrid.
- ii. Red supramunicipal de equipamientos de zonas verdes y espacios libres: suelos identificados como pertenecientes al Parque Regional de la Cuenca Alta del Manzanares, en su condición de espacio protegido regional. La titularidad y gestión corresponde a la Comunidad de Madrid

Redes generales

- i. Red general de infraestructuras de comunicaciones viarias: tramo de la Calle 30 comprendido en el ámbito de la MPG y el Nudo Norte. Su condición de red general es acorde con el carácter que tiene el conjunto de la infraestructura, calle 30, en todo el municipio, atendiendo a su condición de vía pública principal distribuidora al servicio de los residentes. La titularidad y gestión de la infraestructura es municipal.

Redes locales

- i. Red local de equipamientos de zonas verdes y espacios libres: zona verde en el barrio de Virgen de Begoña colindante con el Nudo Norte. Es una dotación al servicio del barrio de Virgen de Begoña, el único desde el que tiene acceso razonable en la actualidad, que actúa como elemento amortiguador entre el Nudo Norte y los residentes. El parque está completamente urbanizado y en uso, siendo de titularidad y gestión municipal. Por su dimensión y carácter funcional tiene la condición de local.
- ii. Zona verde del UZI 0.07 Monte Carmelo, dotación de la red local de este ámbito, en su linde Este con el APE 08.20, obtenida, y cuya parcela se reconfigura sin perder superficie para compatibilizar este entorno con requerimientos sectoriales
- iii. Red local de infraestructuras de comunicaciones viarias: porción de suelo de la calle Marcos de Orueta existente que se califica, como el resto de la calle, como vía pública secundaria de la red pública local.
- iv. De Administración pública y equipamiento: suelos del UZI 0.07 Monte Carmelo en su linde Este con el APE 08.20, que se reordenan internamente como consecuencia de las



III. RESUMEN EJECUTIVO

necesidades funcionales de nuevas infraestructuras públicas de red viaria del Nudo Fuencarral y Metro requeridas en sendos informes.

Redes públicas incluidas en ámbitos de actuación

El suelo de redes en la MPG se completa con los que a tal fin se ordenan en el interior de los ámbitos de actuación como elementos de estructuración del territorio. Parte de ellos se encuentran ya definidos en base a su funcionalidad como infraestructuras urbanas existentes o previstas: son el ST-TF de la Estación de Chamartín y ST-TF de infraestructura ferroviaria objeto de transformación, el Nudo Hidráulico de Malmea, el Intercambiador de transporte anexo a la Estación de Chamartín, y la reposición de la vía pecuaria del Cordel del Camino de la Cuerda, todas ellas redes supramunicipales. Además de ellos, la MPG ordena un conjunto de suelos para redes públicas cuyo objetivo es la articulación de forma coherente entre los ámbitos de actuación y de ellos con el resto de la ciudad. En total las redes públicas incluidas en los ámbitos de actuación son las siguientes:

Redes supramunicipales:

- i. Red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones:
 - a. de Transporte y Servicio Ferroviario (ST-TF), que comprende la parte del ST-TF incluido en los ámbitos y sujeto a transformación, ordenándose en el nivel de vía como red pública de los mismos.
 - b. de uso Dotacional de Transporte: suelos para la implantación de un intercambiador urbano de autobuses en coordinación con la Estación de Chamartín y las instalaciones de Metro existentes. Su titularidad y gestión corresponden a la Comunidad de Madrid.
- ii. Red supramunicipal de infraestructura social: se califica suelo para la integración del Nudo Hidráulico de Malmea y de sus instalaciones anexas, suelos de titularidad, y gestionados, por el organismo público Canal de Isabel II de la Comunidad de Madrid que albergan infraestructuras de abastecimiento y regulación.
- iii. Red supramunicipal de infraestructuras de comunicaciones vía pecuaria: durante el procedimiento de información al documento de aprobación inicial de la MPG fue identificada por el organismo sustantivo la vigencia de un tramo de vía pecuaria, el Cordel del Camino de la Cuerda, que afecta en un corto recorrido junto al Nudo de Manoteras. Si bien la vigencia es puramente nominal, dado que atraviesa suelos ocupados por las vías ferroviarias y el nudo de Manoteras, en la MPG se opta por recuperar y reponer su trazado a cota urbana, con conexión con su extremo exterior, al este, continuidad sobre la calle 30, y remate con zonas verdes o ajardinadas de la nueva ordenación.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

Redes generales:

- i. De infraestructuras de comunicación viaria: vías públicas de articulación y conexión longitudinal y transversal que, además de estructurar los ámbitos de actuación, aseguran la continuidad y conectividad de la trama urbana de esta área del municipio, eliminando las barreras físicas que impiden la comunicación y relación entre los barrios existentes situados al norte y al sur de la Calle 30, y al este y el oeste del ST-TF. Son las siguientes:
- Reservas de ampliación de Calle 30
 - Prolongación de Agustín de Foxá.
 - Calle Bambú y su conexión con Antonio Cabezón.
 - Transversal de Avenida de San Luis.
 - Transversal de Herrera Oria.
 - Transversal de Afueras de Valverde.
 - Transversal de Tres Olivos.
 - Paso peatonal conexión San Roque-Las Tablas

El dimensionamiento de estas infraestructuras es acorde con su funcionalidad, con las intensidades de tráfico previstas, la previsión de plataformas de transporte público y la reserva de recorridos peatonales que faciliten el tránsito y a la convivencia. En el estudio de movilidad que acompaña a la MPG se justifica la suficiencia de la Vía Pública de la Red General.

- ii. De Equipamiento: Se califica una reserva de suelo localizado al norte de Calle 30 junto al edificio de Profidén, con una superficie de 40.031 40.035 m². Estos suelos se dimensionan para incrementar la red general municipal de equipamientos sociales cohesionando los crecimientos propuestos. Vendrán a complementar a la red local, suficiente por sí misma para dar servicio a la nueva población residente, ayudando a reequilibrar los déficits de los barrios lindantes y asegurando la inserción coherente del nuevo desarrollo en la estructura urbana.

Redes locales:

En los ámbitos de actuación es de aplicación el régimen legal de reservas de suelo instituido para las redes públicas locales en el artículo 36.6 de la LSCM 9/2001, 30 m²suelo/100m² edificables destinados a espacios libres y equipamientos para todos los usos. Del total de la reserva, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados. Además de cumplir con lo dispuesto en el artículo 36 de la LSCM, la reserva de redes locales debe resultar conforme a los criterios que en el apartado de Ordenación Pormenorizada de la presente Memoria se especifican.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

Síntesis de redes públicas estructurantes en APEs:

RED PÚBLICA*	FUNCIÓN		NO INCLUIDOS EN ÁMBITOS	INCLUIDOS EN ÁMBITOS	TOTAL m2s	m2s/100 m2e
SUPRAMUNICIPAL	INFRAEST. COMUNICACIONES	SERVICIO FERROVIARIO ST-TF*	775.203	16.797	792.000	
		VIARIO. NUDO FUENCARRAL	40.413	-	40.413	
		TRANSPORTE. INTERCAMBIADOR	-	3.019	3.019	
		VÍA PECUARIA	283 ¹	10.538	10.821	
	INFRAEST. SOCIAL	NUDO MALMEA	-	8.946	8.946	
	EQUIPAMIENTOS ZONAS VERDES	PRCAM	6.323	0	6.323	
	SUBTOTAL		822.222	39.300	861.522	32,42
GENERAL	INFRAEST. COMUNICACIONES	VIARIO. CALLE 30/ NUDO NORTE	93.983	-	93.983	
		VIARIO	-	373.338	373.338	
	EQUIPAMIENTOS SOCIALES		-	40.031	40.031	
	SUBTOTAL		93.983	413.369	507.352	19,09
TOTAL REDES ESTRUCTURANTES			916.205	452.669	1.368.874	51,51

Nota: *En cota urbana.

7.1.6. USOS GLOBALES

La distribución de los usos globales se fundamenta en el destino funcional de los ámbitos en el nuevo modelo urbano. Al APR 05.10 "Estación de Chamartín" se le asigna el uso global de Servicios Terciarios, por su compatibilidad con la infraestructura ferroviaria y para facilitar la integración de la infraestructura en el entorno urbano, existente y proyectado.

El uso global de Servicios Terciarios se asigna también al ámbito APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín" en cumplimiento del objetivo de fomentar un centro de actividad económica que, apoyado en las excepcionales condiciones de proximidad al intercambiador de Estación de Chamartín y en las iniciativas terciarias ya consolidadas en su proximidad, permita dotar a la ciudad de Madrid de un nuevo impulso competitivo en la atracción de actividades especializadas generadoras de empleo de calidad.

En el ámbito APE 08.20 "Malmea- San Roque-Tres Olivos" el uso global que se asigna es el Residencial, siendo el más adecuado para facilitar la conexión con los barrios colindantes, para permitir la contribución del nuevo ámbito en la corrección de algunos de sus déficits del entorno (particularmente dotacionales y de vivienda accesible), y para dotar de un adecuado

¹ Esta superficie corresponde a la reposición de la vía pecuaria en la parte exterior a los ámbitos de actuación, y se proyecta sobre la C30, en el nuevo cruce entre los ámbitos APE 05.31 y APE 08.20

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

remate al tejido urbano en relación al sistema ferroviario. Este uso se acompaña con una importante proporción de uso terciario, configurando área mixtas y más densas entorno a los nodos de acceso al transporte público.

Finalmente, se establece el uso global de Servicios Terciarios para el ámbito de APE 08.21 "Las Tablas Oeste" de tal forma que se posibilite un remate del eje terciario de la carretera de Burgos en su encuentro con el borde Oeste de Las Tablas. Se establece en menor proporción el uso Residencial, como forma de dotar a la actuación de una mezcla de usos adecuada y posibilitar el remate en relación con el frente residencial de borde.

La MPG propuesta establece claramente cuál debe ser el uso global (mayoritario) de cada uno de los diferentes ámbitos de ordenación, así como las determinaciones necesarias, en fichas y carpetas específicas, para garantizar un grado adecuado de mezcla de usos que, en ningún caso, pueda desfigurar el uso mayoritario predefinido por la planificación general en relación a las características y potencialidades del territorio.

La distribución de la superficie edificable por usos globales en los ámbitos de actuación es la siguiente:

USO	APR 05.10 m ² c	APE 05.31 m ² c	APE 08.20 m ² c	APR 08.21 m ² c	TOTAL m ² c	TOTAL %
RESIDENCIAL	0,00	260.000	714.338	74.197	1.048.535	39,46
SERVICIOS TERCARIOS	180.000	1.040.000	250.983	137.795	1.608.778	60,54
TOTAL	180.000	1.300.000	965.321	211.992	2.657.313	100

7.1.7. VIVIENDAS Y ASIGNACIÓN DEL PORCENTAJE DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA

El número máximo de viviendas por ámbito y en el conjunto de la MPG se indica en la siguiente tabla:

ÁMBITO	SUPERFICIE EDIFICABLE TOTAL RESIDENCIAL m ² c	NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
APR 05.10 "Estación de Chamartín"	0	0
APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín"	260.000	2.595
APE 08.20 "Malmea- San Roque-Tres Olivos"	714.338	7.138
APE 08.21 "Las Tablas Oeste"	74.197	741
TOTAL	1.048.535	10.474



III. RESUMEN EJECUTIVO

El PGM97 y MPG02 no establecen para los ámbitos vigentes ningún requisito de reserva en esta materia. En la MPG se establece que, al menos, el 20% de la edificabilidad total residencial de cada ámbito se destine a vivienda en régimen de protección pública, de las cuales al menos el 70% se destinen a VPPB, lo que supone duplicar el estándar mínimo señalado en el artículo 20 del TRLSRU.

Por aplicación de esta determinación, en el conjunto de los APEs se ordenan 2.565 viviendas en régimen de protección pública.

7.1.8. SÍNTESIS DE DETERMINACIONES ESTRUCTURANTES Y COMPARACIÓN CON EL PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG*

DETERMINACIÓN		PLANEAMIENTO VIGENTE	PLANEAMIENTO PROPUESTO	DIFERENCIA
ÁREAS HOMOGÉNEAS		2	4	+ 2
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN		2	4	+ 2
CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	SNUP m ²	0	6.323,09	+ 6.323,09
	SUC m ²	160.189	985.048	+ 824.859,17
	SUNC m ²	3.191.258,00	2.364.825,27	- 826.432,73
USO GLOBAL		RESIDENCIAL Y Terciario	RESIDENCIAL Y Terciario	=
EDIFICABILIDAD MÁXIMA m ² c		3.377.582,00	2.657.313,00	- 720.269,00
APROV. MÁXIMO m ² cug		3.337.252,00	2.485.964,78	- 851.287,22
REDES PÚBLICAS m2s/100m2e	SUPRAMUNICIPAL	23,46	38,39	+14,93
	GENERAL	13,09	19,09	6,00
	LOCAL	41,21	42,93	1,76
	TOTAL	77,74	100,32	+22,56

*Se Para posibilitar una comparación en igualdad de términos entre planeamientos, y sólo a sus efectos, se incluyen datos de previsión de ordenación del APR 05.10.

La modificación de la delimitación de áreas homogéneas, y ámbitos de actuación coincidentes, implica un mayor fraccionamiento de las unidades de intervención y activación del territorio, incorporando una mayor flexibilidad, al no ser necesario acometer el "todo" sino que se posibilita una alternativa de crecimientos graduales de una escala más compensada. Este modelo requiere de la revisión de los criterios de equilibrio entre derechos y obligaciones garantizando que los titulares de todos los ámbitos reciben el mismo tratamiento.

La superficie edificable disminuye en un 21,32% para el conjunto del ámbito, básicamente en el uso residencial, lo que implica un menor número de viviendas (6.882 unidades), y de densidad,

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

sobre el mismo territorio. Por el contrario, el porcentaje de viviendas en régimen de protección pública aumenta en un 3.52 %. El uso global en la totalidad de la MPG sigue siendo el mixto de Servicios Terciarios y Residencial, aunque con un mayor porcentaje, 60,54%, en favor de las actividades económicas.

Respecto a la distribución de los usos cualificados en el territorio, y tomando como referencia el PPRI 2011, la pormenorización de la MPG propone una mayor concentración de usos terciarios en proximidad al intercambiador de Chamartín en favor de intensidades más reducidas en los ámbitos de contacto con los tejidos residenciales existentes a este y oeste.

Respecto a las obligaciones, la MPG ordena una mayor superficie de suelo para redes públicas en todos sus niveles, incrementa las cargas imputables a Administraciones Públicas al asignar a las mismas las intervenciones sobre Nudo Norte, Fuencarral y Metro, y mantiene un régimen similar de las cargas a los propietarios, confirmando el equilibrio entre ámbitos mediante el uso de coeficientes de reparto que garanticen el tratamiento igualitario a todos ellos.

7.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

7.2.1. PORMENORIZACIÓN EN LA MPG

La MPG establece una nueva ordenación detallada y específica de tres de los cuatro ámbitos de actuación que delimita, los denominados "Centro de Negocios Chamartín", "Malmea-San Roque-Tres Olivos" y "Las Tablas Oeste", lo que supone su identificación como APEs según la regulación al efecto dispuesta en los artículos 3.2.8 a 3.2.10 de las NNUU del PGM97, remitiendo en cambio las condiciones para la pormenorización del cuarto ámbito, APR 05.10 "Estación de Chamartín", a un posterior instrumento de planeamiento de desarrollo en los términos previstos en los artículos 3.2.11 a 3.2.13 de las citadas NNUU, todo lo cual queda definido por la MPG en los correspondientes objetivos y criterios plasmados en las respectivas fichas de condiciones

La decisión de pormenorizar se justifica por los antecedentes e iniciativas de planeamiento con que cuenta la MPG desde la aprobación del PGM97, por la necesidad de solventar problemas urbanos crónicos, por la profundidad de los trabajos previos llevados a cabo para la redacción de la MPG y, en fin, por la necesidad de resolver la integración urbanística de los terrenos correspondientes al ST-TF.

La remisión del ámbito "Estación de Chamartín" a una fase posterior de ordenación en detalle obedece, una vez establecidas por la MPG las condiciones para su adecuada integración en el contexto urbano, a la necesaria vinculación de la concreción de su pormenorización a los resultados de los estudios y trabajos que ADIF está desarrollando para definir las necesidades funcionales tanto del servicio ferroviario planificado como de la nueva estación asociada.

Dado que la ordenación de los APEs no resulta plenamente homologable con el régimen normativo correspondiente a las condiciones particulares del suelo urbano previstas en las NNUU del PGM, la ordenación pormenorizada de cada uno de ellos, que se corresponde con las determinaciones propias del planeamiento de desarrollo previstas en la LSCM, se establece en carpeta específica independiente conforme dispone el artículo 3.2.9.5 de dichas NNUU.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

Cada ámbito se pormenoriza en función de las necesidades específicas de sus condiciones de borde, dotándolos de autonomía y coherencia como unidades urbanas, toda vez que la integración de todos ellos en la estructura urbana se garantiza mediante la definición de tres elementos articuladores:

- i. El sistema de transporte público y su vinculación a las redes existentes.
- ii. La red general de vías públicas y sus conexiones longitudinales y transversales con los barrios limítrofes.
- iii. El sistema ambiental configurado por la secuencia encadenada de zonas verdes y espacios libres de la red local.

7.2.2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA CONJUNTA

Sin menoscabo de la autonomía funcional y el sentido pleno de cada ámbito *per se*, el conjunto de las ordenaciones pormenorizadas de la MPG tiene coherencia en su integridad, tanto en el cumplimiento de los objetivos de escala territorial, como en su cohesión con el tejido urbano. A modo de resumen se indica lo siguiente:

Red de transporte público

En cumplimiento del criterio de fomento de la movilidad sostenible, en la pormenorización se integran nuevas redes y nodos de transporte público, en función de una espina longitudinal que conecta la Estación de Chamartín con la estación de Cercanías de Fuencarral Norte, y de la habilitación de conexiones transversales al este y oeste de la actuación. Se proyecta la prolongación de la línea 10 de metro y se posibilita su conexión al norte con la red existente. Sobre el mismo trazado, en superficie, se propone una reserva de plataforma para autobús prioritario.

Al nodo de la Estación de Chamartín se le añaden dos de menor escala: la nueva estación de Cercanías en Malmea y la renovación de la estación de Cercanías de Fuencarral Norte, ambas vinculadas con paradas de metro y de autobús.

Red de dotaciones de vía pública

La red de vías públicas, con una diferenciación jerárquica clara, permite la conectividad entre ámbitos y de estos con el resto de la ciudad, la reconexión este-oeste y norte-sur, de los barrios vecinos, y la recuperación de la calle como espacio de convivencia e intercambio.

Red de dotaciones públicas de zonas verdes

La ordenación conjunta se estructura mediante una red completa de zonas verdes de carácter local que, al tiempo que dota de servicio a cada uno de los ámbitos, conforma en su conjunto una red completa con identidad y sentido unitario, articuladora en sentido norte-sur del conjunto de la actuación. Es el denominado "eje ambiental" de la propuesta, que conecta desde el norte, en las estribaciones del Monte del Pardo, hasta la Castellana y el parque central junto a la Estación.



III. RESUMEN EJECUTIVO

Red de dotaciones públicas de equipamientos y servicios públicos

Acompañando al sistema verde, en la MPG se implementa una red completa de equipamientos y servicios públicos, dispuestos de forma estratégica para garantizar la accesibilidad peatonal de los residentes al tiempo que permitir el acceso a los barrios vecinos, ayudando a paliar las carencias detectadas. La ratio de equipamientos por vivienda se incrementa de manera significativa respecto al planeamiento vigente.



Figura. Fotografías de maqueta de trabajo. Zona verde en área sur y eje ambiental al norte

Información de Firmantes del Documento

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO



Figura. Esquema de la red de zonas verdes y relación con el entorno

Información de Firmantes del Documento

FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO



Figura. Esquema de la red de equipamientos y relación con las zonas verdes

Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

Parámetros principales del conjunto de la ordenación pormenorizada

Los datos principales de ordenación pormenorizada de los APEs 05.31, 08.20 y 08.21. se muestran de forma conjunta en el siguiente cuadro.

DATOS EN NIVEL COTA URBANA		APE 05.31	APE 08.20	APE 08.21	TOTAL
SUPERFICIE TOTAL	m²s	793.878	1.029.647	304.976	2.128.501
Superficie suelo lucrativo	m ² s	164.501	274.112	97.082	535.695
Superficie edificable	m ² c	1.300.000	965.321	211.992	2.477.313
Servicios Terciarios	m ² c	1.040.000	250.983	137.795	1.428.778
Residencial	m ² c	260.000	714.338	74.197	1.048.535
Redes Supramunicipales					
Vía pecuaria	m ² s	10.538	0	0	10.538
Ferrovioario e Infraestructuras	m ² s	8.057	0	0	8.057
Dotac. Serv. Infraest.	m ² s	0	8.946	0	8.946
Transporte intercambiador TI	m ² s	3.019	8.740	0	11.759
Total redes supramunicipales	m²s	21.614	17.686	0	39.300
Redes públicas generales					
Zona verde	m ² s	0	0	0	0
Dotac. Equip	m ² s	40.031	0	0	40.031
Dotac. Trans. Interam	m ² s	0	0	0	0
Dotac. Trans. Ferrov	m ² s	0	0	0	0
Dotac. Serv. Infraest.	m ² s	0	0	0	0
Vía pública ppal.	m ² s	140.057	228.463	4.818	373.338
Total red general	m²s	180.088	228.463	4.818	413.369
Redes públicas locales					
Zona verde	m ² s	206.441	161.982	33.032*	401.455
Dotac. Equip	m ² s	91.806	136.890**	26.649*	255.345
Vía pública	m ² s	129.428	210.374	43.106	382.908
Total red local*	m²s	427.675	509.246	102.787	1.039.708

Nota: *En el APE 08.21 la superficie de vía pública principal de la red general asciende a 12.290 m²s, de la cual solo es computable la indicada, que asciende a 4.818 m²s, ya que el resto es red pública existente; igualmente, la superficie de vía pública principal de la red local asciende a 56.491 m²s, de la cual solo es computable la indicada, que asciende a 43.106 m², ya que el resto se considera red pública existente; el total de superficie de red de zona verde local es de 91.162 m²s, de los cuales 58.130 m²s corresponden a redes existentes y 33.032 m²s a nuevos suelos aportados; y, finalmente, del total de la red local de dotaciones de equipamientos, el total de superficie es de 47.951 m²s, de los cuales 21.302 m²s son existentes y 26.649 m²s nuevos suelos aportados.

** Existen además 140m²s de equipamiento público que no se modifican, correspondientes a la ermita de San Roque, y que no computan a efectos de reservas de suelo público.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO



Figura. Esquema del conjunto de la ordenación pormenorizada de los APEs 05.31, 08.20 y 08.21.

Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



8. ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La MPG propone una innovación importante respecto al planeamiento vigente en cuanto a la organización de la gestión y de la ejecución. Recordemos que en la actualidad el planeamiento general delimita dos áreas de reparto y dos ámbitos de ordenación en el área de intervención, si bien uno de ellos, APR 08.03, ocupa mayoritariamente los suelos afectados.

La MPG introduce sobre el mismo ámbito territorial una división mayor y más equilibrada de unidades de intervención, delimitando cuatro áreas homogéneas que son coincidentes con cuatro ámbitos de actuación y, al mismo tiempo, excluyendo de los mismos determinadas redes públicas que, siendo necesario coordinar con la nueva ordenación, no van a ser transformadas como suelos de reurbanización y regeneración.

Este criterio viene a resolver la dificultad que en la actualidad presenta el planeamiento en cuanto a la viabilidad efectiva de su gestión y ejecución, al tiempo que fracciona y dimensiona la intervención de forma más adecuada a las necesidades urbanas, si bien requiere de la definición de un régimen claro en cuanto a las cargas, su naturaleza y su imputación equilibrada, garantizando en todo momento la equidistribución y la plena funcionalidad e inserción ordenada de cada ámbito en la ciudad.

La organización y gestión de la ejecución alcanza a:

1. los ámbitos de actuación, incluyendo la identificación y asignación de las cargas de urbanización, propias o compartidas con terceros, y de imputación a los titulares de suelo.
2. actuaciones sobre redes públicas existentes, con imputación de cargas a distintas Administraciones Públicas, en razón a su naturaleza.

Como se observa, el distinto carácter y alcance de las actuaciones de urbanización previstas requiere de un procedimiento de coordinación adecuado para ordenar y asegurar el cumplimiento de las obligaciones.

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

8.1. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

La MPG asume, para los cuatro ámbitos de actuación, los coeficientes de homogeneización ya establecidos por el Plan General vigente en su anexo 5 de las Normas Urbanísticas para los dos usos cualificados principales que contempla. En consecuencia, establece los siguientes valores:

Residencial Vivienda Libre: Coeficiente 1,00



III. RESUMEN EJECUTIVO

Terciario Oficinas: Coeficiente 1,00

La MPG contempla también un mayor detalle de la categoría de los citados usos, categorías para las cuales, o bien los coeficientes de ponderación no están específicamente establecidos por el Plan General vigente para el suelo urbano no consolidado, o bien los valores obtenidos en el estudio no avalan los vigentes. Sobre la base de los estudios llevados a término en el referido anexo, la MPG determina los siguientes coeficientes:

	APR 05.10 y APE 05.31	APE 08.20 y APE 08.21
Residencial vivienda libre	1,00	1,00
Vivienda de Protección Pública de Precio Limitado	0,32	0,47
Vivienda de Protección Pública Básica	0,23	0,34
Terciario Oficinas	1,00	1,00
Terciario Comercial	0,57	0,88

Tabla 1. Coeficientes de homogeneización por usos en los ámbitos de actuación

8.2. GESTIÓN DE LOS ÁMBITOS DE ACTUACIÓN

El sistema de ejecución de los ámbitos de actuación por el que expresamente opta la MPG es el de compensación, salvo para el APR 05.10, en relación con el cual la elección del sistema tendrá lugar por el instrumento de planeamiento que lo desarrolle. A tal efecto la MPG toma en consideración la efectiva capacidad de gestión de la iniciativa privada a fin de hacer frente al conjunto de obligaciones derivadas de la aplicación del sistema de compensación mediante la integración de los propietarios en las correspondientes Juntas de Compensación, las cuales habrán de actuar, conforme dispone la legislación urbanística, bajo la tutela, fiscalización y control del Ayuntamiento de Madrid según su condición de Administración actuante.

A su vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.2.d) de la LSCM, mientras en el caso del APE 05.31 "Centro de Negocios Chamartín" y del APE 08.21 "Las Tablas Oeste" el respectivo ámbito de actuación constituye en sí mismo una única unidad de ejecución, la cual queda por lo tanto delimitada desde la misma MPG conforme a los artículos 100.2 de la LSCM y 1.3.3.2 de las NNUU del PGM97, en el caso del APE 08.20 "Malmea-San Roque-Tres Olivos" desde la MPG se contempla la preferencia de que su desarrollo tenga lugar a través de dos unidades de ejecución cuya delimitación, por no contenerse en ella, se efectúe con posterioridad a su aprobación.

8.3. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS, ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y REGLAS DE EJECUCIÓN DE LAS CARGAS COMUNES.

La elección expresa del sistema de compensación efectuada para cada ámbito de actuación por la presente MPG determina la sujeción de los terrenos respectivos al régimen jurídico al efecto previsto en el TRLSRU, la LSCM, el Reglamento de Gestión Urbanística, el Real Decreto



III. RESUMEN EJECUTIVO

1093/1997, de 4 de julio de adaptación del sistema registral al urbanístico y demás normas que resulten de aplicación.

A su vez, la participación en el proceso de gestión de los respectivos ámbitos de actuación se extiende al conjunto de los terrenos que los integran con excepción de aquellos que fueran de titularidad pública y formaran parte de redes públicas ya ejecutadas, los cuales quedan excluidos de la determinación del aprovechamiento urbanístico y, por lo tanto, de la participación en los respectivos procesos de distribución equitativa de beneficios y cargas.

En el proceso de gestión y ejecución de la MPG en cada uno de los ámbitos de actuación en ella delimitados será preciso el cumplimiento del conjunto de deberes dispuestos al efecto en el ordenamiento urbanístico. A tal fin, tratándose de actuaciones de transformación urbanística que a su vez constituyen actuaciones de urbanización para su reforma o renovación, será preciso dar cumplimiento a lo dispuesto, entre otros, en los respectivos artículos 18 del TRLSRU y de la LSCM.

Resulta de la ordenación de los ámbitos la necesidad de organizar la gestión y la ejecución de una serie de infraestructuras que transcurren por todos o por algunos de ellos y que, en aras de una mejor eficiencia y del uso responsable del territorio, es necesario que sean definidas, dimensionadas y ejecutadas con una visión de conjunto. La condición común de estas redes públicas y la observancia del principio de equidistribución dentro de los límites debidos al fraccionamiento de la MPG en cuatro ámbitos de actuación, demandan la aplicación de un criterio de imputación de costes que, aun operando sobre tales ámbitos, permita en la mayor medida posible un tratamiento equilibrado del conjunto de sus propietarios.

A tal efecto, se considera que el criterio más conforme con el principio de equidistribución pasa por efectuar una imputación de costes de estas redes comunes que desde un criterio de proporcionalidad tenga en cuenta la relación entre aprovechamientos y cargas interiores de cada ámbito de actuación.

En este sentido, toda vez que no se da en todos los ámbitos de actuación una correspondencia plena entre los gastos imputables a sus propietarios respectivos por la ejecución de las redes comunes según el criterio de proporcionalidad ya apuntado y el coste real de la parte de ellas que se emplazara sobre su superficie, bien por ser este mayor o menor que aquéllos, la MPG incorpora en términos de principios y para su posterior concreción en las normas reguladoras de las diferentes Juntas de Compensación que hayan de constituirse, los siguientes criterios correctores susceptibles de ser aplicados en su fase de gestión:

- a) Cuando en relación con las redes comunes resulten en los ámbitos de actuación diferencias entre la carga imputable y su coste real de ejecución, el exceso o defecto se considerará, respectivamente, como partida de abono o de cargo conforme a los valores asignados respecto del ámbito de actuación que se hallare en situación inversa.
- b) Cuando en cumplimiento de la MPG el coste de las redes comunes asumido por un ámbito de actuación resulte superior al que le corresponda como carga imputable, habrá de preverse la forma de acreditación del exceso así como de su compensación en las normas reguladoras de la Entidad urbanística de coordinación a que más adelante se hace referencia. En todo caso, el pago de los costes de ejecución que excedan de los

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

gastos imputables a cada ámbito de actuación tendrá lugar con cargo a los importes ya satisfechos por los propietarios de ámbitos de actuación en situación inversa o, en su defecto, por aquellos propietarios del ámbito excedentario que así lo asumieran voluntariamente.

c) Cuando en cumplimiento de la MPG el coste de las redes comunes asumido por un ámbito de actuación resulte inferior al que le corresponda como carga imputable, las expresadas normas reguladoras habrán de prever la forma y el momento en el que deberá hacerse efectivo su importe para pago a quien resultara acreedor.

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

Como resumen de los apartados anteriores, la imputación a los propietarios del conjunto de las cargas imputables a los propietarios, en función de su carácter, es la siguiente:

Ámbito	Cargas MM€ PROPIETARIOS TOTALES			
	Urbanización y afecciones propias	Infraestructuras Comunes	Infraestructuras compartidas parciales	Total MM€
APR 05.10 Estación de Chamartín	112,87	16,49	0,00	129,36
APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín	594,35	113,37	11,35	719,07
APE 08.20 Malmea/San Roque/Tres Olivos	252,45	48,55	89,70	390,70
APE 08.21 Las Tablas Oeste	53,90	11,21	23,11	88,23
TOTAL	1.013,58	189,62	124,16	1.327,36

Estas cargas se verán modificadas en función del Protocolo General de Actuación para la ejecución de las Actuaciones Singulares identificadas en la MPG, con el fin de garantizar la correcta viabilidad técnica del funcionamiento de la ordenación de la operación urbanística denominada "Madrid Nuevo Norte". Tomada en cuenta dicha circunstancia, la imputación a los propietarios de las cargas de urbanización es la siguiente:

Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1



III. RESUMEN EJECUTIVO

Ámbito	Cargas MME PROPIETARIOS incluyendo compromiso voluntario adjudicataria			
	Urbanización y afecciones propias	Infraestructuras Comunes	Infraestructuras comunes parciales	Total MME
APR 05.10 Estación de Chamartín	112,87	16,49	0,00	129,36
APE 05.31 Centro de Negocios Chamartín	594,35	113,37	11,35	719,07
APE 08.20 Malmea/San Roque/Tres Olivos	172,86	48,55	89,70	311,11
APE 08.21 Las Tablas Oeste	53,90	11,21	23,11	88,23
TOTAL	933,99	189,62	124,16	1.247,77

Cargas de los propietarios por ámbito incluyendo compromiso voluntario adjudicataria

8.4. ACTUACIONES SOBRE REDES PÚBLICAS EXISTENTES NO INCLUIDAS EN LOS ÁMBITOS

Además de las cargas de urbanización propias de cada uno de los ámbitos de actuación, la MPG contempla las siguientes actuaciones sobre determinadas redes públicas:

- Acciones de mejora del Nudo Norte (Fase-2)
- Enlaces exteriores con el Nudo Fuencarral.
- Nueva línea de Metro.

Dichas actuaciones se integran e incorporan al Protocolo General de Actuación para la ejecución de las Actuaciones Singulares identificadas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a los ámbitos APE 05.27 Colonia Campamento y APR 08.03 Prolongación de la Castellana con el fin de garantizar la correcta viabilidad técnica del funcionamiento de la ordenación de la operación urbanística denominada "Madrid Nuevo Norte".

En lo referente al Nudo Norte, la fase inicial de mejora de los problemas más acuciantes de capacidad y seguridad, con la eliminación de los trenzados existentes, se realizará por parte del Ayuntamiento de Madrid, previamente y con independencia de la MPG. Esta actuación inicial, a cargo del Ayuntamiento de Madrid, y ajena a la MPG, se describe en el Anexo 14 de la MPG, apéndice 14.2 Nudo Norte, como Fase-1. Esta Fase-1 es compatible y está coordinada con las actuaciones de refuerzo a ejecutar y costear por la MPG, que bajo la denominación de Fase-2, se incluyen también en el Anexo 14 de la MPG, apéndice 14.2 Nudo Norte.

El Nudo de Fuencarral, permite la conexión de los ámbitos con la M-40, M-607 y M-603, pero fundamentalmente solventa el problema existente en la actualidad de capacidad y seguridad de dicho nudo, y da una alternativa de movilidad al barrio de las Tablas, que en la actualidad sólo tiene acceso desde la A-1; es por ello que se trata de una carga urbanística externa a los nuevos ámbitos y que se imputa y ejecuta el Ayuntamiento de Madrid.

Información de Firmantes del Documento



III. RESUMEN EJECUTIVO

Respecto a la nueva línea de Metro, completa la oferta de Cercanías y BUP dotando de nuevas paradas de Metro a Distrito de Negocios (1 parada) y a Malmea-San Roque-Tres Olivos (dos paradas). Esta nueva línea de Metro refuerza también la red existente de cara dar transporte público a los barrios limítrofes; y es compatible con futuras extensiones a las Tablas o Montecarmelo según las necesidades de explotación que decida el Consorcio Regional de Transportes de Madrid y Metro.

8.5. MARCO DE COLABORACIÓN Y CONCERTACIÓN DE ACTUACIONES SOBRE REDES PÚBLICAS SINGULARES

Simultáneamente a la presente Modificación de Plan General se ha acordado e incorporado el Protocolo General de Actuación para la ejecución de las Actuaciones Singulares identificadas en la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid relativa a los ámbitos APE 05.27 Colonia Campamento y APR 08.03 Prolongación de la Castellana con el fin de garantizar la correcta viabilidad técnica del funcionamiento de la ordenación de la operación urbanística denominada "Madrid Nuevo Norte"

Estas actuaciones son las que a continuación se enumeran:

- Nuevo Complejo Ferroviario de la Estación de Madrid - Chamartín.
- Estación o Estaciones de Fuencarral.
- Cubrimiento de las infraestructuras ferroviarias.
- Actuaciones de remodelación y cubrimiento en el final del Paseo de la Castellana
- Túnel de conexión Paseo de la Castellana con Fuencarral.
- Actuaciones de remodelación y mejora en el nudo norte de Calle 30
- Actuaciones de remodelación del Nudo de Fuencarral
- Emisario y Depuración en Valdebebas / Rejas.
- Nueva implantación de instalaciones de EMT.
- Actuaciones de Mejora y prolongación de la Línea 10 del metro
- Actuaciones de reposición de la infraestructura del Canal de Isabel II (retranqueo instalaciones).
- Intercambiador de Transportes Chamartín (Intercambiador de Autobuses).

8.6. CONVENIOS DE EJECUCIÓN Y GESTIÓN

En cumplimiento del anexo del acuerdo del Consejo de Gobierno de la CM de 25/3/2020 de aprobación definitiva de esta MPOUM de 1997 se incluye una prescripción a todas las áreas del siguiente tenor literal: **"Una vez aprobado el Planeamiento General, y con carácter previo a cualquier otra actuación, se deben formalizar uno o varios convenios de ejecución y gestión, que aseguren la compatibilidad y la coordinación de las obras públicas correspondientes a cada uno de los ámbitos con las infraestructuras globales, de forma concreta para los propietarios, administraciones y entidades públicas concernidas, de manera que quede garantizada la gestión global y la coordinación con los desarrollos de cada uno de los cuatro ámbitos"**



9. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

El resumen ejecutivo incluye los siguientes planos:

- R-01 SITUACIÓN EN EL TÉRMINO MUNICIPAL
- R-02 ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL
- R-03 ÁMBITO ESPACIAL DE LA MODIFICACIÓN SOBRE ORTOFOTOGRAFÍA 2017
- R-04 ORDENACIÓN DE LOS SUELOS DE LA MPG. APR, APE Y SUELOS NO INCLUIDOS EN ÁMBITOS DE ACTUACIÓN.
- R-05 IMAGEN INDICATIVA



Información de Firmantes del Documento



FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/05/2020 11:30:11
CSV : 98024E4E01E425D1

