

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO
REMITIDO (APR) 16.02 "LOS ALMENDROS M40" DEL PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA DE MADRID.

RESUMEN EJECUTIVO



THERUS

 FENWICK IRIBARREN ARCHITECTS

17 septiembre 2024

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL AREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO (APR) 16.02. “LOS ALMENDROS M.40” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID.

RESUMEN EJECUTIVO.

1.- Objeto.

Este Plan Parcial de Reforma Interior desarrolla el Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02, definido en las correspondientes fichas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

Es el último suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollar en la franja de terreno situado entre dos carreteras de competencia estatal la M-40 y la M-11 y las líneas de Ferrocarril.

Está plenamente justificado actuar sobre este suelo por ser conveniente para los intereses públicos por la obtención de importantes dotaciones públicas para equipamientos y aumento de recorridos de la movilidad sostenible y además la obtención de aprovechamientos lucrativos por pertenecer parte del suelo del ámbito al Patrimonio Municipal de Suelo del Ayuntamiento de Madrid. El resto del suelo del ámbito pertenece al Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España, que ha delegado la gestión, urbanización y promoción a la Entidad Promotora THERUS INVESTMENTS S.L. por su contrastada experiencia en desarrollos similares.

Los suelos del APR 16.02 “Los Almendros” con derecho a aprovechamientos lucrativos, corresponde un 60,30% al Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España, y el 39,70% al Ayuntamiento de Madrid (a falta del ajuste final que realice el Proyecto de Reparcelación).

La mercantil THERUS INVESTMENT S.L. promotora de reconocido prestigio de grandes complejos de oficinas en Madrid, propone el presente Plan Parcial de Reforma Interior del Área del APR 16.02 al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid (PGOU de Madrid)), para que se pueda consolidar el ultimo suelo existente entre la M 40 y la M 11.

2.- Situación

El ámbito del APR 16.02 de 8,0777 ha de superficie, según levantamiento topográfico realizado, se sitúa en la zona Noreste del Término Municipal en el Distrito de Hortaleza entre las Carreteras Nacionales M-40 y M-11 del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y la Vía del Ferrocarril.

El ámbito está situado en el Barrio de Valdefuentes y sus linderos son los siguientes:

- .- Noreste con las Líneas de Ferrocarril del Servicio de Mercancías y Cercanías, dependiente de ADIF que separa el ámbito del tronco de la M-11.
- .- Noroeste con carril de conexión entre M-40 y la M-11.
- .- Sureste con el suelo urbano consolidado con Normativa Zonal 9.3 del PGOU de Madrid, hoy Complejo de Oficinas “Helios”.
- .- Suroeste con el tronco de la M-40 y el ramal de conexión con la M-11.

3.- Afecciones sectoriales.

Los terrenos en los que se desarrolla el PPRI del APR 16.02 y la ordenación del área tienen las siguientes afecciones sectoriales que se han estudiado de manera individualizada y se han incorporado a la propuesta de ordenación:

.- Remodelación del Sistema de Transporte Ferroviario de Mercancías y fijación Línea Límite de la Edificación.

.- Ramal de Salida de la M-40 en el P.K. 3+000 sentido decreciente a la M-11 realizada en el año 1997 por la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento y fijación Línea Límite de la Edificación, teniendo en cuenta análisis preliminares realizados con la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Transportes y movilidad Sostenible.

.- Servidumbres aeronáuticas Agencia Estatal de Seguridad Aérea a las futuras edificaciones, teniendo en cuenta análisis preliminares realizados con la Subdirección General de Aeropuertos y Navegación Aérea.

.- Ejecución de la Pasarela Peatonal para una movilidad sostenible sobre la red viaria existente.



Plano de Situación Información I.2

4.- Estructura de la Propiedad del Suelo.

Las fincas del Ayuntamiento de Madrid son seis, con diferentes procedencias, tres de ellas son restos de fincas definidas como Sistema General en el Plan General de 1985 que fueron obtenidas mediante el Proyecto de Compensación de otro Sector y las otras tres fincas han sido obtenidas por expropiación.

.- Las Fincas nº 9165, nº 241 y una tercera finca que se desconoce el número, todas ellas del Registro de la Propiedad nº 12 de Madrid. Son suelos definidos como Sistema General del PG 1985 y proceden del Convenio Vía Borde de Hortaleza firmado con los propietarios del suelo.

Se obtuvo su dominio, por adjudicación en el Proyecto de Compensación relativo al sector I-22 “Los Tres Olivos”, situado en la Carretera de Fuencarral Expediente 524/91/4.822.

En el interior de la delimitación del APR 16.02 quedan tres restos de cada una de las tres fincas anteriores, denominadas por la Subdirección General del Patrimonio Municipal de Suelo como: PSM-4307 que procede de la Finca nº 9165, PSM-7951 que procede de la Finca nº 241 y la PSM-7963 que procede de la Finca que se desconoce el número. Como fueron obtenidos por cesión, estas tres fincas, no tiene derecho a aprovechamientos lucrativos. Se consideran en el APR como suelos afectos a dotaciones públicas existentes.

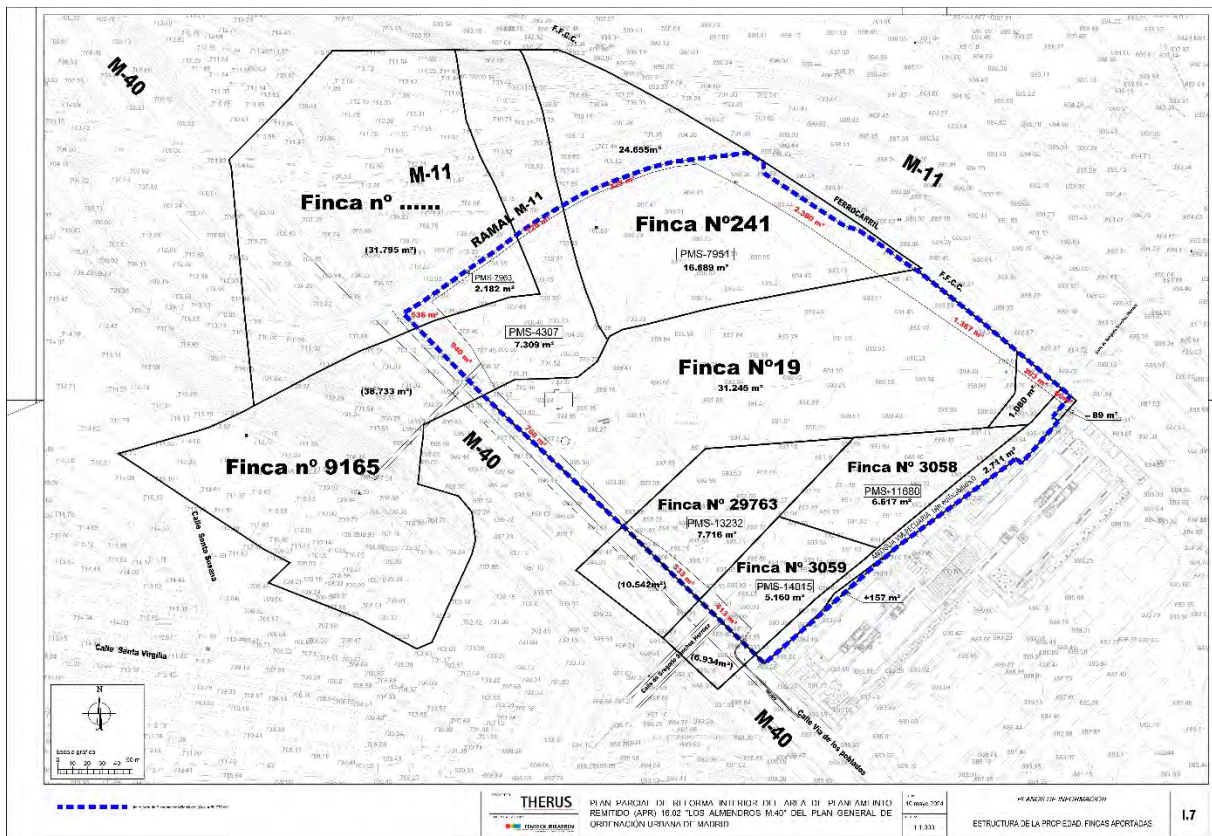
- Las otras tres Fincas nº 29.763, nº 3058 y la nº 3059 del Registro de la Propiedad nº 12 de Madrid, denominadas por la Subdirección General del Patrimonio Municipal de Suelo como: PSM-13232, PSM-11.680 y la PSM-14015 respectivamente, han sido obtenidas por Expropiación Forzosa durante los años 1991 y 1992, y por su procedencia de obtención si tienen derecho a aprovechamientos lucrativos.

Dentro de la delimitación del APR 16.02, de las tres Fincas anteriores, dos de ellas tiene parte de su superficie utilizada por la M-40. Por la procedencia de obtención por Expropiación, las partes de las fincas situadas en la delimitación del ámbito, si tienen derecho a aprovechamientos lucrativos.

- La Finca Nº 19 del Registro de la Propiedad nº 12 de Madrid es propiedad, desde el año 1965, del Instituto Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad, Provincia de España.

El resto del suelo procede de la desaparición de la antigua vía pecuaria, que se considera suelo afecto a dotaciones públicas existentes y restos del polígono colindante por la regularización que ha producido la ejecución del vallado con el Complejo de Oficinas “Helios”, que se consideran suelos afectos a dotaciones públicas existentes.

Ver Plano I.7.- Estructura de la Propiedad y Cuadro Estudio de Superficies Estado Actual



Plano estructura de la propiedad I.7

CUADRO 1.- SUPERFICIES DE FINCAS QUE FORMAN EL APR 16.02: INFORMACIÓN REGISTRAL, PARTE DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACION DEL APR 16.02 E INFORMACIÓN CATASTRAL

REGISTRO DE LA PROPIEDAD Nº 12 MADRID			PARTE DE LAS FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACION DEL APR. 16.02		EDIFICABILIDAD APROVECHAMIENTO	% JUNTA DE COMPENSACION	INFORMACION CATASTRAL		
FINCA	PROPIETARIO	SUPERFICIE			0,7m ² /m ²		REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	SUPERFICIE m ²
nº 241	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS-7951 Sistema General del PGOU 1985 obtenido por cesion en Proyecto de Compensación Sector I-22 "Los tres Olivos"	24.655,00 m ²	16.689,00 m ²	26.180,00 m ²	SUELO AFECTO A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES	0 m ²	6012401VK4861C0001AM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 9 (B)	26.180 m ²
nº 9165	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS - 4307 POLIGONO 7 PARCELA 26a /POLIGONO 8 PARCELA 15 Sistema General del PGOU 1985 obtenido por cesion en Proyecto de Compensación Sector I-22 "Los tres Olivos"	38.733,00 m ²	7.309,00 m ²						
nº	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS -7963 Sistema General del PGOU 1985 obtenido por cesion en Proyecto de Compensación Sector I-22 "Los tres Olivos"	31.795,00 m ² ?	2.182,00 m ²						
ANTIGUA VIA PECUARIA				2.711,00 m ²	SUELO AFECTO A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES	0,00 m ²		ZONA SIN CATASTRAR	2.711 m ²
REGULARIZACION VALLADO DEL POLIGONO COLINDANTE			(+157 m ² - 89 m ²)	68,00 m ²	SUELO AFECTO A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES	0,00 m ²		ZONA SIN CATASTRAR	68 m ²
SUELOS AFECTOS A DOTACIONES PUBLICAS EXISTENTES				28.959,00 m²					
nº 29763	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS -13232 por expropiación	10.542,00 m ²	7.716,00 m ²	20.573,00 m ²	14.401,10 m ²	39,70 %	6012404VK4861C0001GM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 11	4.008 m ²
nº 3058	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS -11680 por expropiación	6.617,00 m ²	7.697,00 m ² (incluido resto de 1.080 m ²)				6012403VK4861C0001YM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 11	8.689 m ²
nº 3059	AYUNTAMIENTO DE MADRID PMS-14015 por expropiación	6.934,00 m ²	5.160,00 m ²				ZONA SIN CATASTRAR		7.876 m ²
nº 19	INSTITUTO RELIGIOSAS ADORATRICES ESCAVAS DEL SANTISIMO SACRAMENTO Y DE LA CARIDAD	31.245,00 m ²	31.245,00 m ²	31.245,00 m ²	21.871,50 m ²	60,30 %	6012402VK4861C0001BM	CALLE GREGORIO SANCHEZ HERRAEZ 5	30.741 m ²
							ZONA SIN CATASTRAR		504 m ²
SUELOS CON APROVECHAMIENTO				51.818,00 m²					
SUPERFICIE TOTAL PLAN PARCIAL				80.777,00 m²	36.272,60 m²	100,00 %	80.777,00 m²		

Cuadro estudio de superficies estado actual.

5.- Análisis del Planeamiento Vigente. Fichas Condiciones APR 16.02 "Los Almendros".

5.1.- Introducción

Este Plan Parcial de Reforma Interior que nos ocupa, desarrolla el contenido de las **Fichas de Condiciones del APR.16.02 "Los Almendros M.40"**, del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, situado en el Distrito de Hortaleza.

5.2.- Respecto de la Delimitación del Ámbito de Ordenación.

La delimitación del ámbito reflejado en la Ficha del APR 16.02, indica una superficie de 80.500 m². El levantamiento topográfico realizado determina una superficie de 80.777 m², que es la medida adoptada como superficie del ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior.

5.3.- Respecto a la Figura de Ordenación.

La figura de ordenación mediante un Plan Especial indicado en la Ficha del APR 16.02, según la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid posterior a la aprobación del PGOU de Madrid de 1997, se sustituye por la figura de ordenación **Plan Parcial de Reforma Interior**.

5.4.- Respecto de la Iniciativa y Prioridad de Planeamiento.

El desarrollo de este ámbito de Planeamiento Incorporado denominada APR 16.02, es de iniciativa privada, estaba previsto y se realiza después del Segundo Cuatrienio desde la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana en 1997. La iniciativa se formalizará después de la Aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior.

5.5.- Respetto de la Gestión.

El APR 16.02 tiene dos propietarios, Ayuntamiento de Madrid y el Instituto Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad, Provincia de España, se mantiene el sistema de actuación por Compensación. Se utiliza por extensión la posibilidad de, en su momento, emplear, por extrapolación, la posibilidad de simplificar el sistema de actuación mediante una propuesta de convenio urbanístico en caso de conformidad de los titulares de los terrenos, previsto en el Artículo 106.2 de la Ley 9/2001 de la CAM.

5.6.- Respetto Aprovechamiento Tipo.

El aprovechamiento tipo de $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$ asignado en la casilla correspondiente de “gestión” se utilizará para el cálculo de la edificabilidad máxima, multiplicándolo por las superficies de suelo incluidas en la delimitación del ámbito que no sean suelos afectos a dotaciones públicas existentes.

5.7.- Respetto de los Objetivos.

El objetivo es completar la urbanización obteniendo suelo lucrativo para uso servicios terciarios de oficinas y suelo para la implantación de dotaciones públicas, en concreto un equipamiento de carácter metropolitano, que se concreta en la posibilidad de establecer, con la máxima amplitud, todas las categorías, tipologías y niveles de equipamiento contemplados por el PGOUM.

5.8.- Respetto de la Edificabilidad de usos lucrativos (m^2).

La edificabilidad de usos lucrativos se determina según lo establecido en el Artículo 3.2.13.2.b de las normas urbanísticas del PGOU, es la que resulta de multiplicar la superficie total del ámbito excluidas los suelos afectos a suelos de cesión existentes por $0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

5.9.- Respetto de las superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos (m^2)

La superficie mínima de cesión para usos dotacionales públicos indicados en la ficha es de 26.000 m^2 s, Atendiendo a las previas condiciones de titularidad del suelo del ámbito, con superficies derivadas de operaciones de compensación del PGOUM85 que se corresponden con 28.959 m^2 , que deben mantenerse con el mismo destino público, la cifra final de superficie total de suelos de redes públicas en la ordenación del ámbito ascenderá de 54.959 m^2 hasta 57.682 m^2 s.

Por otra parte, en cuanto a la superficie necesaria para cumplir con el deber de cesión de los propietarios, definido en el artículo 36.6 y la Disposición Transitoria Cuarta apartado 1.c) de la Ley 9/2001, es decir 30 m^2 de suelo para redes locales cada 100 m^2 de edificabilidad lucrativa, dada la edificabilidad que finalmente se obtiene para implantar en el área, la previsión legal estaría cumplida con una cuantía mínima de $10.881,78 \text{ m}^2$ s. Esta cifra es será superada por la ordenación pasando de $10.881,78 \text{ m}^2$ a los 20.950 m^2 s resultantes, una vez excluidos los suelos afectos a dotaciones públicas existentes a mantener.

5.10.- Respetto de la Ordenación propuesta.

La ordenación propuesta en la Ficha del APR, señala una parcela de equipamiento en la parte noreste del ámbito, la zona verde en la parte sureste del ámbito y las posibles parcelas lucrativas en la parte suroeste del ámbito y en la parte central, rodeada esta última por un vial en forma semicircular de nuevo trazado. Se opta por una alternativa que reinterpreta la misma ordenación, uniendo con una glorieta el trazado del Vial Interior 1 de salida de la rotonda y el Vial Interior 2 de entrada a la rotonda, manteniendo la parcela de equipamiento en la parte noreste y la parcela lucrativa en la parte suroeste, siguiendo las instrucciones indicadas para la ordenación del área.

5.11.- Respetto de las Condiciones Vinculantes.

.- La edificabilidad máxima del ámbito será la que resulte de multiplicar el aprovechamiento tipo asignado en las casillas de gestión por la superficie total del ámbito excluido los suelos afectos a dotaciones públicas existentes.

.- Se establecerán dos conexiones con el viario de acceso a las Cárcavas. Se producen las dos conexiones con el viario (Calle de Gregorio Sánchez Herráez) de acceso a las Cárcavas (Barrio de Valdefuentes), con un Vial Interior 1 de salida de la rotonda y un Vial Interior 2 de entrada a la rotonda, que están unidos por una glorieta y que nacen en la rotonda que se mueve hacia la zona central de la parte sureste del ámbito.

.- La edificación mantendrá un retranqueo mínimo de 30 metros, respecto de la M-40 y al viario de acceso norte al aeropuerto. Estas condiciones se cumplen al estar la Línea Limite de la Edificación fijada por el Ayuntamiento de Madrid junto con el Ministerio de Fomento en un documento posterior a la ficha que nos ocupa.

5.12.- Respetto de las Condiciones no vinculantes

La localización preferente del equipamiento, zonas verdes y trazado del viario. La localización del equipamiento es similar a la reflejada en la Ficha, el trazado del vial interior se ha reinterpretado con el Vial Interior 1 de salida de la rotonda y el Vial Interior 2 de entrada a la rotonda, que están unidos por una glorieta y que nacen en la rotonda que se mueve hacia la zona central de la parte sureste del ámbito. La zona verde se ha localizado en la zona noroeste del ámbito que recibe la pasarela peatonal existente que cruza por encima de la M.40. La zona indicada por la ficha para la zona verde se reserva para vía pública, para posibles ampliaciones de la vía pública y espacios intersticiales que pueden ser pavimentados ó ajardinados y que permiten también el acceso al Complejo de Oficinas de “Helios”.

6. – Memoria de Ordenación.

6.1.- Introducción.

Este Plan Parcial de Reforma Interior establece la ordenación pormenorizada en desarrollo del Plan General, con los parámetros estructurantes establecidos por el Plan General y fundamentando las variaciones de los parámetros no estructurantes.

Este Plan Parcial de Reforma Interior a efectos de condiciones generales, se estará en los dispuesto en el Título 6 “Parámetros y Condiciones Generales de la edificación y sus relaciones con el entorno” y en el Título 7 “Régimen de los Usos” de las Normas Urbanísticas del Plan General, ya que no hay determinaciones particulares que detalle la propia ficha, según Artículo 3.2.13.2.e del PG.

El Plan Parcial de Reforma Interior entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid y su vigencia será indefinida mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

6.1.2- Documentación, determinaciones e interpretación.

Los distintos documentos del Plan Parcial de Reforma Interior integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos del Plan.

En caso de discrepancia entre los documentos gráficos y escritos, se otorgará primacía al texto escrito sobre la representación dibujada. En caso de discrepancia entre los documentos gráficos, tendrá primacía el de mayor sobre el de menor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

En todo lo que no esté previsto, o en caso de contradicción entre los documentos que constituyen el presente Plan Parcial de Reforma Interior, para su correcta interpretación se procederá atendiendo a la directriz general que desde Memoria y Normas Urbanísticas se establezca, primando lo determinado en los documentos de mayor definición.

Si prevaleciese alguna imprecisión deberá optarse por la interpretación más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamiento edificatorio y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro de la imagen urbana y al interés general de la colectividad.

En materia aeronáutica, en caso de contradicción con la propia normativa urbanística y con los planos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, prevalecerán las limitaciones o condiciones impuestas por las Servidumbres Aeronáuticas sobre cualquier otra disposición recogida en el planeamiento urbanístico.

6.2.- Objetivos y criterios de la ordenación del ámbito.

La ordenación propuesta en el Plan Parcial de Reforma Interior desarrolla, de manera pormenorizada, las determinaciones fijadas en las Fichas Urbanísticas del Suelo urbano no consolidado del APR 16.02, recogidas en los siguientes puntos.

6.2.1.- Objetivos para la ordenación del ámbito.

Los objetivos principales son los descritos en la ficha:

- Completar la urbanización del área posibilitando la implantación del uso servicios terciarios de oficinas.
- Obtener suelo para la implantación de dotaciones de carácter metropolitano, que se concreta en la posibilidad de establecer, con la máxima amplitud, todas las categorías, tipologías y niveles de equipamiento contemplados por el PGOUM.

Y también los siguientes:

- Identificar los suelos afectos a dotaciones públicas existentes que proceden de Sistemas Generales resultantes de antecedentes de planeamiento y suelos de antiguas vías pecuaria.
- Adoptar medidas para mejorar la movilidad urbana sostenible para peatones y bicicletas, entre el Barrio de Pinar del Rey, el Barrio de Valdefuentes y Cárcavas.
- Posibilitar futuras ampliaciones del viario público municipal entre el Barrio Pinar del Rey, Barrio de Valdefuentes y Cárcavas.
- Reajustar la alineación oficial en la linde sureste con el Suelo Urbano consolidado, manteniendo el acceso al Complejo de Oficinas existente.
- Definir superficies de regularización con la M-40 y la reserva de suelo para la ampliación de las líneas ferroviarias.

6.2.2.- Condiciones vinculantes. Determinaciones estructurantes.

- La edificabilidad máxima del sector será el que resulte de multiplicar el aprovechamiento tipo de 0,7 m²/m² por la superficie de suelos susceptibles de tener aprovechamientos lucrativos, excluidos los suelos de cesión existentes: sistemas generales del Plan General de 1985 (26.180 m²) obtenidos por cesión en el Proyecto de Compensación del Sector I-22 “Los Tres Olivos”, situado en la Carretera de Fuencarral, Exp. 524/91/4.822); los antiguos suelos de una vía pecuaria (2.711m²) que se ha trasladado a otra zona del Distrito; y la regularización del suelo urbano consolidado colindante (más 157 m² y menos 89 m²) producidos por el reajuste del lindero con el Complejo de Oficinas preexistente.

Resulta por tanto la edificabilidad máxima: $51.818 \text{ m}^2 \times 0,7 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 36.272,60 \text{ m}^2$

- Atendiendo a las específicas circunstancias de titularidad de los suelos del ámbito, se aumentan las superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos establecidos en la ficha, Artículo 3.2.13.2.c del PG.

- Se establecen dos conexiones con el viario de acceso a las Carcavas que se llama hoy Calle de Gregorio Sánchez Herráez. La red pública local nueva de viales se compone del vial interior de ida (sentido sureste-noroeste) que nace de la Calle de Gregorio Sánchez Herráez y el vial interior de vuelta (sentido noroeste-sureste) que también nace de la Calle Gregorio Sánchez Herráez.

.- Se mantiene un retranqueo mínimo de 30 metros respecto de la M-40 y al viario de acceso norte al aeropuerto hoy M-11, Resolución del Secretario de Estado de Infraestructuras de fecha 10/02/2015, que aprobó el Expediente de delimitación de tramos urbanos y fijación de la línea límite de edificación en Madrid, conforme a la ordenación dispuesta por el planeamiento vigente PGOUM-1997 (BOE n°83 de 7/4/015).

6.2.3.- Condiciones no vinculantes. Determinaciones urbanísticas pormenorizadas

La Ficha de condiciones para el desarrollo del área establece tres condiciones no vinculantes bajo los guarismos, A, B y C que se incorporan en la ordenación del Plan Parcial de la forma siguiente:

A.- El equipamiento público se localiza en la zona indicada en la ficha. Se tipifica en la normativa de forma tal que abarque todas las tipologías y categorías contempladas en el PG97 para los niveles de implantación básico y singular, lo que permite implantar tanto equipamientos de ámbito superior al distrital como de proximidad coadyuvando a la resolución de demandas dotacionales en un amplio espectro. Conforme a las conclusiones obtenidas del *E-8 Estudio sobre Equipamientos* realizado, los equipamientos de proximidad permitirían atender las demandas de los usuarios de las oficinas situadas en las inmediaciones y de los ciudadanos de los Barrios cercanos del Distrito de Hortaleza.

B.- La zona verde se relocaliza para situarla en continuidad con el equipamiento y en el área la que desembarca la pasarela peatonal existente sobre la M-40 procedente del Barrio Pinar del Rey. El análisis de detalle de la zona inicialmente señalada como preferente en la ficha, desaconseja el destino previsto por su fragmentación y dudosa accesibilidad, pudiendo por el contrario permitir una mejora de la funcionalidad de los viarios propuestos mediante la concentración de las reservas de suelo para vía pública con el objetivo de poder atender futuras ampliaciones de la sección de los puentes sobre la M-40, la M-11 y las vías del ferrocarril.

C.- Respecto al trazado viario indicado en la Ficha se mantiene la situación actual de la Calle de Gregorio Sánchez Herráez que atraviesa el ámbito y sirve para comunicar los diferentes Barrios del Distrito de Hortaleza situados al este y al oeste de la M-40 y la M-11 y también con el vial público Calle Vía de los Poblados. Se modifica la situación de la rotonda existente en la Calle de Gregorio Sánchez Herráez disponiéndola más centrada, partiendo de ella el vial sentido sureste-noroeste y el vial sentido noroeste-sureste. Esta nueva ocupación del suelo para viario se realiza empleando la superficie liberada por el traslado de la red local de zonas verdes. Esta propuesta permite facilitar el acceso al Complejo de Oficinas y la mejora de la conectividad con la zona terciaria localizada al sureste del ámbito en el Barrio de Valdefuentes.

Adicionalmente a las condiciones *no vinculantes* enunciadas, en el Plan Parcial se desarrollan las siguientes determinaciones pormenorizadas:

Normativa: se propone la aplicación a las parcelas resultantes de la ordenación, la misma norma zonal, grado y nivel que aplica al resto de los suelos urbanos consolidados entre la M-40, la M-11 y las Vías del Ferrocarril, introduciendo algunas modificaciones.

Movilidad peatonal y ciclista: se propone mejorar la movilidad sostenible en el área mediante la creación de recorridos para peatones y bicicletas formando parte de una red, de tal forma que, además de solucionar los movimientos en el interior del ámbito, den continuidad a la

movilidad entre los diferentes barrios del Distrito de Hortaleza, poniéndolos en contacto e integrándolos con la pasarela peatonal existente sobre la M-40 en el extremo noroeste del ámbito.

Urbanización: el Plan Parcial enuncia la posibilidad de acogerse a lo establecido en el artículo 135.7 de la LSCM 9/2001, en lo relativo a la posible simultaneidad de las obras de urbanización con el proceso edificatorio.

6.2.4.- Criterios de sostenibilidad para la urbanización y la edificación.

Las normas urbanísticas particulares de este Plan Parcial de Reforma Interior incluyen criterios de sostenibilidad para la urbanización y la edificación, en lo referente: al impacto visual, tratamiento de espacios libres, calidad del aire, movilidad sostenible, ahorro energético, gestión del agua, accesibilidad, seguridad etc. Tal y como figura en las Normas Urbanísticas del presente Plan Parcial, en su desarrollo se adoptarán dichos criterios de forma general, aunque de manera justificada algún aspecto determinado pueda apartarse de los mismos.

7. – Descripción de la propuesta.

La propuesta se organiza en torno a un eje central viario que se adecúa lo más posible a la topografía existente y da acceso a cuatro *zonas-piezas de ordenación*. De forma periférica se localizan las reservas de suelo necesarias para la ampliación de redes supramunicipales que constituyen una quinta zona-pieza.

ZONA 1.- Equipamiento: Espacio destinado a usos dotacionales alternativos con una superficie de 20.140 m², por encima de la mínima fijada en la ficha (20.000 m²).

ZONA 2.- Manzana de uso terciario (oficina): Espacio destinado a la implantación y consolidación de los aprovechamientos urbanísticos en el ámbito con una superficie de 23.095 m². El índice de edificabilidad neto (1,6 m²/m².) es similar al del suelo urbano consolidado colindante en la franja que discurre entre la M-40 y la M11.

ZONA 3.- Zona Verde: área con una superficie de 8.458 m², superior a la mínima fijada en la Ficha (6.000 m²)

ZONA 4.- Red viaria pública local (21.311 m² de superficie): integrada por las reservas de suelo destinadas a alojar la estructura viaria compuesta por el *Vial Interior 1* de salida de la rotonda y el *Vial Interior 2* de entrada a la rotonda de la Calle de Gregorio Sánchez Herráez que atraviesa el ámbito y que sirve para comunicar los Barrios del Distrito de Hortaleza, que están situados al este y al oeste de la M-40 y la M-11 y también conecta con el vial público Calle Vía de los Poblados.

ZONA 5.- Reserva para ampliación de redes supramunicipales (4.130 m²(TF)+3.643 m² (VPP)): integrada por las reservas de suelo destinadas a complementar las redes estatales del ferrocarril y la M-40.

Para que las zonas/piezas mencionadas y las superficies obligadas de esas zonas formen una ordenación coherente, resulta determinante que la red viaria local disponga de espacio suficiente para poder atender a las necesidades futuras que se puedan plantear para comunicar los Barrios del Distrito de Hortaleza. Además, el Vial Interior 1 de salida de la rotonda y el Vial Interior 2 de entrada a la rotonda se aproximan y ambos acceden desde la nueva rotonda no semafORIZADA de la Calle Gregorio Sánchez Herráez que se traslada al centro del ámbito con capacidad para mantener el flujo de vehículos entre los Barrios del Distrito de Hortaleza y la conexión con el vial Público Vía de los Poblados. Hasta tanto se realice la posible ampliación de los puentes sobre la M-40, M-11 y ferrocarril, los espacios intersticiales pueden tratarse como áreas estanciales.

La situación de la *Zona 1 Equipamiento* al este, y la *Zona 2 Parcela de uso terciario (oficina)*, es similar al indicado en la Ficha del APR. La *Zona 3 Zona Verde* está agrupada y localizada en la parte noroeste del ámbito como una gran zona estancial arbolada para los usuarios del entorno y acompañando a los caminos y sendas que estructuran la movilidad sostenible para unir los barrios del Distrito de Hortaleza.

DESCRIPCIÓN PROPUESTA ZONA 1: PARCELA EQUIPAMIENTO PUBLICO.

La parcela para el Equipamiento Público, de gran dimensión, se ha situado en la localización preferente indicada en la Ficha, en el lado Noreste desplazándose lo necesario para atender a la obligada reserva de suelo para la ampliación de las infraestructuras ferroviarias derivado el proyecto informativo aprobado por el Ministerio de Fomento.

La parcela resultante para equipamiento tiene una superficie de 20.140 m², superior en 140 m² a la superficie mínima de 20.000 m² indicada en la Ficha.

Es un suelo que pertenecerá a la red local para el que se propone posibilitar la implantación de las tipologías y categorías contempladas en los artículos 7.10.1 y 7.10.3 de las NNUU del PGOUM para los niveles de implantación básico y singular, para así poder atender de manera flexible demandas dotacionales tanto de proximidad como de carácter superior al distrital. En el primer caso podrían atenderse las necesidades de los usuarios de las oficinas del entorno y por los ciudadanos de los Barrios de Hortaleza. Todo ello, según las conclusiones del E-4. Estudio Acústico y Vibratorio y del E-8. Estudio de Equipamiento.

Con objeto de posibilitar la recuperación de valores intangibles de la memoria histórica reciente referente del lugar mediante la normativa se establecen condiciones de posición de la nueva edificación en la parcela, así como la prescripción del mantenimiento de los almendros existentes (junto con el trasplante de los existentes que se pueden mantener) para integrarlos con la futura edificación del equipamiento que se implante en el lugar para atender a las demandas municipales.

DESCRIPCIÓN PROPUESTA ZONA 2: MANZANA DE USO TERCIARIO (OFICINAS)

La manzana de uso terciario en la que se concentra el aprovechamiento urbanístico previsto para este ámbito de ordenación está situada en la localización preferente indicada en la Ficha. Las condiciones normativas para la futura edificación se redactan por extrapolación de las determinaciones de la Norma Zonal 9 Grado 3º del PG97, por similitud con la vigente para la franja de suelo urbano consolidado existente entre la M-40 y la M-11. El Proyecto de Reparcelación distribuirá la edificabilidad del ámbito, proporcionalmente a la superficie de cada una de las parcelas aportadas y resultantes.

Adicionalmente, con objeto de posibilitar dejar huella de ciertos valores intangibles de la memoria histórica reciente referente del lugar, mediante la normativa se establecen condiciones de posición para la implantación de la nueva edificación en la parcela, permitiendo que el proyecto integre el inmueble existente en la futura actividad del área

Las condiciones de edificabilidad fijadas permiten que los futuros proyectos de construcción que se realice en su interior además de contener la edificación/es, dispongan de zonas libres en el interior de la parcela privada que permita desarrollar parámetros de sostenibilidad ambiental, cultural y familiar para los trabajadores.

DESCRIPCIÓN PROPUESTA ZONA 3: ZONA VERDE.

La zona verde que estaba prevista en la ficha de condiciones para el desarrollo del área con un carácter fragmentado y cuya disposición entre viarios limitaba severamente su futura adaptación o rectificación de trazado, se concentra y se localiza en el norte del ámbito con mejores condiciones de accesibilidad y conectividad tanto peatonal como ciclista entre el barrio de Pinar del Rey (a través de la pasarela peatonal), Valdefuentes y Cárcavas. Su disposición en continuidad con el equipamiento permitirá también, en el futuro, ampliar las posibilidades de

interrelación con la dotación que finalmente se implante. La reserva prevista para zona verde cumple las *condiciones particulares* para las zonas verdes de nivel básico, establecidas en el Artículo 7.8.4 del PGOUM, como la inscripción de un círculo de diámetro 30 metros, y resto de condiciones del Capítulo 7.8 que le son de aplicación.

La zona verde es viable con los valores límite de inmisión de ruido y vibraciones de la Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación Acústica y Térmica del Ayuntamiento de Madrid, para el Tipo de Área Acústica II, similar a las zonas residenciales.

La reserva de suelo de zona verde propuesta, 8.458m², es un 41 % superior a la superficie mínima fijada en la Ficha (6.000 m²).

DESCRIPCIÓN PROPUESTA ZONA 4: VIA PUBLICA RED LOCAL.

La ordenación propone introducir cambios significativos en el actual trazado de la Calle Gregorio Sánchez Herráez: se plantea el traslado de la rotonda al centro del ámbito para estructurar el conjunto de movimientos previstos: desde el nuevo Vial interior 1 de salida de la rotonda; al nuevo Vial Interior 2 de entrada y acceso al equipamiento y las nuevas oficinas; y a la Calle Vía de los Poblados y edificios colindantes. El espacio reservado con la calificación de vía pública secundaria incluye espacios intersticiales para posibles ampliaciones de comunicación entre los Barrios del Distrito de Hortaleza, rematado por el lado norte por una acera que atraviesa el ámbito de este a oeste y que recoge todos los recorridos peatonales hacia la nueva pasarela ejecutada sobre la M-11 para bicicletas y peatones, nos permite llegar a las Cárcavas.

Asimismo, aquellos suelos de esos espacios intersticiales que finalmente no se ocupen por calzadas de viarios, rotonda, accesos a las Oficinas próximas y aceras, pueden concebirse como áreas estanciales o entrar a formar parte de los itinerarios de movilidad sostenible.

DESCRIPCIÓN PROPUESTA ZONA 5.- RESERVA PARA AMPLIACIÓN DE REDES SUPRAMUNICIPALES.

Por último, la ordenación recoge en posición periférica la calificación expresa de determinados suelos como Servicios de Transporte Ferroviario (4.130 m²(TF)) y Vía Pública Principal (3.643 m² (VPP)), con el objetivo de atender a las prescripciones impuestas posteriormente a la aprobación del Plan General de 1997 por el ministerio de Fomento para complementar las redes estatales del ferrocarril y la M-40.

Todas las zonas/piezas descritas, teniendo en cuenta sus particularidades, se combinan conformando la ordenación de la Alternativa elegida, haciendo posible la consecución de los objetivos previstos por el plan general para el área, completar la urbanización del área posibilitando la implantación de usos terciarios y obtener suelo para la implantación de dotaciones, en condiciones similares al resto del suelo urbano consolidado de la franja existente entre la M-40 y la M-11.

Finalmente, el Plan Parcial propone la implantación y ejecución de una nueva **Conexión Peatonal** hasta la red viaria existente en Las Cárcavas, materializada mediante una Pasarela Peatonal sobre la M-11, para peatones y bicicletas con objeto de mejorar la movilidad sostenible entre los barrios de Pinar del Rey, Valdefuentes y Cárcavas.

8.- Ordenación Pormenorizada.

8.1.- Uso cualificado y Edificabilidad en la Ordenación Pormenorizada

En las parcelas lucrativas netas resultantes se aplica las condiciones particulares de la Normativa Zonal 9 y el grado 3º con las siguientes singularidades:

- El uso cualificado es el Uso Servicios Terciarios de oficinas y se elimina la coexistencia con el uso industrial.

- La edificabilidad lucrativa total está fijada por el Plan Parcial de Reforma Interior como valor absoluto, que se distribuirá proporcionalmente a la superficie final topográfica de cada una de las parcelas lucrativas aportadas con derecho a aprovechamiento y las resultantes del Proyecto de Reparcelación.

- Se aplica, con sujeción a las limitaciones siguientes, el Artículo 8.9.10 del PGOU: En grado 3 la altura máxima será de seis (6) plantas y veinticinco (25) metros al nivel de cornisa, condicionado al cumplimiento del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo de servidumbre aeronáuticas y en su caso, al informe favorable de AESA, autorizando la altura propuesta en el proyecto de edificación, con las prescripciones señaladas en el epígrafe 3.1.4 de las Normas Urbanísticas.

- Las condiciones de parcelación son las siguientes: superficie mínima cinco mil (5.000) metros cuadrados, frente mínimo treinta (30) metros y la formación de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a treinta (30) metros.

Estas singularidades se concretan en los artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas particulares establecidas en este Plan Parcial de Reforma Interior, quedando regulado este suelo por la ordenanza denominada NZ 9-3^o*

8.2.- Cuantificación de la Propuesta.

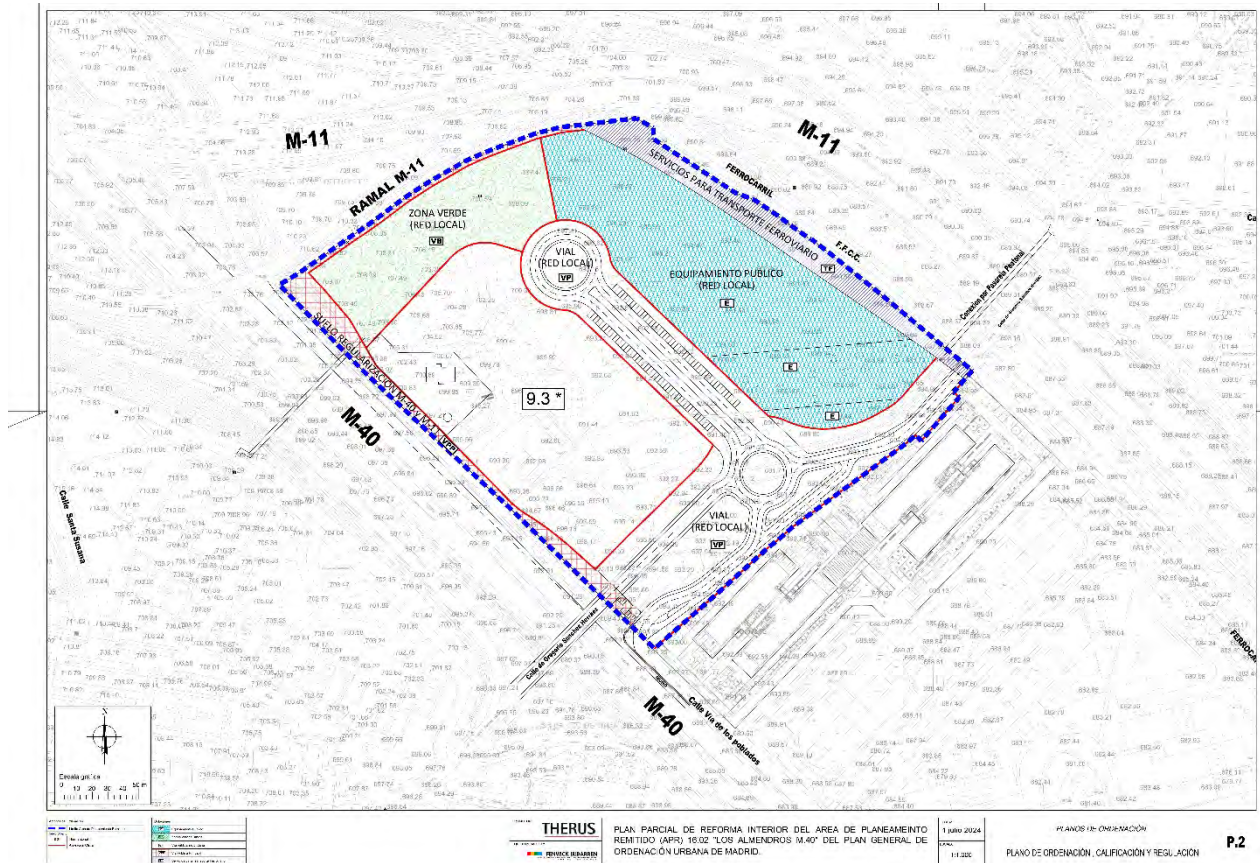
Las superficies de las parcelas resultantes de la propuesta de Plan Parcial son; un 71,26% superficies de parcelas para dotaciones públicas y un 28,74% superficies de parcelas privadas con aprovechamientos lucrativos.

Las superficies de parcelas publicas incluyen los 28.958 m² de suelos afectos a dotaciones públicas existentes en el ámbito.

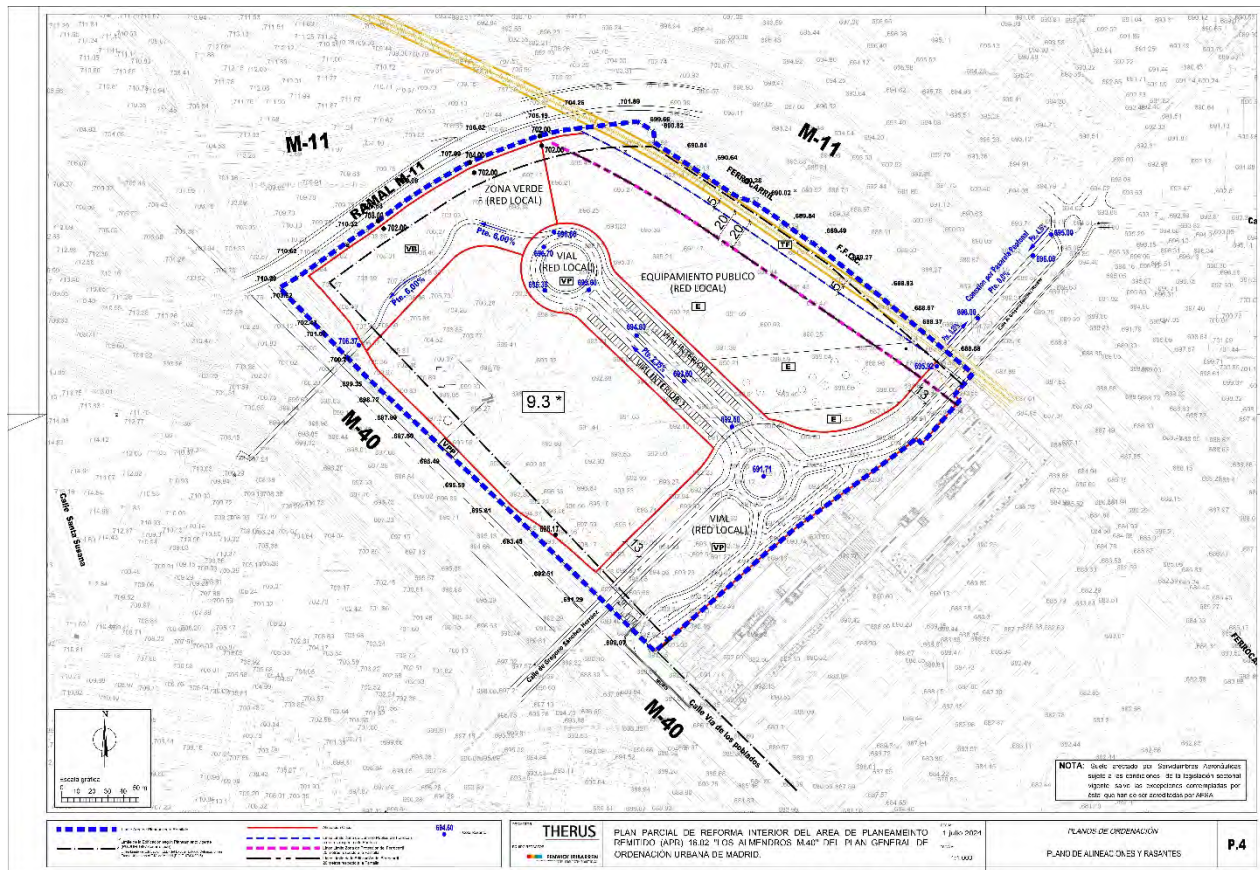
En el Cuadro 2 siguiente se señalan las superficies de las parcelas dotacionales públicas de cesión y la superficie de la parcela/s privadas con aprovechamiento lucrativo:

CUADRO 2.- SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROPUESTA DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 16.02 - LOS ALMENDROS

PARCELAS RESULTANTES		SUPERFICIE DE SUELO m ²	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA	APROVECHAMIENTO	
PARCELAS PÚBLICAS	SERVICIOS PARA TRANSPORTE FERROVIARIO: TF	4.130,00 m ²			
	VIA PUBLICA PRINCIPAL (REGULARIZACION M-40 y M-11): VPP	3.643,00 m ²			
	ZONA VERDE: VB	EQUIPAMIENTO: E	20.140,00 m ²		
		VIA PUBLICA SECUNDARIA: VP	21.311,00 m ²		
	TOTAL PARCELAS PUBLICAS		57.682,00 m²	0,00 m²	0,00 m²
PARCELAS LUCRATIVAS	SUELO USO SERVICIOS TERCIARIOS DE OFICINAS NORMATIVA ZONAL 9 GRADO 3 *	23.095,00 m ²	36.272,60 m ²	36.272,60 m ²	
	TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS		36.272,60 m²	36.272,60 m²	
TOTAL PLAN PARCIAL REFORMA INTERIOR		80.777,00 m²	36.272,60 m²	36.272,60 m²	



P.2: Plano Ordenación, Calificación y Regulación



P.4: Plano Alineaciones y Rasantes

9.- Normas Urbanísticas.

Se aplican en este Plan parcial de Reforma Interior, las disposiciones generales y de desarrollo, gestión, ejecución y régimen del suelo y normas específicas de protección del medio ambiente señaladas. Además las condiciones generales para cada uso del suelo y **las condiciones particulares de la Normativa Zonal 9 Grado 3º del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997**. Las únicas singularidades con respecto al grado 3 son: que la edificabilidad de la parcela/s lucrativas será la distribución proporcional según la superficie neta de cada parcela resultante, de la edificación fijada por el Plan Parcial y se señalará en el Proyecto de Reparcelación; que la altura máxima será de seis (6) plantas y veinticinco (25) metros al nivel de cornisa, Condicionado al cumplimiento del Real Decreto 369/2023 de 16 de mayo de servidumbre aeronáuticas y en su caso, al informe favorable de AESA, autorizando la altura propuesta en el proyecto de edificación, con las prescripciones señaladas en el epígrafe 3.1.4 de las Normas Urbanísticas; Las condiciones de parcelación son las siguientes: superficie mínima cinco mil (5.000) metros cuadrados, frente mínimo treinta (30) metros y la formación de la parcela será tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a treinta (30) metros.

10.- “Conexión Peatonal”. Pasarela sobre FFCC y M-11.

El Plan Parcial de Reforma Interior del APR 16.02 “Los Almendros” tiene una delimitación fijada por la Ficha. Es un suelo urbano no consolidado que sirve de puente entre los Barrios del Distrito de Hortaleza. Aunque la continuidad de la movilidad de los vehículos está asegurada por los puentes existentes por encima de la M-40, Vías del ferrocarril y la M-11, la movilidad sostenible de bicicletas y peatones carece de una continuidad y anchura adecuada. Por eso, según el artículo 18.2.d de la LSCM se incluye para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y red supramunicipal de equipamiento, es necesario dar continuidad a la pasarela existente, de bicicletas y personas, sobre la M-40 situada en la parte noroeste del ámbito, a través de un camino de 3 metros de ancho por la zona verde propuesta, que se continua por un carril en el Vial Interior 1 y conecta con un camino de tres metros de ancho para bicicletas y peatones que atraviesa el ámbito de este a oeste, situado en el Vial Publico que atraviesa el ámbito de este a oeste como parte de la Vía Pública Calle Gregorio Sánchez Herráez.

Pero para que todo lo anterior tenga la adecuada continuidad, es necesario realizar una Conexión Peatonal del ámbito, que se concreta mediante **una pasarela peatonal de tres metros de ancho** situada en la zona próxima al vértice sureste del ámbito sobre las vías del Ferrocarril y la carreta estatal M-11, que permitirá mejorar sustancialmente la movilidad de peatones y bicicletas entre los Barrios del Distrito de Hortaleza.

La pasarela contará con un ancho mínimo de 3 metros libres y su eje longitudinal será paralelo al Puente de la Calle Gregorio Sánchez Herráez y el borde lateral se replanteará a 10 metros de distancia del borde del mencionado puente.

La definición de la pasarela contará con la correspondiente tramitación y permisos preceptivos del Ministerio de Fomento, ahora Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, mediante ADIF y mediante la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid.

11.- Efectos jurídicos de la tramitación de este PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la Ley 9/2001 y 120 del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio, desde la aprobación inicial del presente PLAN ESPECIAL DE REFORMA URBANA se produce la suspensión, en todo el área definida en el P.1 Plano Delimitación del Ámbito, de cualquier actos de uso del suelo, de construcción y edificación y de ejecución de actividades, durante el plazo de un año.

En Madrid a 17 de septiembre de 2024

[Redacted signature block]

[Redacted signature block]