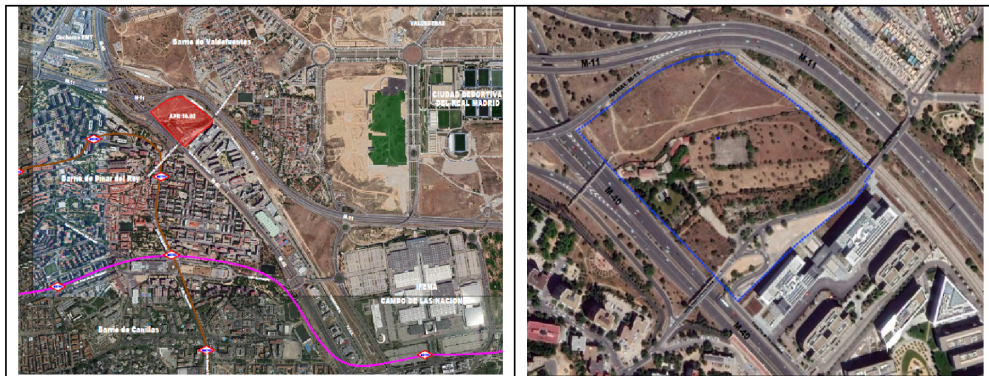


135/2024/00247

**ASUNTO: INFORME PROPUESTA PARA LA ADMISIÓN A TRÁMITE Y APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR.16.02 "LOS ALMENDROS M.40", DISTRITO DE HORTALEZA.**

El expediente tiene por objeto aprobar la ordenación pormenorizada contenida en el Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) que desarrolla el Área de Planeamiento Remitido 16.02 "Los Almendros-M40" (en adelante APR.16.02), en el distrito de Hortaleza, según las determinaciones recogidas en las correspondientes Fichas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PG97) para este ámbito de suelo, que constituye el último suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollar en la franja de terrenos situados entre la M-40, la M-11 y las líneas del ferrocarril.



De los datos que constan en el expediente y especialmente en el informe técnico de la Subdirección General de Actuaciones Urbanas, se destacan, a efectos de la elaboración de este informe propuesta, los siguientes extremos:

**1. PLANEAMIENTO VIGENTE**

El planeamiento vigente establece para el APR.16.02 las condiciones de desarrollo del ámbito, así como las determinaciones de la ordenación estructurante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 35 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), remitiendo el desarrollo pormenorizado del Área de Planeamiento Remitido a un Plan Especial, Plan que se sustituye por el instrumento de ordenación de un Plan Parcial de Reforma Interior, dadas las actuales características de este instrumento de planeamiento, que tiene por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas, como son las actuaciones previstas en el ámbito.

El Plan Parcial ha de completar las determinaciones estructurantes fijadas en el planeamiento general y ser previo a la ejecución de sus previsiones.

Los objetivos que se recogen para el ámbito en las fichas de planeamiento del APR.16.02 son los de completar la urbanización del área, haciendo posible la implantación de usos

1 de 21

**Información de Firmantes del Documento**



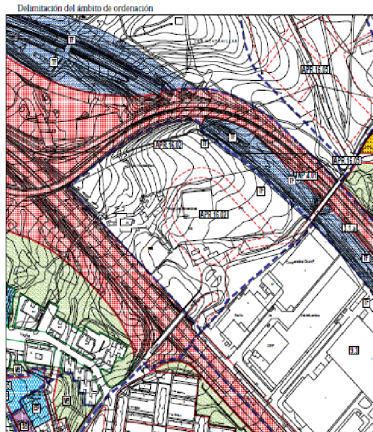
MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



terciarios, y obtener suelo para la implantación de dotaciones públicas de carácter metropolitano.

<b>AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANO</b>	
Áreas de planeamiento remitido	<b>APR</b>
Código de Plan General: <b>APR.16.02</b>	
Nombre:	<b>LOS ALMENDROS M.40</b>
Figura de ordenación:	<b>PLAN ESPECIAL</b>
Districto: <b>HORTALEZA</b>	Hoja referencia del Plan General: <b>86/7.54/1</b>
Planeamiento Incorporado:	



<b>AMBITOS DE ORDENACION - SUELO URBANO</b>		<b>APR</b>
<b>Áreas de planeamiento remitido</b>		
<b>Condiciones particulares</b>		
<b>Código del Plan General:</b>		<b>APR.10.02</b>
<b>Número:</b>	<b>108 ALMENDROS M40</b>	
<b>Página de Ordenación:</b>	<b>PLAN ESPECIAL</b>	
<b>Dirección:</b>	<b>HORTALEZA - Hija del sector del Plan General</b>	
<b>Planeamiento Incorporado:</b>	<b>86/134/1</b>	
<b>Superficie del terreno (m²):</b>		
<b>Usos contemplados:</b>	<b>SERVICIOS TERCIARIOS</b>	
<b>Usos condicionales:</b>		
<b>Iniciativa de planeamiento:</b>	<b>PRIVADA</b>	
<b>Presupuesto de planeamiento:</b>	<b>PLU.1148.02</b>	
<b>Carácter:</b>		
<b>Sistema de Actuación:</b>	<b>COMPENSACIÓN</b>	
<b>Área de Expropiación:</b>	<b>Nº1148.02</b>	
<b>Asignación Tipo:</b>	<b>0.7</b>	
<b>Objetivos:</b>		
<p>CONSEGUIR LA REORGANIZACIÓN DEL ÁREA POSIBLE CON LA IMPLANTACIÓN DE UNOS TIPOBARRIOS DE INTERÉS PARA LA REGIÓN ANEXO DE SERVICIOS DE CARÁCTER METROPOLITANO.</p>		
<b>Edificabilidad de usos terciarios (m²)</b>		
<b>RESIDENCIAL</b>	<b>0</b>	
<b>INDUSTRIAL</b>	<b>0</b>	
<b>TERCIARIO</b>	<b>41.000</b>	
<b>OTROS</b>	<b>0</b>	
<b>Área edificabilidad usos terciarios</b>	<b>41.000</b>	
<b>Superficie máxima de expropiación para usos dotacionales públicos (m²)</b>		
<b>ZONAS VERDES</b>	<b>4000</b>	
<b>DEPORTE PÚBLICO</b>	<b>2000</b>	
<b>EQUIPAMIENTO PÚBLICO</b>	<b>4000</b>	
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>	<b>4000</b>	
<b>ADMINISTRACIÓN PÚBLICA</b>	<b>4000</b>	
<b>SERVICIOS INFORMATIVOS</b>	<b>4000</b>	
<b>SERVICIOS DE TRANSPORTES</b>	<b>4000</b>	

El PPRI del APR.16.02 completa efectivamente las condiciones de urbanización del área y facilita la implantación de usos terciarios de oficinas, al tiempo que posibilita la obtención de una parcela de equipamiento público en la que se permite la implantación de cualquiera de las categorías, tipologías y niveles contemplados en las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU), cumpliendo por tanto con los objetivos fijados en la Ficha del PG97 para este ámbito.

## 2. INICIATIVA DE PLANEAMIENTO

El Plan General establece que la iniciativa de planeamiento del APR.16.02 es privada. Esta posibilidad de formulación del planeamiento urbanístico por los particulares, expresamente reconocida en el artículo 56.1 de la LSCM, ha determinado la formulación del PPRI y su presentación ante el Ayuntamiento, para su tramitación y aprobación, por parte de la mercantil THERUS INVESTMENT S.L., en representación del Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España, titular de más del sesenta con treinta por ciento (60,30 %) del aprovechamiento total del ámbito territorial del APR.16.02.

De los datos contenidos en el expediente y extraídos del apartado 5.2.1 del informe técnico, se desprende que el 61,32% del suelo del ámbito es de titularidad pública y el 38,68% restante de titularidad privada. No obstante, no toda la superficie de titularidad pública tiene derecho a aprovechamiento, al detraerse los suelos demaniales (suelos obtenidos por cesión en ámbitos de ordenación del Plan General de 1985), por lo que sólo



el 39,70% de suelo público patrimonial tiene derecho a aprovechamiento, correspondiendo el 60,30% del aprovechamiento restante al suelo de titularidad privada del Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad.

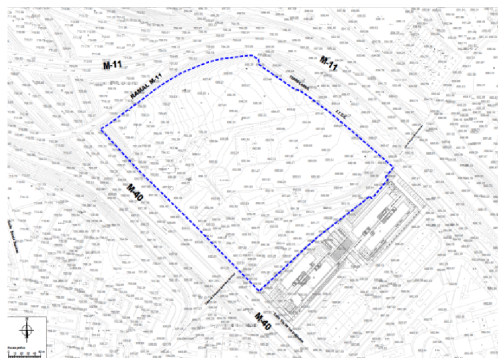
THERUS INVESTMENT S.L. está facultada para actuar como representante del citado Instituto de Religiosas, de acuerdo con el poder especial incluido en el expediente, otorgado el 28 de octubre de 2019 ante el Notario del Ilustre Colegio de Madrid D. Carlos Entrena Palomero -número protocolo 1.880-, para que, a través de cualquiera de sus representantes o apoderados, en nombre y representación del Instituto religioso y en relación con la parcela de su titularidad ubicada en el APR.16.02, pueda llevar a cabo ante la administración municipal las actuaciones administrativas y urbanísticas necesarias relacionadas con la presentación, tramitación y aprobación de los instrumentos urbanísticos apropiados para el desarrollo urbanístico de la referida parcela.

### 3. ANÁLISIS TÉCNICO DEL EXPEDIENTE:

Desde una perspectiva técnica, de la documentación que obra en el expediente, de los antecedentes de planeamiento y del informe técnico, se concluye que la propuesta de ordenación incorporada a este PPRI, para el desarrollo del APR.16.02 se articula de la siguiente forma:

#### 3.1 Ámbito territorial

Se corresponde con el ámbito delimitado por el PG97 en el APR.16.02 "Los Almendros-M40" y está situado en el Barrio de Valdefuentes, en la zona noreste del término municipal, en el Distrito de Hortaleza, entre las carreteras nacionales M-40 y M-11 y la Vía del Ferrocarril.



Plano de Información I-3. Delimitación del ámbito sobre cartográfico.

Sus linderos son los siguientes:

- **Noreste**, con las Líneas de Ferrocarril del Servicio de Mercancías y Cercanías dependientes de ADIF, que separan 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 Plan General de Madrid, hoy Complejo de Oficinas "Helios".
- **Suroeste**, con el tronco de la M-40 y el ramal de conexión con la M-11.

#### Información de Firmantes del Documento



### 3.2 Parámetros básicos del ámbito

Los parámetros para el desarrollo del APR.16.02 recogidos en las Fichas del PG97 son los siguientes:

- Superficie del ámbito: 80.500 m<sup>2</sup>
- Uso característico: Servicios Terciarios
- Edificabilidad del uso lucrativo: 48.300 m<sup>2</sup> (terciario)
- Aprovechamiento Tipo: 0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos:
  - Zonas verdes: 6.000 m<sup>2</sup>
  - Equipamiento Público: 20.000 m<sup>2</sup>

En cuanto a la **superficie** del ámbito, aunque en la ficha de planeamiento figura una superficie de 80.500 m<sup>2</sup>, se recoge en el expediente que, tras el levantamiento topográfico realizado, se determina una **superficie de 80.777 m<sup>2</sup>**, que es la medida adoptada como superficie del ámbito en el PPRI.

En cuanto a la **edificabilidad**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.13.2.b de las NNUU y atendiendo a la condición vinculante primera de la Ficha del APR.16.02, el PPRI recalcula la edificabilidad y aprovechamiento total del ámbito, que fija en **32.272,60 m<sup>2</sup>** del único uso característico terciario.

En el apartado 5 del informe técnico se recoge la descripción de la ordenación y un resumen de las características cuantitativas del ámbito y de la propuesta de ordenación.

### 3.3 Condiciones de protección:

Como se refiere en el apartado 1.1.4.20 *Patrimonio cultural, histórico y arqueológico* del Documento Ambiental Estratégico incluido en el PPRI, se incorpora al mismo un Estudio E-9 denominado *Estudio sobre el Patrimonio Histórico en la Finca Los Almendros y sus edificaciones existentes*, en el que se realiza un análisis sobre las edificaciones, elementos de jardín y plantaciones presentes en el conjunto de los terrenos, concluyéndose que no tienen valor como patrimonio histórico o natural conforme a lo dispuesto tanto en el Plan General como en la normativa legal aplicable.

No obstante, según se recoge en el citado Estudio y en el informe Técnico, al objeto de mantener, recuperar y trasladar al futuro la memoria del lugar, y aunque no tenga encaje en el Catálogo de Edificios del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, ni tenga cabida en las categorías de los bienes inmateriales contemplados en el artículo 17 de la ley 3/2023, de 30 de marzo, del Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, se incorporan en la propuesta de ordenación del PPRI condiciones normativas de edificación y urbanización para integrar y mantener referencias concretas a valores inmateriales e intangibles preexistentes.

Por tanto, aunque los bienes inmuebles existentes no son susceptibles de ser protegidos mediante la catalogación individualizada y reglada en los términos que establece el Plan General, al identificar el estudio ciertos valores o cualidades inmateriales e intangibles por los que esta finca podría haberse incorporado a la

4 de 21



#### Información de Firmantes del Documento



MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF





memoria colectiva de vecinos de Hortaleza, se plantean, en el marco de la capacidad normativa del PPRI, unas condiciones y determinaciones para hacer posible el mantenimiento y la correcta integración de ciertos elementos preexistentes en la ordenación del área.

Según se expone en el referido Estudio, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, como administración competente en la aplicación de la normativa sectorial en materia de Patrimonio Histórico y órgano que cataloga, define e identifica los bienes con algún tipo de interés patrimonial, se ha pronunciado expresamente sobre el PPRI del APR.16.02 y esta propuesta concreta de protección por su Normativa Urbanística, informándolo favorablemente de forma implícita a través de la emisión de la Hoja Informativa, remitiendo la única prescripción a la fase de obras.

Por lo expuesto, en el Estudio realizado sobre el Patrimonio Histórico en la Finca Los Almendros y sus edificaciones, incorporado al PPRI, se concluye:

*"Con independencia de no haberse apreciado valores suficientes para proceder a la catalogación de la edificación, el jardín o las especies vegetales preexistentes conforme a lo dispuesto por la legislación vigente, la ordenación puede contribuir a mantener valores inmateriales e intangibles de la memoria colectiva que recuerda personas, momentos, fechas o usos ligados a este ámbito y, en particular, a la Finca de los Almendros, a través de preservar ciertas referencias al pasado o, incluso, algunos elementos materiales que han llegado a nuestros días, como son incluir en la zona destinada a equipamientos de la parcela la construcción existente originaria y más antigua con carácter habitacional así como los almendros conservados e incluir la plantación de otros nuevos. Esta propuesta se concreta en el Plano de Ordenación P.3 del Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido (APR) 16.02 "Los Almendros m.40" del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, CONDICIONES DE EDIFICACION Y URBANIZACION."*

**Restos arqueológicos:** Según se recoge en el Documento Ambiental Estratégico-apartado 1.1.4.20- el APR.16.02 se encuentra en las proximidades del yacimiento arqueológico del Paleolítico Medio "Los Almendros" (CM/079/0144). Tras solicitud efectuada a la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid, el 22 de junio de 2020 se emitió la preceptiva Hoja Informativa, en la que se establecen las siguientes medidas a adoptar:

- "Control arqueológico de los movimientos de tierras necesarios para la ejecución de las diferentes propuestas de reforma.
- En caso de localizarse restos arqueológicos, se protegerá y balizará el frente positivo y se notificará el hallazgo a la Dirección General de Patrimonio Histórico, junto a una propuesta de las actuaciones arqueológicas a realizar.
- Todos los restos deberán ser georreferenciados y acotados en la planimetría oficial del PGOU 97."

En el apartado 6.2.5 del informe técnico se analiza el citado Estudio E-9 -Estudio sobre el Patrimonio Histórico en la Finca Los Almendros y sus edificaciones existentes- que se incorpora al PPRI, concluyendo al respecto que "se considera que está suficientemente fundamentada la propuesta contenida en el PPRI en lo referido al Patrimonio Histórico-



*Natural y al Patrimonio Inmaterial del lugar, así como al Patrimonio Arqueológico-Paleontológico en coherencia, en este caso, con la Hoja Informativa emitida el 18/05/2020 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid."*

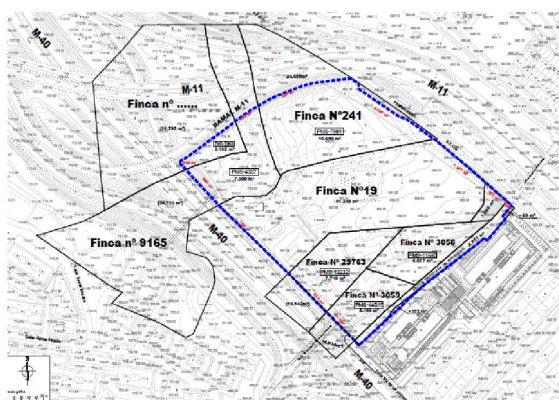
**Vías Pecuarias:** En el Documento Ambiental Estratégico que se incluye en el PPRI se pone de manifiesto que, según la cartografía referente de Vías Pecuarias del Geoportal IDEM de la Comunidad de Madrid, por el ámbito de estudio y su entorno próximo no se encuentra ninguna vía pecuaria, dado que la Antigua Vía Pecuaria Colada del Camino Viejo, después de un proceso de concentración y definición de nuevos trazados para vías pecuarias en suelos urbanos del término municipal de Madrid, en los Distritos de Hortaleza y Barajas, ha sido concentrada en la Vereda de Valdecarros, situada entre los Distritos de Hortaleza y Barajas. No hay por tanto afección de vías pecuarias, al haberse sustituido en su día, según datos del PPRI, el antiguo trazado de la "Colada del Camino Viejo" paralelo al límite sureste del APR, por otro externo que no afecta al ámbito.

### 3.4 Estructura de la propiedad

Las fincas que conforman el ámbito APR.16.02 son propiedad del Ayuntamiento de Madrid y del Instituto Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad Provincia de España.

En el apartado 2.4 de la Memoria del PPRI se recoge la *Estructura de la Propiedad* del APR y se relacionan las Fincas registrales que forman parte del ámbito, así como su superficie y titularidad, constando el AYUNTAMIENTO DE MADRID como propietario mayoritario del 61,32% del suelo del ámbito (titular de 49.532 m<sup>2</sup> de suelo) y el INSTITUTO DE RELIGIOSAS ADORATRICES ESCLAVAS DEL SANTÍSIMO SACRAMENTO Y DE LA CARIDAD PROVINCIA DE ESPAÑA como propietario del 38,68% restante, al ser titular de 31.245 m<sup>2</sup> de suelo.

Para conocer el detalle de lo referido, la Memoria del PPRI se remite a los contenidos del *Apartado 2.4.5 Cuadro 1 "Estudio de Superficies Estado Actual"* y al *"Anexo 1.- Titularidad de los terrenos del APR.16.02."*



Plano de información I.7. Estructura de la Propiedad

#### Información de Firmantes del Documento



**Fincas del Ayuntamiento de Madrid:** Las fincas del Ayuntamiento son seis, de las cuales:

- tres son restos de fincas definidas como Sistema General en el Plan General de 1985, que fueron obtenidas mediante el Proyecto de Compensación relativo al sector I-22 "Los Tres Olivos", situado en la Carretera de Fuencarral, y se encuentran incluidas en el Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo con los números PMS-4.307, PMS-7.961 y PMS-7.963. Se consideran en el APR como Suelos afectos a dotaciones públicas existentes.
- Las otras tres fincas municipales fueron obtenidas por expropiación y figuran también incluidas en el Patrimonio Municipal del Suelo con los números PMS-13.232, PMS-11.680 y PMS-14.015.

**Finca del Instituto Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad:** La Finca nº19 del Registro de la Propiedad nº12 de Madrid es propiedad, desde el año 1965, del Instituto Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad, Provincia de España.

Los datos registrales y catastrales de las parcelas incluidas en el ámbito del APR.16.02 se detallan en el apartado 2.4.5 Cuadro 1 "*Estudio de Superficies Estado Actual*" de la Memoria del PPRI.

En el *Anexo 1 Titularidad de los terrenos del APR.16.02* de la documentación del PPRI, se incluyen las notas simples registrales y fichas catastrales de las fincas del Ayuntamiento, así como de la finca propiedad del Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad Provincia de España.

Finalmente, en el apartado 5.2.1 del informe técnico se incluye un cuadro resumen de las fincas que conforman la estructura de la propiedad del ámbito, la superficie de cada una de ellas, así como aquellas que generan aprovechamiento.

### 3.5 Objeto, finalidad y justificación de la ordenación

De conformidad con el marco legislativo constituido por el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante TRLSRU), se está ante una actuación de transformación urbanística, concretamente, en términos del artículo 7.1.a) 2, ante una actuación de urbanización que tiene por objeto "*reformular o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado*".

El PPRI tiene por objeto materializar las previsiones del Plan General recogidas en la Ficha de Condiciones de Desarrollo del APR.16.02, en la que se establecen como **condiciones vinculantes** las que se relacionan a continuación, que son objeto de análisis en el epígrafe 3.2.2 *Condiciones vinculantes. Determinaciones estructurantes* de la Memoria del PPRI, así como en el informe técnico.

Los objetivos que se recogen para el ámbito en las fichas de planeamiento del APR.16.02 son:

7 de 21

#### Información de Firmantes del Documento



MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



- Completar la urbanización del área, posibilitando la implantación de usos terciarios,
- Obtener suelo para la implantación de dotaciones de carácter metropolitano.

Además de estos objetivos principales, constituyen fines del PPRI, recogidos en su memoria, los siguientes:

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

Según las instrucciones fijadas por el planeamiento vigente para la ordenación del área, se establecen como **condiciones vinculantes** las siguientes:

- La **edificabilidad máxima del ámbito** será la que resulte de multiplicar el aprovechamiento tipo asignado en la casilla de "Gestión" (0,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) por la superficie total del ámbito, excluidos los suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes, que, según se detalla en el epígrafe 3.2.2 *Condiciones vinculantes. Determinaciones estructurantes* de la Memoria del PPRI, son:
  - los Sistemas generales del Plan General de 1985 (26.180 m<sup>2</sup>) obtenidos por cesión en el Proyecto de Compensación del Sector I-22 "Los Tres Olivos", situado en la Carretera de Fuencarral (expte. 524/1991/4.822);
  - los suelos del antiguo trazado de una vía pecuaria (2.711 m<sup>2</sup>) que se ha trasladado a otra zona del Distrito;
  - y la regularización del suelo urbano consolidado colindante (más 157 m<sup>2</sup> y menos 89 m<sup>2</sup>), producido por el reajuste del lindero con el Complejo de Oficinas preexistente.

Las superficies de cesión para usos dotacionales públicos establecidos en la ficha se ven aumentadas, cumpliendo en todo caso con lo dispuesto en el artículo 36.3 de la LSCM. Se incluye en la Memoria *Cuadro 3 Comparativo de Superficies entre la Ficha del APR.16.02 y el PPRI del APR.16.02* -apartado 3.6.2 de la Memoria del PPRI-

- La propuesta del PPRI establece **dos conexiones con el viario de acceso a las Cárcavas**, actual calle de Gregorio Sánchez Herráez. En la Memoria del PPRI se explica cómo esta red local de viario público se compone de un vial interior de ida (sentido sureste-noroeste), que nace de la Calle de Gregorio Sánchez Herráez, y otro vial interior de vuelta (sentido noroeste-sureste), que también entronca con la Calle Gregorio Sánchez Herráez.





- Se exige en el planeamiento que la edificación mantenga un **retranqueo mínimo de 30 metros** respecto de la M-40 y el viario de acceso norte al Aeropuerto, hoy M-11, de acuerdo con la Resolución del Secretario de Estado de Infraestructuras de 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 (BOE nº83 de 07/04/2015).

En las Fichas del APR.16.02 se recogen, además, como **condiciones no vinculantes**, la localización del **equipamiento público**, que se tipifica en la normativa pormenorizada de forma tal que abarque todas las tipologías y categorías contempladas en las NNUU 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 un amplio espectro de demandas dotacionales.

Se regula también entre las condiciones no vinculantes la ubicación de la **zona verde**, que se relocaliza para situarla en continuidad con el equipamiento y en el área en la que desembarca la pasarela peatonal existente sobre la M-40, procedente del Barrio Pinar del Rey. Se fija también el **trazado del viario**, manteniéndose 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 Vía de los Poblados.

El cumplimiento de estas condiciones no vinculantes se detalla en el epígrafe 3.2.3 *Condiciones no vinculantes. Determinaciones urbanísticas pormenorizadas* de la Memoria del PPRI.

Y el cumplimiento de todas las condiciones, vinculantes y no vinculantes, se recoge pormenorizadamente en el apartado 5.3.1 *Análisis del cumplimiento de las condiciones de la Ficha de Ordenación del APR.16.02 "Los Almendros-M40"* del informe técnico.

En cuanto a la **conveniencia y oportunidad de la ordenación**, el PPRI recoge el mandato del PG97 para la ordenación pormenorizada del APR.16.02, con el fin de completar la urbanización del área, facilitar la implantación de usos terciarios de oficinas y posibilitar la obtención de una parcela de equipamiento de 20.230 m<sup>2</sup> de superficie de suelo, en la que se permite la implantación de cualquiera de las categorías, tipologías y niveles contemplados en las NNUU, con lo que se cumple con los objetivos fijados para el ámbito por el PG 97.

El suelo del ámbito es el último suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollar en la franja de terreno situado entre las dos carreteras M-40 y M-11 y las líneas del ferrocarril, estando justificada la actuación por ser conveniente para los intereses públicos para la obtención de importantes dotaciones públicas y aumento de recorridos de la movilidad sostenible, resolviendo los desajustes e inconvenientes advertidos en materia de viario, conexiones peatonales y relación de colindancia con la M-40 y el ferrocarril.

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



Asimismo, según se concluye en el Documento Ambiental Estratégico que se incorpora para el desarrollo de la propuesta de actuación, los efectos generados por el desarrollo del PPRI son compatibles con los valores ambientales presentes en el territorio.

### 3.6 Elementos que conforman la propuesta de ordenación

El documento del PPRI analiza en el capítulo 3 de la Memoria de Ordenación, en el apartado 3.3, tres alternativas -además de la alternativa cero- para la ordenación del ámbito, siendo finalmente la alternativa 3 la incluida en el PPRI.

Dicha alternativa es objeto de análisis en el punto 5.-DESCRIPCIÓN Y CONSIDERACIONES TÉCNICAS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN apartado 5.1 Descripción de la ordenación del informe técnico que antecede, al que nos remitimos, indicándose únicamente, a modo de resumen, que la ordenación se estructura ordenando las siguientes cinco zonas o piezas:

**ZONA 1.- Parcela de equipamiento público**, con una superficie de 20.140 m<sup>2</sup>, que supera la mínima fijada en la ficha -20.000 m<sup>2</sup>-.

**ZONA 2.- Manzana de uso terciario (oficinas)**, de 23.045 m<sup>2</sup> de suelo, que permite una edificabilidad aproximada de 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, igual al de la norma zonal 9, grado 3º, de aplicación en el suelo urbano consolidado colindante de la franja entre la M-40 y la M11.

**ZONA 3.- Zona Verde**, con una superficie de 8.458 m<sup>2</sup> aproximadamente, un 40% más que la superficie mínima señalada en la Ficha -6.000 m<sup>2</sup>-.

**ZONA 4.- Vía pública red local.** El sistema de red viaria local, que ocupa 21.311 m<sup>2</sup>, resuelve la distribución interior con la doble conexión a una rotonda, próxima a la actual situada en la calle Gregorio Sánchez Herráez, que es el viario de paso entre el Barrio de Santa María y Las Cárcavas. La red viaria está 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 Vía de los Poblados.

**ZONA 5.- Zona de reserva para ampliación de redes supramunicipales.** La ordenación recoge en posición periférica la calificación expresa de determinados suelos como Servicios de Transporte Ferroviario (4.130 m<sup>2</sup> (TF)) y Vía Pública Principal (3.643 m<sup>2</sup> (VPP)), con el objetivo de atender a las prescripciones impuestas, posteriormente a la aprobación del PG97, por el Ministerio de Fomento para complementar las redes estatales del ferrocarril y la M-40.

Finalmente, el PPRI 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.

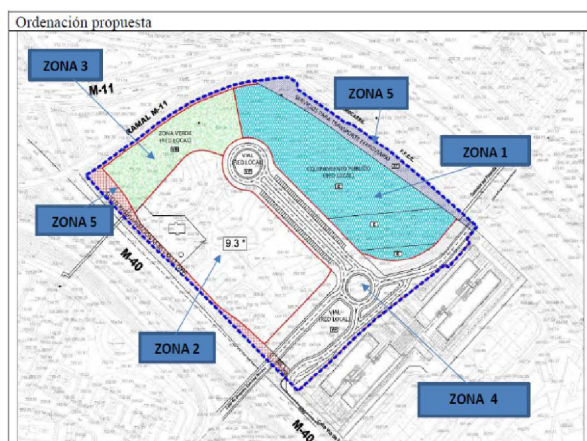
#### Información de Firmantes del Documento



MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF

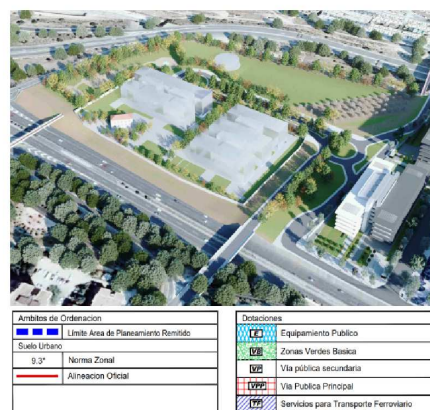
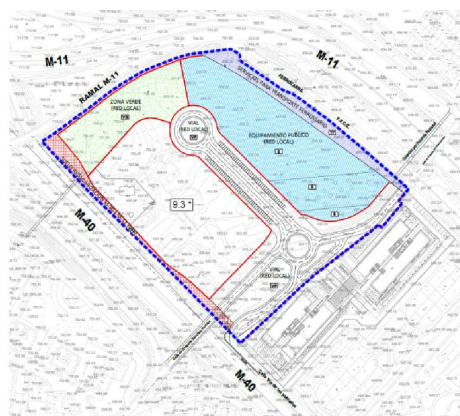




Todas las zonas/piezas descritas conforman la ordenación de la Alternativa 3 elegida, haciendo posible la consecución de los objetivos previstos por el PG97 para el área: completar la urbanización del área posibilitando la implantación de usos terciarios y obtener suelo para la implantación de dotaciones, en condiciones similares al resto del suelo urbano consolidado de la franja existente entre la M-40 y la M-11.

Esta alternativa elegida, respetando la posición relativa de los usos dotacionales y lucrativos propuestos en la ficha del PG97, constituye una variante perfeccionada de las alternativas estudiadas, que resuelve los desajustes e inconvenientes advertidos en materia de viario, conexiones peatonales y relación de colindancia con la M-40 y el ferrocarril. Por ello, al ser la que mejor resuelve los diferentes aspectos a tener en cuenta en la ordenación pormenorizada, movilidad urbana, dotaciones públicas y evaluación ambiental, es por lo que se selecciona y da lugar a la propuesta de ordenación contenida en el PPRI objeto de informe.

Para una mejor comprensión de la propuesta, se incluye en el informe técnico su definición gráfica, extraída de los planos P-2 y P-3 del PPRI, que contienen respectivamente la ordenación del ámbito y una imagen final no vinculante.



### 3.7 Gestión y ejecución del planeamiento

La actividad de ejecución del planeamiento comprende los procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento urbanístico. El desarrollo de este ámbito de planeamiento remitido es de iniciativa privada, manteniéndose el sistema de actuación por compensación recogido en la Ficha del PG97. Según se recoge en la Memoria del PPRI, la iniciativa se formalizará tras la aprobación definitiva del planeamiento.

Según se hace constar en el apartado 3.7 *Organización y Gestión de la Ejecución* de la Memoria del PPRI, el APR.16.02 constituye una única unidad de ejecución continua en suelo urbano no consolidado, que se ejecutará a través de una actuación integrada.



En el **plano de gestión G.1** del PPRI se define la delimitación de la unidad de ejecución, que coincide con el ámbito.

La delimitación es la contenida en la ficha del APR.16.02, por ello, junto con la propuesta de aprobación inicial del PPRI se propone también la aprobación de la delimitación de una unidad de ejecución coincidente con el ámbito del APR.16.02.

Se hace constar en la Memoria del PPRI -apartado 3.7.1.2- que, a los efectos de la distribución equitativa de los beneficios y cargas, la unidad de ejecución delimitada constituye un área homogénea en sí misma.

## 4. ANÁLISIS JURÍDICO DE LA PROPUESTA

Desde la perspectiva jurídica, los datos más significativos que deben tenerse en cuenta, derivados de la documentación que se incluye en el expediente y del contenido del informe técnico, son los siguientes:

### 4.1 Aspectos jurídicos más significativos relativos a la propuesta de ordenación

#### 4.1.1 Competencia del Plan Parcial para instrumentar la propuesta

De conformidad con el artículo 3.2.11 de las NNUU, las Áreas de Planeamiento Remitido, como una de las categorías que se integran dentro del suelo urbano no consolidado, están caracterizadas porque respecto de las mismas el planeamiento general no define la ordenación pormenorizada del suelo, sino que establece las condiciones estructurantes, vinculantes e indicativas que deben presidir el desarrollo de este tipo de suelo, requiriéndose una figura de planeamiento que particularice los objetivos que fija el planeamiento general, mediante el establecimiento de las determinaciones pormenorizadas.





El Plan Parcial de Reforma Interior es la figura adecuada para el desarrollo del presente Ámbito de Planeamiento Remitido, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 1 y 2 del artículo 47 de la LSCM, al disponer:

- “1. El Plan Parcial desarrolla el Plan General o el Plan de Sectorización para establecer la ordenación pormenorizada de ámbitos y sectores completos, tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable.*
- 2. Cuando, en suelo urbano no consolidado, los Planes Parciales tengan por objeto operaciones de reurbanización, reforma, renovación o mejora urbanas se calificarán de reforma interior. (...)”*

El PPRI objeto de tramitación desarrolla las determinaciones establecidas en el planeamiento general, recogidas en la Ficha de Condiciones de Desarrollo del APR.16.02.

#### **4.1.2 Régimen de la propiedad del suelo**

El artículo 58.2.b) del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento, recoge la necesidad de incorporar en la Memoria del Plan Parcial un estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

A tal efecto se incluye en la Memoria del Plan Parcial un apartado 2.4 con el estudio sobre la estructura de propiedad de los suelos incluidos en el ámbito el PPRI.

Así mismo, se incluyen en el *Anexo 1 Titularidad de los terrenos del APR.16.02* de la documentación del PPRI, las notas simples registrales y certificaciones catastrales correspondientes, conforme queda señalado en el apartado 3.4 del presente informe.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 b) 1º de la LSCM, la aprobación inicial del Plan Parcial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados.

#### **4.1.3 Coherencia de las determinaciones de ordenación pormenorizada que se establecen con la ordenación estructurante**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 34.3 de la LSCM, en el apartado 3.2 de la Memoria del PPRI, que regula los *Objetivos y Criterios de ordenación del ámbito*, se detalla cómo la ordenación propuesta en el PPRI desarrolla de manera pormenorizada las determinaciones fijadas en las Fichas Urbanísticas del Suelo urbano no consolidado del APR.16.02

El análisis de este cumplimiento consta en el apartado 5.3.1 *Análisis del cumplimiento de las condiciones de la Ficha de Ordenación del APR.16.02 “Los Almendros-M40”* del informe técnico, dentro del punto 5.3 *Coherencia de la propuesta con la ordenación estructurante del PG97 y con las determinaciones de la legislación*. En este apartado, se pone de manifiesto que el planeamiento analizado mantiene la delimitación del ámbito fijada por el PG97 para el APR.16.02, adaptando su superficie global a la obtenida del levantamiento topográfico realizado para el mismo, y que la ordenación pormenorizada se establece a través de un Plan Parcial de Reforma Interior, que adecúa a la vigente LSCM el instrumento de planeamiento prevista en la Ficha del PG de 1997, que entonces era un Plan Especial.

#### **Información de Firmantes del Documento**



#### 4.1.4 Cumplimiento de las determinaciones de cesiones y reservas de suelo

**Cumplimiento del deber de cesión de redes públicas:** La normativa de aplicación para la determinación del deber de cesión a título gratuito en suelo urbano no consolidado de las superficies de suelo reservadas para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos, se encuentra recogida en el artículo 18.2 apartado b) y en el artículo 36.6, ambos de la LSCM, así como en el artículo 18.1.a) del TRLSRU.

Conforme a lo establecido en los artículos 90 a) y 91.1 y 95 de la LSCM, serán de cesión obligatoria y gratuita, libres de cargas y a favor del Ayuntamiento, las superficies de suelos destinadas a las redes públicas.

La propuesta de ordenación cumple con las reservas dotacionales fijadas, tanto en la legislación urbanística como en la Ficha de Condiciones del APR.16.02, según se colige del informe técnico, en concreto del apartado 5.3.2 *Redes públicas. Cumplimiento del PG97 y de LSCM*, en el que se afirma que las reservas de suelo para redes públicas previstas en el PPRI del APR.16.02 superan tanto las cesiones mínimas establecidas para las redes locales en el artículo 36.6 de la LSCM ( $30\text{m}^2\text{s}/100\text{m}^2\text{e} = 10.881,78\text{ m}^2$ , distribuidos en  $5.440,89\text{ m}^2$  para zonas verdes y  $5.440,89\text{ m}^2$  para otras redes), como las "Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos" ( $26.000\text{ m}^2$ ), contenida de manera expresa en la Ficha de Condiciones de ordenación para el APR.16.02, cumpliendo así con lo dispuesto en el PG97.

**Cumplimiento del deber de cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías:** Además de lo expuesto en el apartado anterior, el artículo 18.1 b) del TRLSRU remite a la legislación autonómica la regulación del porcentaje objeto de cesión a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico y la forma de cumplimiento de este deber, regulación que se contiene en el artículo 96 de la LSCM.

En cumplimiento de esta previsión legal, se recoge en la Memoria del PPRI y así se traslada también al informe técnico, la obligación de ceder al Ayuntamiento los terrenos urbanizados, y por tanto libres de esa carga, que sean adecuados para albergar el 10% del aprovechamiento lucrativo total del PPRI, sin perjuicio de la posibilidad que tendría el Ayuntamiento de monetizar el aprovechamiento correspondiente al suelo patrimonial para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

**Cumplimiento de la dotación de las plazas de aparcamiento:** En el apartado 3.6.3.1 de la Memoria del PPRI se recoge la justificación del cumplimiento del artículo 36.6.c) de la LSCM y del artículo 7.5.35.2.e)ii *Dotación de plazas de aparcamiento en función de los usos de los edificios*, de las NNUU del Plan General, respecto a la dotación de plazas de aparcamiento, exigiendo que en el interior de la/s parcela/s privadas donde se construyan los  $36.272,60\text{ m}^2$  de edificabilidad lucrativa de uso servicios terciarios en su clase de oficinas se prevea, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento por cada  $100\text{ m}^2$  de construcción. Según se indica en la Memoria del PPRI, dicha prescripción se atenderá en el momento de la redacción de los proyectos y con carácter previo a la solicitud de la licencia de obras.

#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



## 4.2 Aspectos jurídicos más significativos relativos al procedimiento

Si bien tras la aprobación inicial se solicitarán todos aquellos informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos de acuerdo con la normativa sectorial aplicable, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2.b) -por remisión del artículo 59.4 b) de la LSCM-, se deja constancia a continuación de los estudios e informes que se han solicitado en esta fase del procedimiento.

### Informes previos

De acuerdo con la normativa sectorial aplicable, con carácter previo a la aprobación inicial del PPRI se ha solicitado informe a las siguientes dependencias de las Administraciones Públicas afectadas:

- **Dirección General del Sector Ferroviario de la Secretaría General de Transporte Terrestre, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.**

A la vista de la afección sectorial ferroviaria recogida en la Memoria del PPRI, apartado 2.2.2.- *Afección Sectorial producida por la Remodelación del Sistema de Transporte Ferroviario de Mercancías y fijación Línea Limite de la Edificación*, con carácter previo a la aprobación inicial del PPRI de referencia se ha dado traslado del Plan Parcial a la Dirección General del Sector Ferroviario de la Secretaría General de Transporte Terrestre, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 7.2 de la Ley 38/2015, de 29 de septiembre del Sector Ferroviario.

La remisión se hace así mismo a la vista del contenido del apartado 2.2.5.- *Afecciones Sectoriales por la ejecución de la Pasarela Peatonal con la red viaria existente, para una movilidad sostenible*, de la Memoria del PPRI.

- **Dirección General de Aviación Civil, de la Secretaría General de Transportes Aéreos y Marítimos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.**

De acuerdo con el contenido del apartado 2.2.4.- *Afección Sectorial a las servidumbres aeronáuticas establecidas por la Agencia Estatal de Seguridad Aérea a las futuras edificaciones*, de la Memoria del PPRI y del Estudio E-11 sobre *Servidumbres Aeronáuticas y Seguridad Aérea*, se ha dado traslado a la Dirección General de Aviación Civil del contenido del PPRI, en cumplimiento de lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificada por el Real Decreto 369/2023, de 16 de mayo, por el que se regulan las servidumbres aeronáuticas de protección de la navegación aérea, y artículo 27 de este último texto legal.

- **Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, Dirección General de Carreteras, Secretaría General de Transporte Terrestre, del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.**

### Información de Firmantes del Documento



MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



En virtud de lo expuesto en la Memoria del PPRI en su apartado 2.2.3.- *Afección Sectorial producida por la construcción del 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 antiguo Ministerio de Fomento y fijación Línea Limite de la Edificación*, y en el apartado 2.2.5.-*Afecciones Sectoriales por la ejecución de la Pasarela Peatonal con la red viaria existente, para una movilidad sostenible*, se ha dado traslado del contenido del PPRI a la citada Dirección General de Carreteras, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras del Estado.

Una vez aprobado inicialmente el documento del PPRI, se solicitarán los informes de los órganos y entidades públicas previstos legalmente como preceptivos, de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b), en relación con el artículo 59.2.b) por remisión del 59.4.b), todos de la LSCM, y legislación sectorial de aplicación.

### Estudio Ambiental Estratégico

De conformidad con lo manifestado en el informe técnico que se incluye en el expediente y de acuerdo con la regulación contenida en el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid, el PPRI ha de someterse al procedimiento ambiental estratégico simplificado.

El PPRI incorpora un Documento Ambiental Estratégico, cuyo contenido y estructura, según se informa técnicamente, se adapta a lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Tras la aprobación inicial del PPRI, el expediente será remitido a la Comunidad de Madrid para la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 21/2013, en relación con la Disposición Transitoria Primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, que regula el régimen transitorio en materia de evaluación ambiental en la Comunidad de Madrid.

### Análisis de Impactos

En el apartado 3.10 de la Memoria del PPRI se incorpora un análisis de los impactos en materias de género, diversidad y accesibilidad, evaluando y asegurando el compromiso con la igualdad de mujeres y hombres de acuerdo a la normativa vigente en materia de género y diversidad, para que el planeamiento presentado y las actividades que se desarrollen se puedan ejercer por todos en igualdad de condiciones, evitando además cualquier posibilidad de impacto sobre la infancia, la adolescencia y la familia y asegurando y facilitando la accesibilidad y la no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados. Todo ello en cumplimiento de la siguiente normativa:

- Impacto de género: LO 3/2007, de 22 de marzo, de igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Infancia, adolescencia y familia: Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero, de Protección Jurídica del Menor, en su art. 22 quinquies; en la Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección de las familias numerosas, en su disposición adicional décima, artículo 30.2 letra

16 de 21

#### Información de Firmantes del Documento



MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



4BXJ7Q5T35MUU3HF



f) de la LSCM y en el artículo 24 de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid.

- Justificación en materia de accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas: En esta materia, el planeamiento ha de respetar lo previsto por el Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, así como en la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas. No obstante, será en la fase de ejecución del plan cuando se verifique el cumplimiento de la normativa de aplicación al efecto.

La Memoria se complementa en estas materias con el Estudio Sectorial E-6 *Estudio de Análisis de impactos*, que se incorpora en la documentación del PPRI.

En el apartado 6.2.6 del informe técnico, se hace constar que en el PPRI se incluye, con balance positivo, el *Análisis de Impactos*, que evalúa el cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual, la incidencia del desarrollo del PPRI en la infancia, la adolescencia y la familia, o los aspectos relativos a la supresión de barreras arquitectónicas y la accesibilidad, que, junto a la seguridad, es objeto de estudio específico.

#### **Estudio Específico de Sostenibilidad Energética y Calidad del Aire**

Se analiza en el PPRI el cumplimiento de la normativa de sostenibilidad energética y calidad del aire, constituida esencialmente por la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética, y a nivel municipal por la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

En el apartado 3.13.3 de la Memoria del PPRI se analiza el cumplimiento de la referida Ordenanza 4/2021, de calidad del aire y sostenibilidad, y se incluye en la documentación del PPRI un Estudio E-10 "ESTUDIO DE MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y USO DE ENERGÍAS RENOVABLES", en el que se justifica el cumplimiento de las determinaciones recogidas en la citada ordenanza, en relación con los proyectos de urbanización y edificación, dotación de infraestructuras de recarga de vehículos eléctricos, contribución de energías renovables para cubrir la demanda de ACS y generación de energía eléctrica renovable. Todo ello es objeto de análisis en el apartado 1.1.5.2 del Documento Ambiental del PPRI.

Se justifica así el cumplimiento de la normativa de sostenibilidad energética y calidad del aire, como queda reflejado en el apartado 6.2.6 del informe técnico.

#### **Estudios/informes económicos**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 22 del TRLSRU, la Memoria de Viabilidad Económica y el Informe de Sostenibilidad Económica están desarrollados en el apartado de la Memoria del PPRI 3.8.-*Viabilidad y Sostenibilidad Económica de la propuesta. Memoria Económica*, incluyendo además un Estudio Sectorial específico E-5.-*Estudio de Viabilidad y*

17 de 21

#### **Información de Firmantes del Documento**



MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



*Sostenibilidad Económica* (basado en el *Estudio Básico de Infraestructuras e Instalaciones de Urbanización o Proyecto Básico de Urbanización*, que se incorpora como Estudio E-2).

En el Estudio E-5 *Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica*, se analiza por una parte la viabilidad económica financiera de la operación, identificando los costes y la capacidad del promotor para acometer las obras de urbanización y la gestión del planeamiento, y por otra se determina la sostenibilidad económica para la hacienda municipal, como consecuencia de la incorporación de suelo urbanizado por el desarrollo del ámbito del PPRI, concluyendo su viabilidad desde el punto de vista urbanístico, social y económico, conforme al análisis sobre su gestión, ejecución y financiación.

Dicha documentación ha sido objeto de análisis en el apartado 6.2.3 *Viabilidad y Sostenibilidad Económica* del informe técnico.

## 5. ANÁLISIS DOCUMENTAL DE LA PROPUESTA

La documentación aportada para la tramitación del PPRI, de conformidad con lo exigido en los artículos 48 y 49 de la LSCM, se enumera en el apartado 8 del informe técnico, por cuya causa no se reproduce.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 56 bis) de la LSCM y en el artículo 26.3 del TRLSRU, se incorpora en el expediente un "Resumen Ejecutivo" del PPRI, como compendio de la actuación urbanística que se propone.

Tras el análisis de la documentación presentada, se concluye que el conjunto de la documentación correspondiente al **PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR.16.02 "LOS ALMENDROS- M40"** y su documentación complementaria han alcanzado el suficiente grado de desarrollo, por lo que procede continuar con su tramitación para su aprobación inicial, junto con la simultánea delimitación de una sola Unidad de Ejecución con igual definición territorial que aquél.

Debe tenerse en cuenta que el documento de aprobación inicial es un proyecto de plan, un acto de trámite cuyo fin es permitir que la participación pública y los informes de las administraciones, organismos e instituciones con competencia sectorial o ambiental puedan aportar las alegaciones, recomendaciones o prescripciones, en función de las cuales el plan deberá o no ser corregido.

La jurisprudencia es constante y uniforme en el sentido de calificar de acto de trámite la aprobación inicial del planeamiento (así, entre otras, las sentencias del Tribunal Supremo de 30 de diciembre de 1975, 30 de enero, 2 de julio y 6 de diciembre de 1976, 20 de enero y 13 de octubre de 1978, 26 de enero y 26 de febrero de 1979, 25 de enero, 26 de febrero, 13 de marzo y 17 de junio de 1980). Como dice el Tribunal Supremo en su sentencia de 16 de marzo de 1998, con la aprobación inicial se realiza una previa valoración del contenido sustancial del proyecto, mediante la comprobación de sus aspectos formales y constatando que el proyecto presentado se acomoda o no a los planes de superior jerarquía o las normas legales de directa aplicación.

### Información de Firmantes del Documento



MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF



En consecuencia, una vez se hayan recibido los informes sectoriales que han de ser emitidos y valorados los contenidos de las alegaciones que se presenten en el periodo de información pública, la propuesta habrá de ser perfeccionada en todas sus determinaciones, atendiendo a sus prescripciones y solicitudes, así como las que requieran los servicios municipales tras completar su análisis, resolviendo con detalle la coherencia de todos los documentos presentados y su alcance, para lograr asegurar la viabilidad y eficacia del plan. De la precisión y coherencia de los contenidos y determinaciones resultantes depende lograr la efectividad de este desarrollo urbanístico, a través de los correspondientes procesos de gestión y ejecución.

## 6. TRAMITACIÓN ELECTRÓNICA

El expediente se tramita en formato electrónico. Esta forma de tramitación es acorde con las determinaciones de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en su artículo 70.2 establece:

*“2. Los expedientes tendrán formato electrónico y se formarán mediante la agregación ordenada de cuantos documentos, pruebas, dictámenes, informes, acuerdos, notificaciones y demás diligencias deban integrarlos, así como un índice numerado de todos los documentos que contenga cuando se remita. Asimismo, deberá constar en el expediente copia electrónica certificada de la resolución adoptada.”*

Los CSV (código seguro de verificación) de todos los documentos que conformarán el expediente para su aprobación inicial, serán los que figuren en la diligencia que firmará la Secretaría de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid tras la adopción del Acuerdo de aprobación inicial.

Tras su aprobación inicial, la exposición al público se deberá realizar conforme a lo establecido por la Ley Orgánica 3/2018, de 5 diciembre, de Protección de Datos Personales y Garantía de los Derechos Digitales, omitiéndose aquellos datos protegidos por la normativa aplicable.

## 7. NORMAS DE PROCEDIMIENTO

De los antecedentes y consideraciones técnicas y jurídicas precedentes, se deduce que el expediente cumple con los requisitos legales necesarios para proceder a la aprobación inicial del PPRI, que deberá producirse según lo previsto en los artículos 57 y 59 de la LSCM, en los que se dispone lo siguiente:

**1) Admisión a trámite y aprobación inicial.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.1.d) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y del Régimen Especial de Madrid, corresponde a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid la aprobación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo del planeamiento general no atribuida expresamente al Pleno. En tal sentido, el artículo 11.1 j) de dicha norma atribuye al Pleno la competencia para la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los Planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación



urbanística, no estando incluida, por tanto, entre sus competencias, la aprobación inicial de los Planes Parciales.

**2) Información pública y petición de informes sectoriales.** El expediente deberá someterse a información pública por un plazo no inferior a un mes y, simultáneamente, requerirse los informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos según la LSCM y la legislación sectorial, a tenor de lo establecido en el artículo 59.2.b), en relación con el artículo 57.b), del referido texto legal.

Este último artículo exige, además, que la información pública se lleve a cabo en la forma y condiciones que propicien una mayor participación efectiva de los titulares de los derechos afectados y de los ciudadanos en general, por lo que, en virtud de lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al ir dirigido el acuerdo de aprobación inicial y sometimiento a información pública a una pluralidad indeterminada de ciudadanos, su publicación deberá realizarse mediante anuncio en el BOCM y en un diario de gran difusión de la misma, al objeto de que durante el citado plazo de un mes puedan formularse las alegaciones que se estimen oportunas.

Se efectuará publicidad telemática del anuncio de aprobación inicial, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 56 bis de la LSCM.

**3) Notificación a los interesados:** Al estar ante un Plan Parcial de iniciativa particular, la aprobación inicial y la apertura del trámite de información pública deberá notificarse individualmente a todos los propietarios afectados, al disponerlo así el artículo 59.4 b), apartado 1º, de la LSCM.

**4) Evaluación ambiental estratégica simplificada:** Se remitirá el expediente a la Comunidad de Madrid, solicitándose al órgano ambiental que tramite el correspondiente procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, en aplicación de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en relación con lo señalado en la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, a los efectos de que se emita Informe Ambiental Estratégico.

**5) Aprobación definitiva.** Una vez aprobado inicialmente, el PPRI deberá ser objeto de aprobación definitiva por el Pleno del Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.4 de la LSCM, en relación con el artículo 11.1 j) de la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y Régimen Especial de Madrid.

**6) Suspensión de licencias.** De acuerdo con lo previsto por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación y ejecución de actividades. Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por RD 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente,





pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Por todo lo anteriormente expuesto, procede elevar a la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid para su aprobación, si procede, la siguiente:

### PROPUESTA DE ACUERDO

**“PRIMERO.-** Admitir a trámite y aprobar inicialmente el Plan Parcial de Reforma Interior del Área de Planeamiento Remitido 16.02 “LOS ALMENDROS-M40”, distrito de Hortaleza, con delimitación de una sola unidad de ejecución coincidente con el citado ámbito, promovido por Therus Investment S.L., en representación del Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España, de conformidad con lo establecido en el artículo 59.4 en relación con los artículos 57 y 67 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

**SEGUNDO.-** Someter el expediente al trámite de información pública, por el plazo de un mes, mediante la inserción de anuncio en el “Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid” y en un periódico de los de mayor difusión para que puedan presentarse en el referido plazo las alegaciones que se estimen oportunas de conformidad con lo previsto en el artículo 57.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, y preceptos concordantes.

**TERCERO.-** Solicitar los informes de los órganos y entidades administrativas previstos legalmente como preceptivos, conforme a lo dispuesto en el artículo 59.2 b) por remisión del artículo 59.4.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

**CUARTO.-** Notificar individualmente a todas las personas propietarias afectadas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.4 b) 1º de la Ley 9/2001, de 17 de julio.

**QUINTO.-** Suspender en el ámbito del Plan Parcial de Reforma Interior, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 70.4 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y 120 del Reglamento de Planeamiento, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, la tramitación de licencias, así como los efectos de las declaraciones responsables presentadas con posterioridad a la publicación del presente acuerdo, que pudieran resultar afectadas por sus determinaciones, con excepción de la primera ocupación y funcionamiento.”

Madrid, a fecha de firma

Firmado electrónicamente

LA JEFA DEL SERVICIO JURÍDICO DE ACTUACIONES Y PROYECTOS URBANOS

M<sup>a</sup> Isabel Pérez de la Rosa

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ACTUACIONES URBANAS

Fernando Otero Carrasco

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO

(P.S. Decreto de 20 de septiembre de 2024)

Marta Castromil Martínez

Conforme:

Firmado electrónicamente

EL COORDINADOR GENERAL DE DESARROLLO URBANO

José María Ortega Antón

21 de 21



#### Información de Firmantes del Documento



MADRID

MARIA ISABEL PEREZ DE LA ROSA - JEFA DE SERVICIO  
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL  
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL  
JOSE MARIA ORTEGA ANTON - COORDINADOR GENERAL  
URL de Verificación: [https://csv.madrid.es/VECSV\\_WBCONSULTA/VerificarCove.do](https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do)

Fecha Firma: 27/09/2024 11:08:29  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:09:35  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:11:50  
Fecha Firma: 27/09/2024 11:24:46  
CSV : 4BXJ7Q5T35MUU3HF

