



# Avance

- ↗ Presentación
- ↗ Evaluación del Plan General 1997
- ↗ Diagnóstico de ciudad
- ↗ Propuestas de carácter estratégico
- ↗ Alternativas y ordenación propuesta
- ↗ Memoria de participación
- ↗ Estudio de sostenibilidad y viabilidad económica
- ↗ Informe de Sostenibilidad Ambiental
- ↗ Catálogo de bienes y espacios protegidos



# Avance ↗ Presentación





## Adaptación al marco normativo

- Adecuación a nueva legislación urbanística: *Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, Real Decreto Legislativo 2/2008 Texto refundido Ley de Suelo, y Ley 8/2013 de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbana.*
- Incorporación de nueva legislación sectorial: medioambiental, protección del patrimonio, edificación, accesibilidad universal, actividad comercial, infraestructuras, etc.

## Adaptación a la realidad económica y social y reorientar las “disfunciones” detectadas

- Una realidad cambiante requiere prestar mayor atención al proceso frente al producto.
- Necesidad de integración de las visiones sectoriales que conforman la realidad.
- Mayor colaboración y participación de agentes que intervienen en el modelo de ciudad.
- Mejorar capacidad de adaptación a nuevas demandas presentes y futuras.
- Potenciar acciones de rehabilitación y regeneración de la ciudad.



## Reflexionar sobre el modelo de ciudad

- Ciudad de oportunidades económicas.
- Ciudad sostenible.
- Ciudad con cohesión social y territorial.
- Ciudad con calidad de vida.

## Avanzar hacia un nuevo modelo normativo

- Plan de determinaciones estructurantes.
- Planeamiento dinámico y evaluable.
- Simplificación del contenido del Plan derivando a instrumentos de regulación municipal.





- **Fase 0:** Preavance (julio 2012) Participación: ciudadanos y mesas técnicas.
- **Fase I:** Avance (Noviembre 2013) Participación pública con sugerencias. Elaboración informe previo de sostenibilidad ambiental e impacto territorial por la Comunidad de Madrid e informes sectoriales.
- **Fase 2:** Aprobación inicial. Participación pública con alegaciones y audiencia e informe de instituciones y organismos públicos.
- **Fase 3:** Aprobación provisional e Informe definitivo de análisis ambiental por la Comunidad de Madrid.
- **Fase 4:** Aprobación definitiva por Comunidad de Madrid.



## Documentación del Avance

**Presentación:** explica el significado, estructura y alcance del documento de Avance y las razones para revisar el Plan.

### Memoria:

- 1. Información urbanística:** con evaluación del plan general vigente y diagnóstico de ciudad. Permite respaldar y justificar las propuestas.
- 2. Propuesta:** incorpora las propuestas de carácter estratégico y las alternativas y ordenación propuesta.
- 3. Memoria de participación:** explica el modelo de participación propuesto, su desarrollo y resultados.

### Estudio de viabilidad y sostenibilidad económica:

justifica la sostenibilidad del modelo de territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad según las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras (públicas y privadas).



## Informe de sostenibilidad ambiental:

Identifica la repercusiones ambientales y establece criterios para garantizar la sostenibilidad ambiental de la ordenación propuesta.

## Planos de propuesta:

**P.01** Encuadre territorial

**P.02** Estructura urbana

**P.03** Usos globales

**P.04** Redes supramunicipales y generales

**P.05** Clasificación y categorización del suelo

**P.06** Regulación de condiciones de uso

**P.07** Regulación de condiciones de edificación

**P.08** Elementos integrantes del patrimonio histórico

## Fichero de ámbitos de ordenación específica:

Pormenoriza la clasificación y categorización de suelo, el régimen, cargas urbanísticas, condiciones de uso y edificación.



## Normas urbanísticas:

Explicita las disposiciones de carácter general e instrumentos de desarrollo, el régimen urbanístico del suelo, las condiciones generales del modelo de ocupación, las condiciones generales y particulares de uso y edificación en el territorio.

## Catálogo de bienes y espacios protegidos:

Contiene su propia memoria y normativa específica, así como un avance del régimen de obras que se aplicará a los edificios y espacios catalogados. La documentación gráfica del catálogo solo identifica, en esta etapa, los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.





# Avance

↗ Evaluación del Plan General 1997



El PG97 partió de la ausencia de planeamiento supramunicipal. Sus propuestas han resultado condicionadas por la actual crisis económica.

La propuesta territorial se concreta en los desarrollos de la Corona Norte y la Corona Sureste.

### **La Corona Norte**

Incluye los crecimientos de Sanchinarro, Las Tablas, Montecarmelo, Arroyo del Fresno, la Operación Castellana y Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas. En términos generales ha alcanzado un alto grado de consolidación.





# La estrategia general y las propuestas territoriales

## *La ordenación metropolitana*



### La Corona Sureste

Incluye los suelos urbanizables de Los Cerros, El Cañaveral, Los Ahijones, Los Berrocales, Ensanche de Vallecas y Valdecarros. Todos los Planes Parciales han sido aprobados y los instrumentos de gestión se encuentran en un estado de tramitación muy avanzado. Solamente el Ensanche de Vallecas presenta un nivel de edificación significativo.



# La estrategia general y las propuestas territoriales

## *Las nuevas centralidades-operaciones estructurantes*

El PG97 propone un cambio de modelo radioconcentrico a uno polinuclear, difundiendo actividades hacia la periferia. Las operaciones estructurantes se ligan a nuevas centralidades y se concretan en ellas.

### Nuevas centralidades en suelo urbano

- Transformación del Sur, recuperación de la Avenida de Córdoba, Prolongación de la Castellana, remate del Casco Histórico de Vicálvaro y Méndez Álvaro.
- Las nuevas centralidades del sur se han transformado desarrollando fundamentalmente usos residenciales.
- La Prolongación de Castellana todavía no se ha desarrollado





# La estrategia general y las propuestas territoriales

## *Las nuevas centralidades-operaciones estructurantes*



### Nuevas centralidades en suelo urbanizable



Nueva Centralidad del Este, Desarrollos del Este y remate del Suroeste, sin desarrollar. Ampliación de Barajas-Ciudad Aeroportuaria-Parque de Valdebebas, en avanzado estado de ejecución.



# La estrategia general y las propuestas territoriales

## *Grandes operaciones de carácter emblemático*

El PG97 propone las siguientes operaciones de carácter emblemático: Madrid-Ciudad Olímpica, Recuperación del casco histórico y el Área cultural Recoletos Prado.

### **Operación Madrid-Ciudad Olímpica**

Las instalaciones previstas presentan diferente grado de ejecución (Centro Acuático, Estadio Olímpico, Caja Mágica,...)





# La estrategia general y las propuestas territoriales

## *Grandes operaciones de carácter emblemático*



### Recuperación del Casco Histórico

El proceso de revitalización del Casco ha arrojado resultados favorables en la recuperación de la edificación y la urbanización con actuaciones como la Inspección Técnica de Edificios, las Áreas de Rehabilitación Integral, Preferente y del Casco Histórico.



Se han desarrollado importantes actuaciones públicas como las Escuelas Pías de San Fernando o San Antón, la Sala Olimpia o el Circo Estable.





## La estrategia general y las propuestas territoriales

### *Grandes operaciones de carácter emblemático*



#### Área cultural Recoletos-Prado



Solo se ha desarrollado parcialmente.



Se han ejecutado diversas obras, entre las que se encuentran la ampliación del Museo del Prado, Museo Reina Sofía o Caixa Forum.



Se han realizado mejoras del espacio público mediante proyectos de reurbanización como la Plaza de Colón, la Plaza de las Cortes, la Cuesta de Moyano o el Paseo de Recoletos.



# La estrategia general y las propuestas territoriales

## *Grandes operaciones de carácter emblemático*

### Madrid Río

Ha sido uno de las mayores operaciones urbanas de estos años, que ha contribuido a estructurar ambientalmente la ciudad, recuperando un tramo de especial significado histórico de la ciudad. Asimismo ha posibilitado un nuevo espacio de articulación entre la ciudad central y la periferia urbana, siendo uno de los proyectos que ha favorecido significativamente la integración y cohesión de la ciudad. Este proyecto no estaba previsto en el Plan General de 1997.





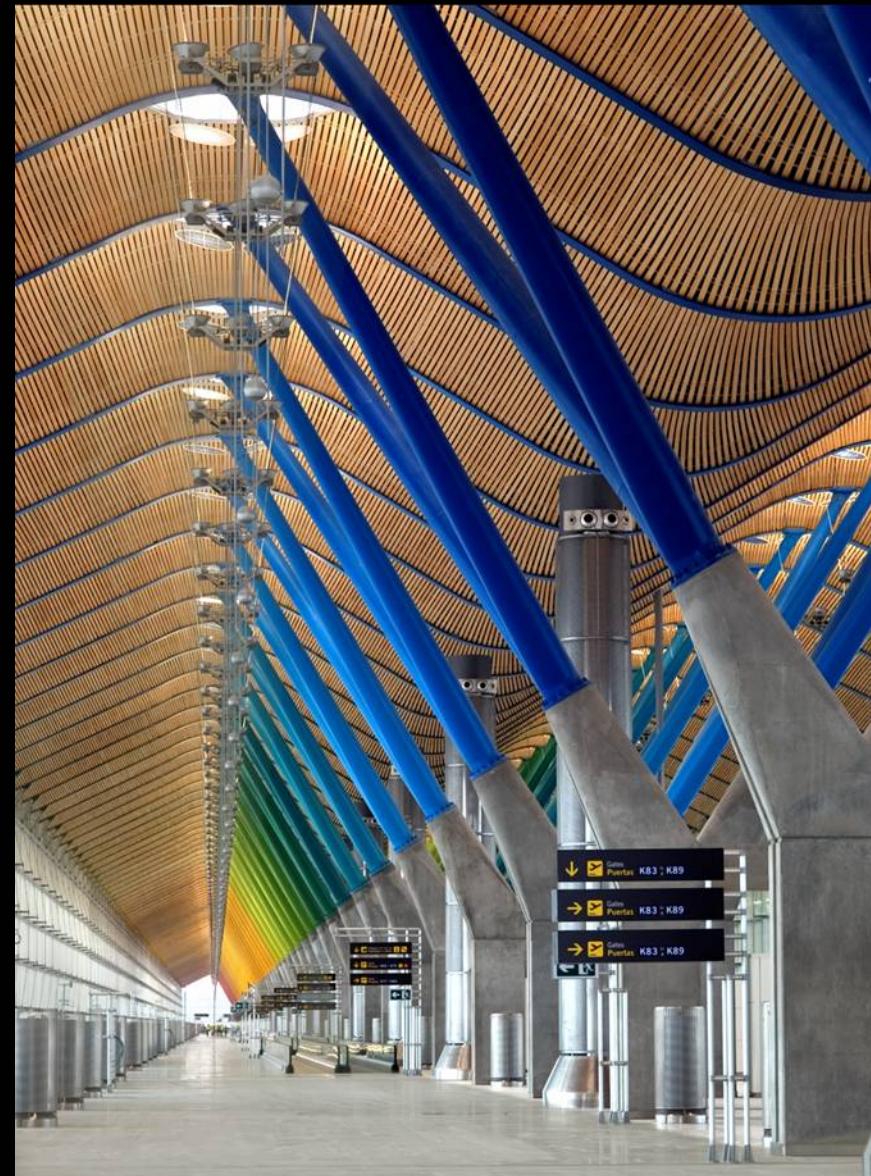
## La estructura urbana de futuro *El modelo de movilidad y accesibilidad*

La ampliación del Aeropuerto de Barajas y la red ferroviaria de alta velocidad han reforzado las comunicaciones a nivel nacional e internacional.

Las ampliaciones del metro y nuevas líneas de autobuses han creado un nuevo modelo de movilidad.

El impulso del transporte público, la limitación de acceso a las áreas centrales, y el soterramiento de la M-30 han supuesto mejoras en la movilidad y en el impacto ambiental de las áreas colindantes.

Se ha avanzado en el proceso de soterramiento de líneas eléctricas y en la previsión de infraestructuras en los desarrollos del Sureste.



## Los espacios libres y dotacionales y la protección del medioambiente



El PG97 incorporó criterios medioambientales que se han desarrollado en acciones específicas: carril bici, pasarelas peatonales, pantallas acústicas, etc.



El desarrollo de espacios libres ha sido significativo, con más de 2.800 nuevas hectáreas de zonas verdes. Queda pendiente la culminación de los Parques Manzanares Norte y Sur y los asociados a los futuros desarrollos urbanísticos.



El desarrollo dotacional del PG97 se ha cumplido en gran medida mediante la construcción de 450 nuevos equipamientos.





### *La ordenación del uso residencial y la estructura de los usos productivos*



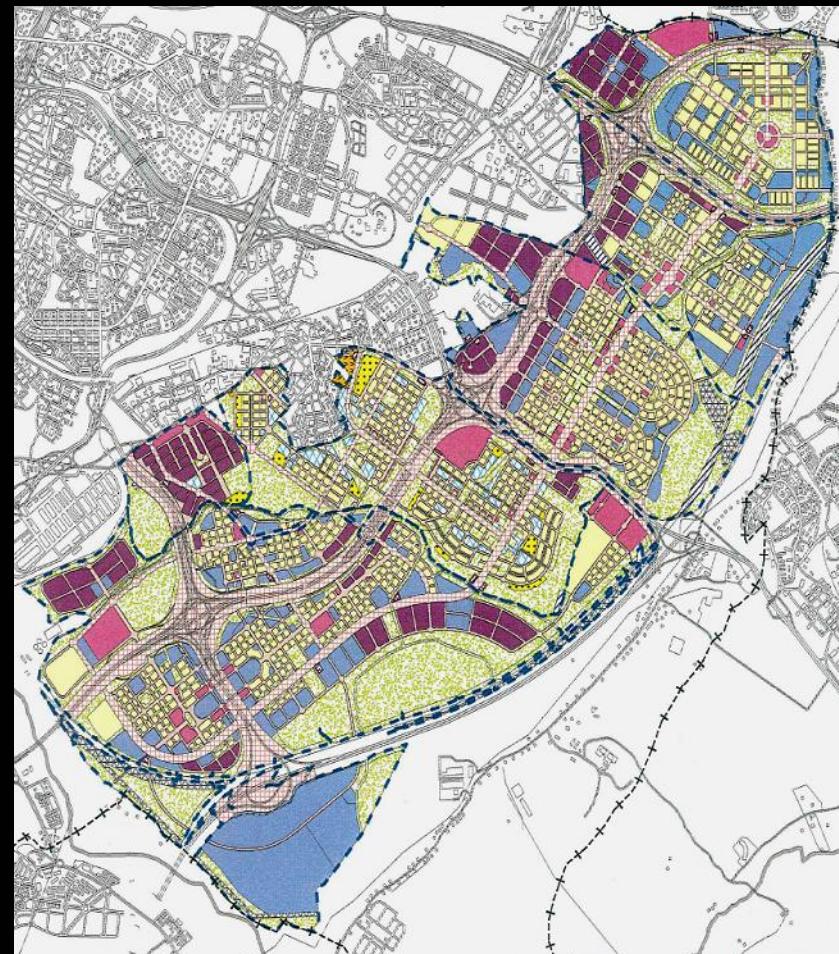
La ordenación del territorio al límite de capacidad posibilitaba la construcción de más de 370.000 viviendas. Estas previsiones se han demostrado sobredimensionadas lo que ha determinado el escaso desarrollo de muchos de los sectores previstos.



Pese a los esfuerzos realizados tanto en la puesta en el mercado de vivienda protegida como en la planificación de suelo, el problema de acceso a la vivienda ha estado muy condicionado por la coyuntura económica alcista que ha producido un fuerte incremento de precios.



La calificación de suelo productivo también ha sido importante, con un remanente planificado de 5 millones de m<sup>2</sup>c en los suelos urbanizables.





## La estructura urbana de futuro

### *El patrón de localización espacial de las actividades*



Los usos industriales insertos en la almendra central han avanzado en su transformación a usos residenciales, fundamentalmente en los ámbitos de Méndez Álvaro y de la norma zonal 9.1° y 9.2°.



El patrón de usos definido se ha mostrado excesivamente rígido frente a la dinámica de las actividades económicas de la ciudad.





En cuanto al objetivo de la protección del patrimonio el balance del plan puede considerarse favorable, sin embargo hay que revisar algunos instrumentos que han resultado poco operativos:

- Pérdida de edificabilidad respecto a la existente en el centro.
- La técnica de patios de manzana se ha mostrado ineficaz para la regeneración urbana integral de Centro Histórico.
- El régimen de obras ha dificultado en algunos casos la compatibilización de la preservación con la habitabilidad y la rehabilitación de los edificios protegidos.





- El Plan ha adolecido de falta de flexibilidad y adaptabilidad.
- La participación ciudadana se ha visto dificultada.
- El protagonismo del medio ambiente se ha visto superado por el marco legislativo y por el excesivo consumo de suelo.
- El problema de accesibilidad a la vivienda ha seguido incrementándose.
- La mejora de la movilidad y accesibilidad se ha visto concentrada fundamentalmente en la almendra central.
- El desarrollo de actividades económicas no ha conseguido el impulso necesario.
- Los avances en el reequilibrio territorial, las dotaciones públicas y la protección del patrimonio han sido significativos.
- El planeamiento al límite de capacidad sigue siendo un interrogante en relación al futuro de la ciudad.



# Avance

↗ Diagnóstico de ciudad





La elaboración de todo plan de ordenación urbana requiere de una ineludible fase previa de conocimiento de la realidad urbana que concluya en un diagnóstico de la situación de la ciudad en el momento que se aborda la redacción.

El diagnóstico de esta revisión se ha construido como una síntesis intencionada de una ingente cantidad de información, estructurada en torno a los cuatro objetivos globales de la Revisión del Plan General:

- La dimensión económica de la ciudad
- La sostenibilidad urbana
- La cohesión social y territorial
- La calidad de vida



## Caracterización de la población

En 2013, la población de Madrid es de 3.215.633 habitantes.

En los últimos años se ha producido un significativo crecimiento de la población madrileña debido, en gran parte, a los importantes flujos de población extranjera (actualmente el 15% de la población total).

Sus características más significativas son:

- Progresivo envejecimiento .
- Procesos inmigratorios inciertos y variables.
- Incremento del número de hogares por cambios recientes en las formas de convivencia.
- Salida generalizada de jóvenes a la corona metropolitana, lo que puede suponer una pérdida de población en edad de reproducción de 150.000 habitantes en 15 años.



## Caracterización de la actividad económica

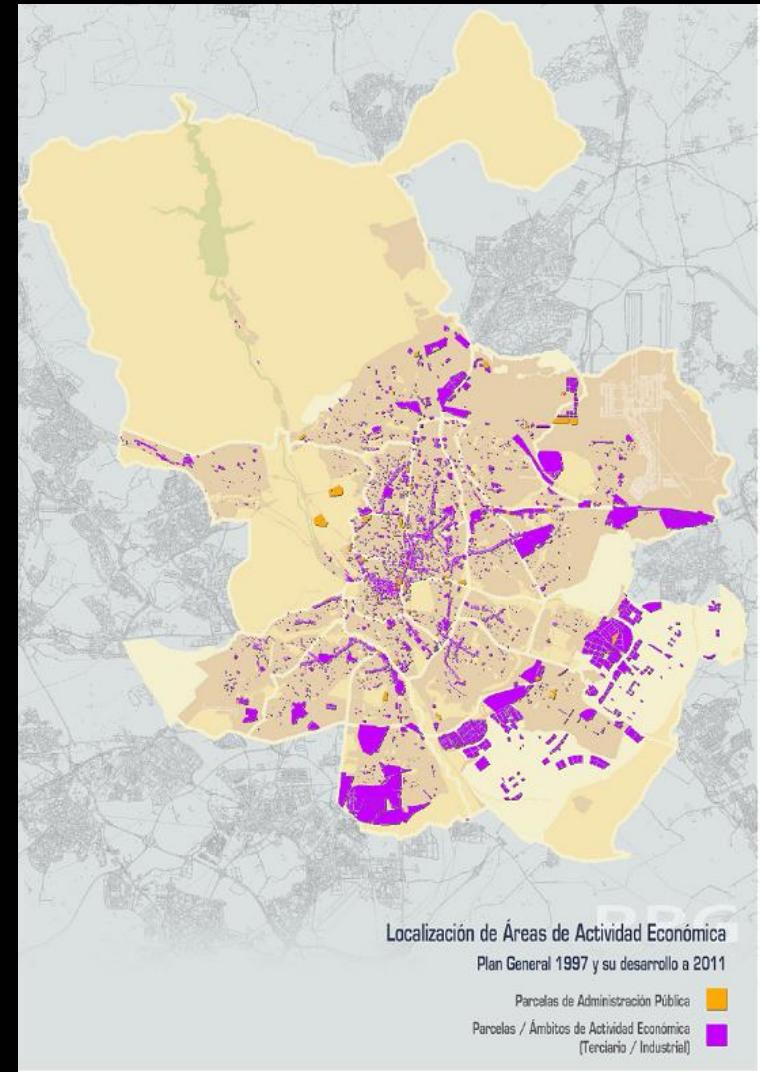
- Madrid es una ciudad de escala global, nodo de comunicaciones a nivel nacional e internacional, y centro de una región metropolitana con múltiples áreas de actividad económica.
- Madrid ciudad presenta una especialización productiva en el sector terciario y servicios a la industria al que se dedica casi el 90% de su población activa y supone el 87% del valor añadido, seguido por la industria y construcción.
- El área central presenta una considerable mezcla de usos que lo convierten en un centro de gran complejidad funcional, acumulando el 60% de los establecimientos destinados al sector servicios.





## Suelo calificado para actividades económicas:

- La superficie de suelo actualmente calificada para actividades económicas asciende a más de 20 millones de m<sup>2</sup>, correspondiendo el 80% a actividad industrial.
- La edificabilidad es de mas de 30 millones de m<sup>2</sup>, con un remanente no edificado de mas de 13 millones de m<sup>2</sup>.
- Su implantación se distribuye por toda la ciudad destacando la fuerte concentración de actividades terciarias en el Área Central y de actividades industriales en la periferia Sur.



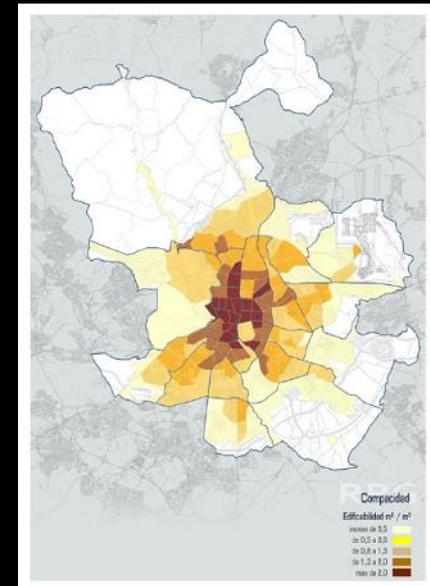
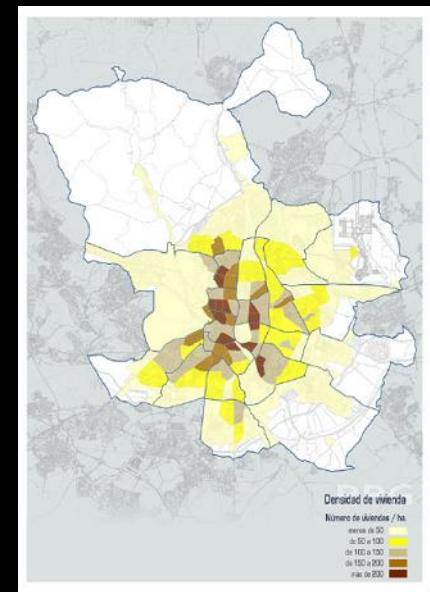


El diagnóstico parte de un conjunto de 56 indicadores agrupados en ocho áreas temáticas:

- Ciudad compacta, compleja y diversa.
- Rehabilitación, gestión de la vivienda y habitabilidad.
- Uso eficiente de recursos – metabolismo urbano
- Calidad del aire y cambio climático.
- Espacio público, movilidad y transporte.
- Patrimonio natural y biodiversidad.
- Dinamismo económico e innovación.
- Cohesión social.

Su empleo pretende identificar oportunidades de mejora y fortalezas a potenciar desde el planeamiento, acordes a un modelo de ciudad sostenible.

Los valores medios municipales de los indicadores analizados sitúan a Madrid en una posición aceptable respecto a los valores deseables, pero es preciso actuar sobre algunos desequilibrios territoriales detectados.





## Las zonas verdes

- El 36 % del suelo municipal está constituido por suelo no urbanizable protegido.
  - Más del 55 % de las calles están arboladas.
  - El 13% del suelo urbano lo integran parques de superficie superior a 30 Has.
  - La superficie total de zonas verdes calificadas es de 7.351 Has.
  - La dotación de zonas verdes por habitante, de 22,83 m<sup>2</sup>/hab, está por encima de la recomendada por la OMS, pero con un reparto no equilibrado.

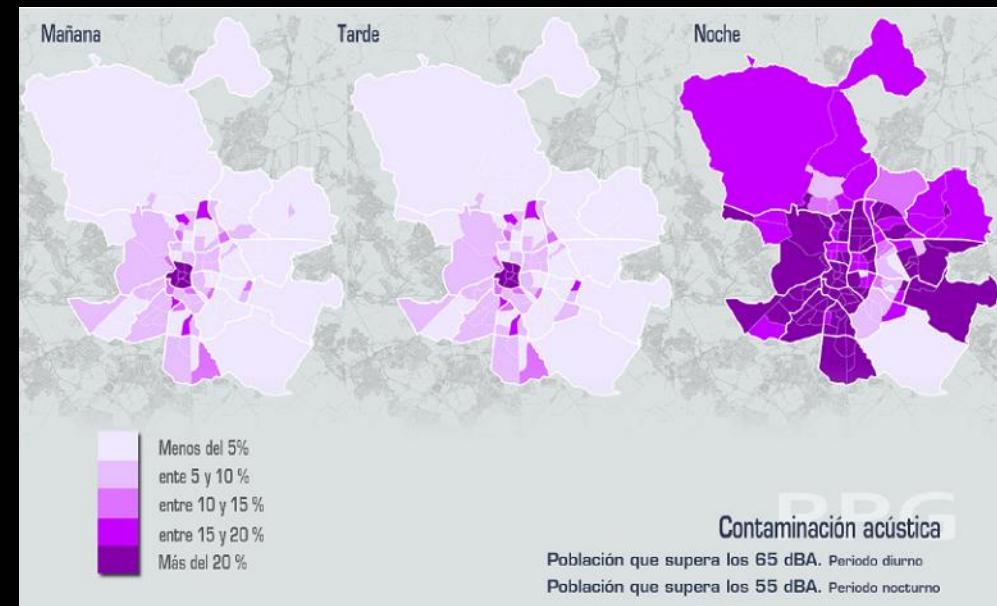
La estructura verde del municipio requiere un sistema bien interconectado que mejore su capacidad de prestar un servicio en la mejora de la salud humana, el medio ambiente, la estructura y la identidad de la ciudad.





- **Calidad de aire:**

Madrid se encuentra en el grupo de ciudades de baja emisión y con niveles de contaminación similares a los de otras grandes ciudades europeas. Persisten problemas en los niveles de dióxido de nitrógeno y partículas en suspensión y ozono troposférico.



- **Contaminación acústica:**

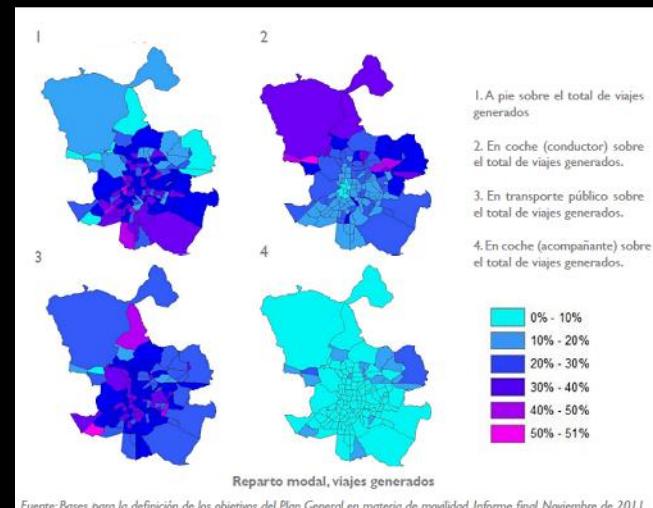
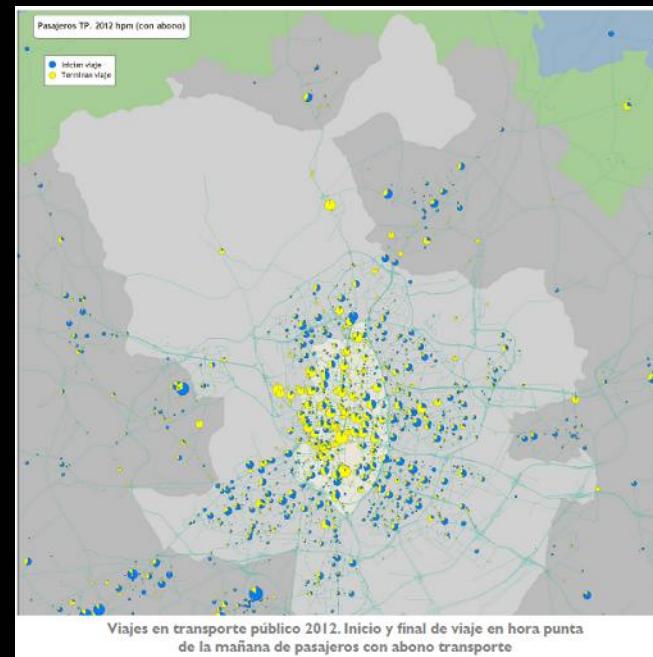
Madrid presenta valores similares a los de otras ciudades de igual rango pero con diversas oportunidades de mejora.

- **El consumo energético** muestra la necesidad de reducir su dependencia a través de la mejora en la eficiencia energética y el incremento de las energías renovables en el balance energético.



Se ha realizado un diagnóstico a cuatro escalas: suprametropolitana, metropolitana, municipal y de barrio, con las siguientes conclusiones:

- Mejora de la red de escala nacional de transportes ferroviario y aéreo.
- Mejora de la red de transporte público en particular en la conexión centro-periferia.
- Incremento del número de coches por habitante, especialmente en la corona metropolitana y en la corona regional.
- Escasa influencia de la red de infraestructuras en la concentración de actividades e intensidades edificatorias, siendo necesario el impulso de nuevas centralidades.
- Incremento de la dependencia del automóvil en los barrios periféricos.





# Sostenibilidad urbana

## *Sistema de transporte*

- **Infraestructura viaria:**

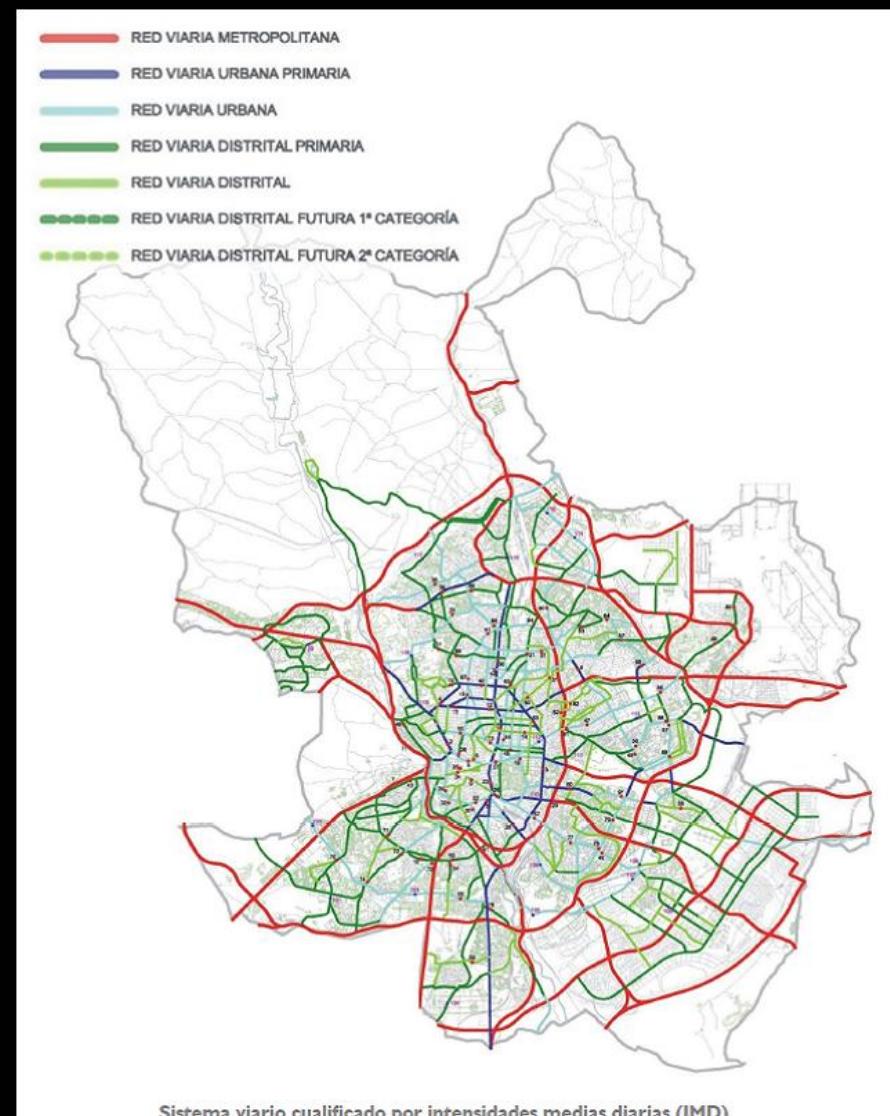
Jerarquizada en cuatro niveles: metropolitano, urbano, distrital y local.

- **Infraestructuras de transporte público:**

Existencia de una dotación extensa y bien localizada de intercambiadores, en todas sus variantes, que permite la movilidad en la capital y entre el municipio y la corona metropolitana.

- **Red de movilidad ciclista y peatonal:**

Se está desarrollando un sistema estructurado para la movilidad ciclista a nivel ciudad y regional, acompañando los itinerarios peatonales.



Sistema viario cualificado por intensidades medias diarias (IMD)



## Sostenibilidad urbana *Infraestructuras y servicios urbanos*

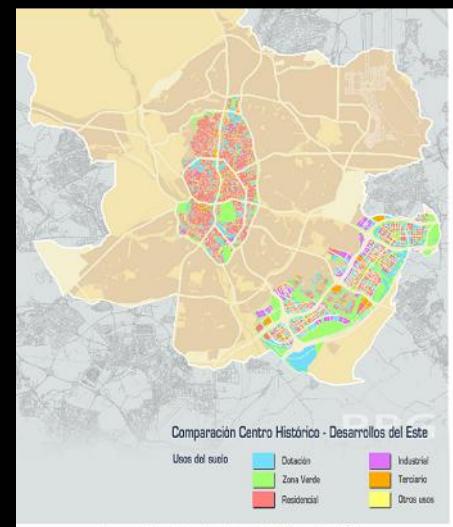
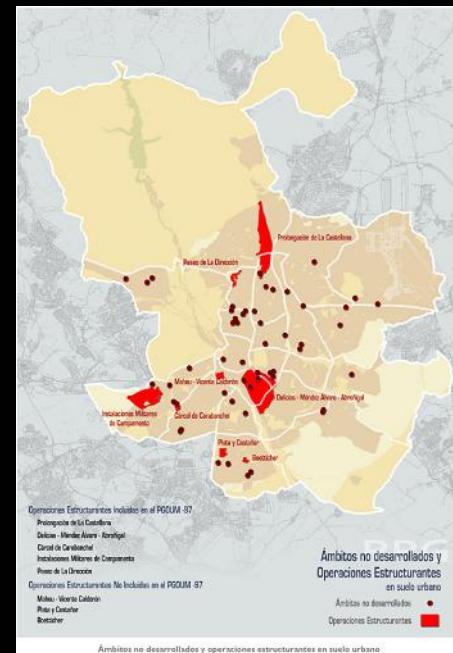
- **Energía:**  
El soterramiento y reducción del espacio físico necesario para estas infraestructuras ha mejorado los impactos visuales, de ruido y campos electromagnéticos en el entorno.
- **Ciclo del agua:**  
El consumo medio de agua potable por habitante y día es del orden de 210 litros, inferior a la media española. El ciclo se completa con la reutilización de aguas depuradas para riego y baldeo de calles, cuyas infraestructuras han mejorado en los últimos años.
- **Residuos:**  
El Parque Tecnológico de Valdemingómez concentra todas las instalaciones de tratamiento de residuos urbanos de Madrid. Se produce energía eléctrica, aportando el 6% de la demanda anual de la ciudad.



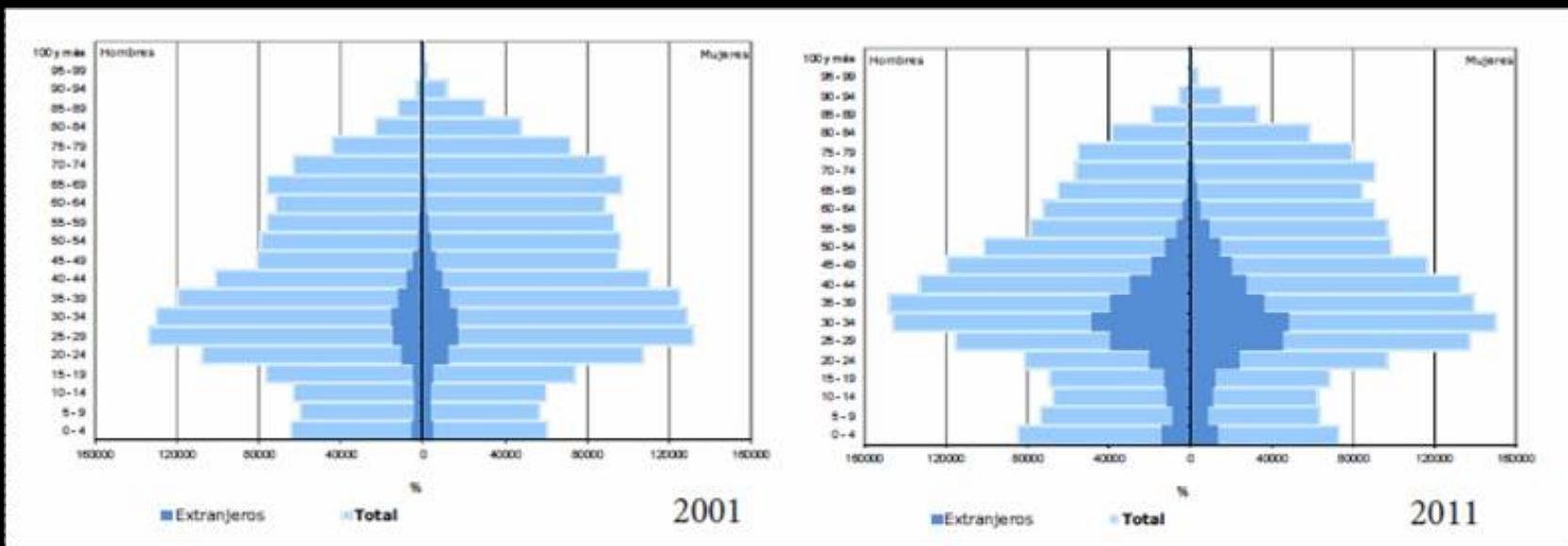


## ■ **Suelo urbano:**

El suelo urbano ha alcanzado el 97,5% de su desarrollo urbanístico. El no desarrollado representa el 2,5%, equivalente a 122 hectáreas.



- Los desequilibrios de población entre distritos y barrios dificultan la puesta en funcionamiento de las dotaciones necesarias para atender las necesidades de la población.
- La desigual distribución espacial de niños y jóvenes y el envejecimiento de la población demanda la adaptación del espacio público y los equipamientos.
- Los flujos de emancipación y la evolución del número de hogares por tamaños y tipos generan dinámicas no atendidas por el mercado de vivienda.

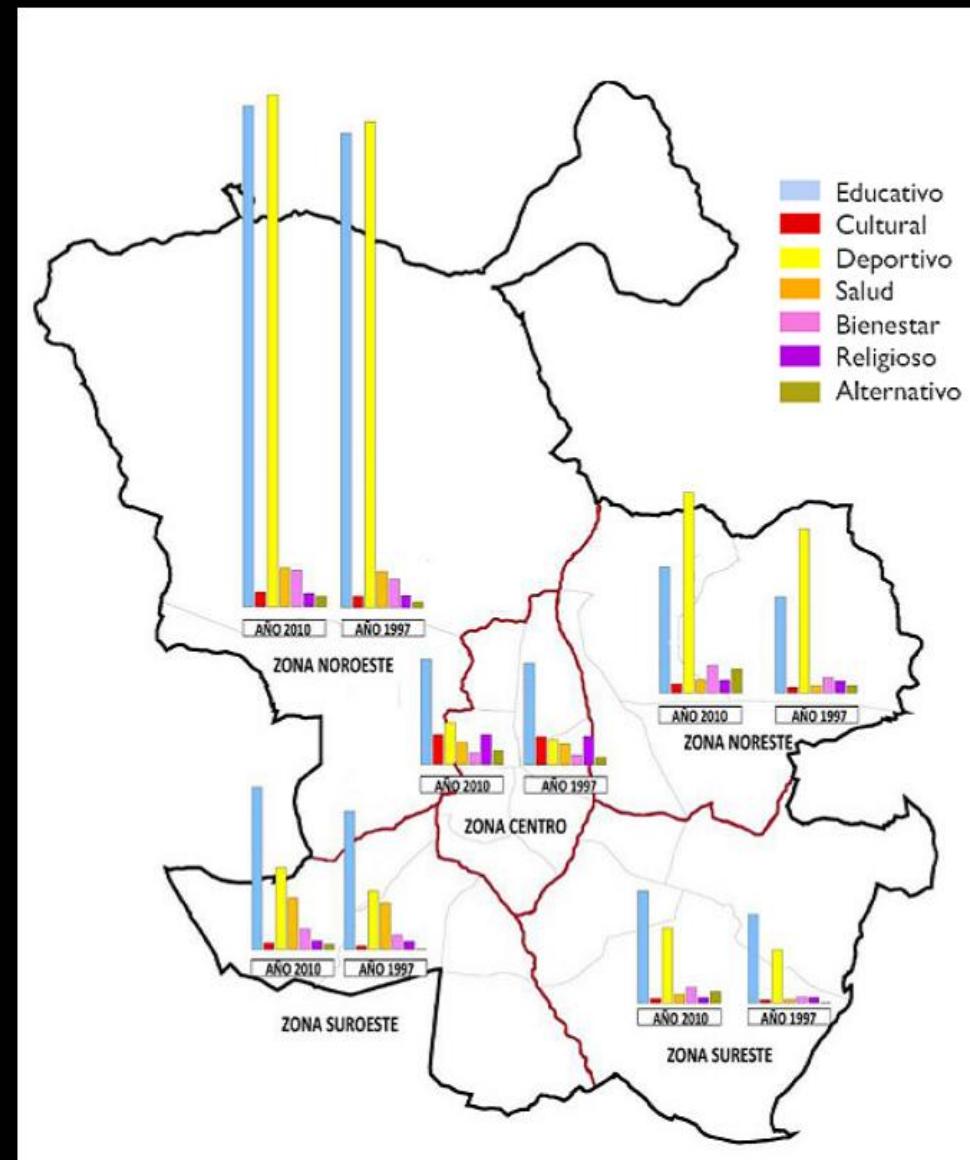


Población extranjera en Madrid



- La superficie calificada destinada a equipamientos alcanza las 5.500 Ha; entre 1997 y 2012 ha pasado de 15 a 33 m<sup>2</sup>/habitante pero persisten los desequilibrios territoriales.
- Se evidencia la necesidad de conformar una red de equipamientos de proximidad, con oferta para personas dependientes y también paliar la carencia general de dotaciones en el área central.
- Del análisis se concluye también la necesidad de mejorar los niveles de utilización de los equipamientos, creando centros integrados e impulsando nuevas formas de gestión de los mismos.

## Cohesión social Los equipamientos



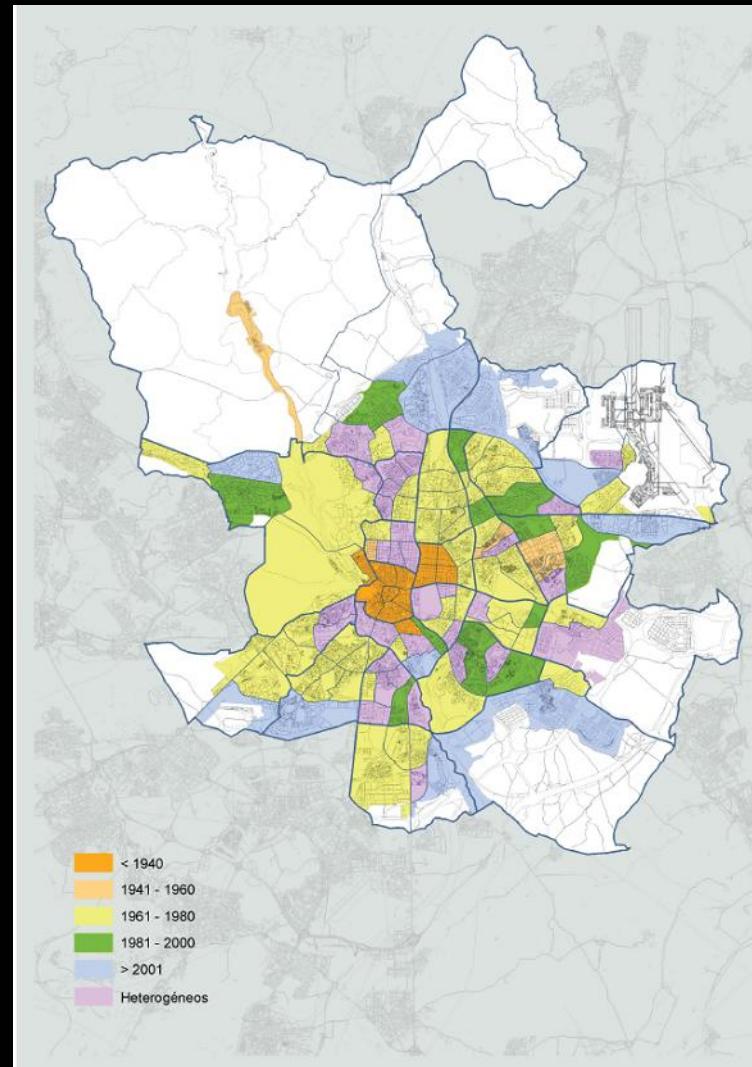


## Características básicas

- La densidad media municipal es de 52 viviendas/Ha.
- La superficie media de la vivienda se sitúa en 96 m<sup>2</sup>.
- La cifra aproximada de viviendas desocupadas se estima en torno al 15 % del total.



Existe un exceso de oferta de suelo residencial y una fuerte disminución de la actividad constructiva, junto con una falta de financiación para el acceso a la vivienda, lo que determina un futuro a corto y medio plazo incierto para este mercado.



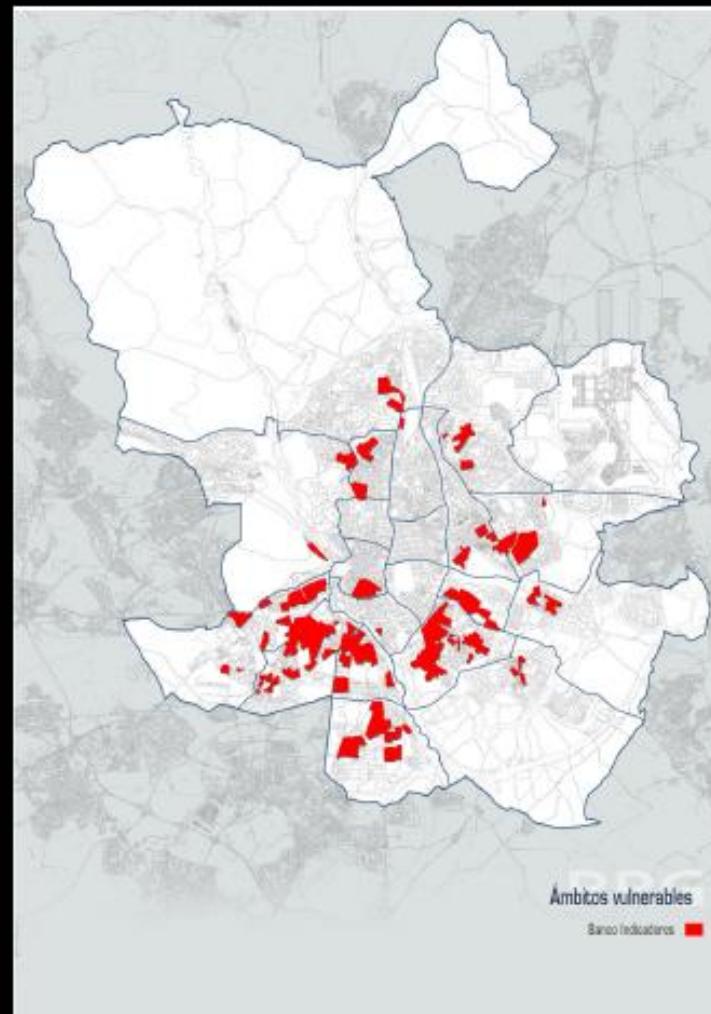


Se entiende la vulnerabilidad como la predisposición de un área para entrar en crisis social, ambiental-espacial o económica.

Se ha establecido un Banco de Indicadores sobre Vulnerabilidad del Suelo Urbano considerando los siguientes factores:

- Físicos: deterioro ambiental y falta de mantenimiento.
- Sociales: problemas educativos, población envejecida e inmigrante.
- Económicos: inexistencia de actividades y desajustes en los precios de la vivienda.

Los ámbitos de vulnerabilidad integral suponen una superficie de 2.300 Has. que afectan a 799.382 habitantes, lo que representa el 24% de la población municipal.





La calidad de vida, si bien está condicionada por todos los aspectos anteriormente analizados, afecta especialmente a cuestiones como la calidad ambiental, el bienestar y la identidad social y cultural de la población.



Su diagnóstico se ha abordado considerando los siguientes aspectos:



- Paisaje urbano
- Espacio público
- Patrimonio protegido
- Accesibilidad universal
- Calidad residencial





## El paisaje urbano

Necesidades detectadas:

- Potenciar la “trama verde urbana” y el espacio libre público resolviendo los problemas de accesibilidad y conexión peatonal.
- Mejorar los mecanismos de protección de visuales, ejes, espacios y edificios.
- Integrar los espacios libres verdes privados.

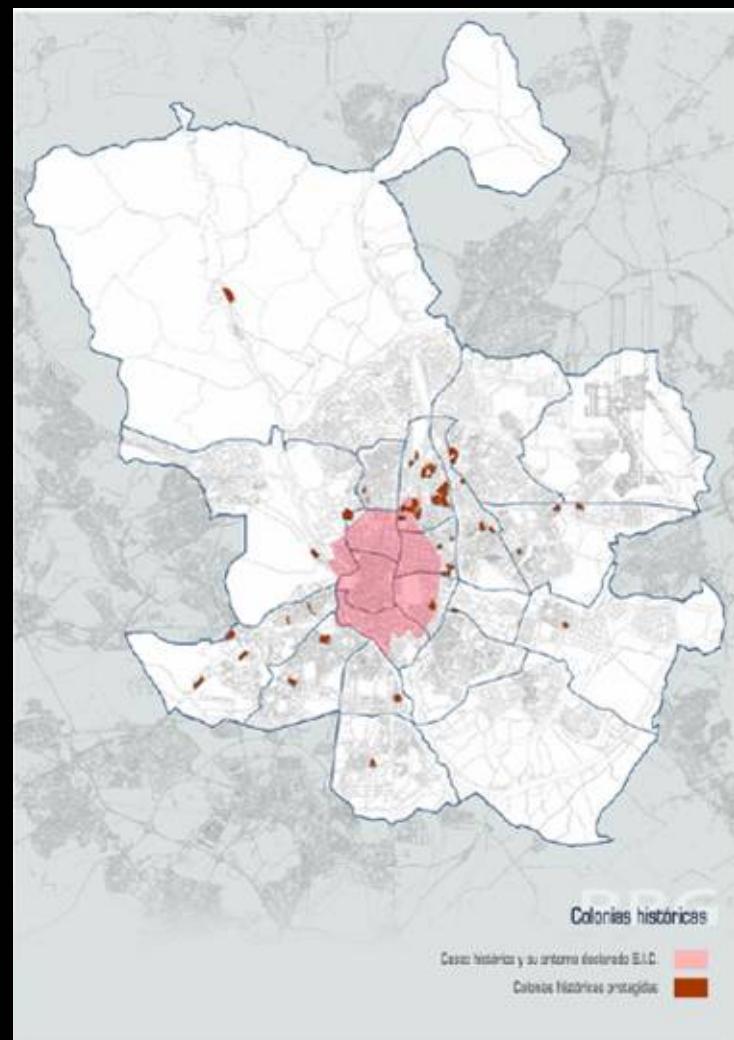
## El espacio público

Necesidades detectadas:

- Potenciar su diversidad y complejidad funcional, haciéndolo saludable y seguro.
- Mejorar su categorización adecuándola a sus destinos funcionales.
- Crear una red de naturaleza que incluya la trama verde y los corredores ambientales.



- El patrimonio protegido mantiene su nivel de deterioro a pesar de la obligatoriedad de pasar la Inspección Técnica de Edificios (ITE). Entre 2000 y 2010 se han realizado 10.050 ITEs en edificios catalogados, siendo desfavorables el 66%.
- El problema de la infravivienda en el municipio de Madrid no ha sido resuelto, especialmente en las áreas centrales.
- Dificultades para implementar mejores condiciones de habitabilidad, seguridad y accesibilidad en los edificios protegidos.
- Incompatibilidad de algunas condiciones del Código Técnico con el régimen de obras de los edificios protegidos.





Continúan existiendo necesidades sociales relacionadas con la accesibilidad en el espacio público, derivadas de las condiciones de la ciudad heredada:



- Calles de reducida dimensión o con elevadas pendientes lo que dificulta su destino como itinerarios peatonales o ciclistas.
- Escasez de plazas de aparcamiento.
- Ausencia de ascensores.



En el tejido urbano consolidado no siempre son de aplicación las exigencias de accesibilidad por la diversidad de situaciones que se producen.

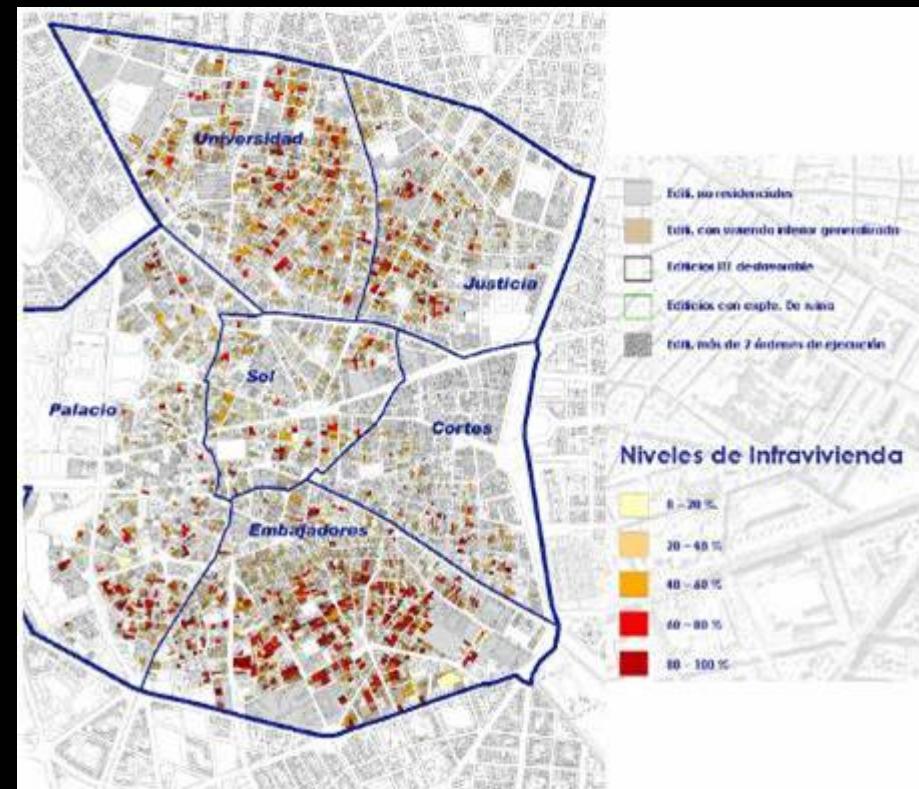


Se detecta la necesidad de adoptar un modelo de movilidad más sostenible que otorgue prioridad al peatón y al transporte público.





- Para mejorar la calidad residencial en la ciudad consolidada son necesarias operaciones de regeneración urbana integral
- Se requiere revisar la normativa vigente para actualizar los parámetros de habitabilidad
- Es preciso avanzar en la sostenibilidad en la vivienda y el diseño bioclimático como nuevo concepto de hábitat que integre la vivienda, el edificio y el barrio.
- Es necesario enfrentar y resolver los problemas de infravivienda, especialmente en el distrito Centro.





# Avance

↗ Propuestas de carácter estratégico





Los nuevos retos y las nuevas demandas llevan a la necesidad de planificar de forma diferente, integrando participación, agilidad y transparencia, e incorporando las dimensiones/visiones económica, social y espacial de la ciudad.

A partir de este enfoque estratégico, se diseña un nuevo modelo desde una perspectiva integrada y coordinada entre los distintos responsables de la acción pública.

Sólo un modelo que tenga como principios la sostenibilidad, la cohesión y el equilibrio de la estructura urbana podrá mantener su validez en el tiempo más allá de los impredecibles paradigmas económicos.



El Plan General incorpora un enfoque estratégico tomando como referentes en el proceso de planificación los documentos e instrumentos de carácter estratégico desarrollados por el Ayuntamiento de Madrid:

- Observatorio de la Ciudad de Madrid
- El Proyecto Madrid Centro
- El documento Futuro Ciudad Madrid 2020

El **Proyecto Madrid Centro**, propone un urbanismo capaz de afrontar los desafíos derivados de la globalización, cambio climático y evolución social a partir de la transformación y reciclaje de la ciudad existente, para abrirlo a la innovación desde la perspectiva de la calidad de vida de sus habitantes.



**Futuro Ciudad Madrid 2020**, atiende a la necesidad de realizar un “proceso de reflexión estratégica”, define una estrategia global para el periodo 2010-2020, incorporando una fase de *diagnóstico*, seguida de la *visión estratégica*, para finalizar con un completo *plan de acción*.

El proceso de *visión* define cuatro ejes de actuación: ciudad, sociedad, economía y gobernanza.



En materia urbanística, se concretó en: alcanzar una mayor cohesión social y territorial, intervenir en la ciudad consolidada, avanzar hacia una movilidad sostenible, responder a los retos del cambio climático, políticas de vivienda y calidad residencial y de competitividad urbana.

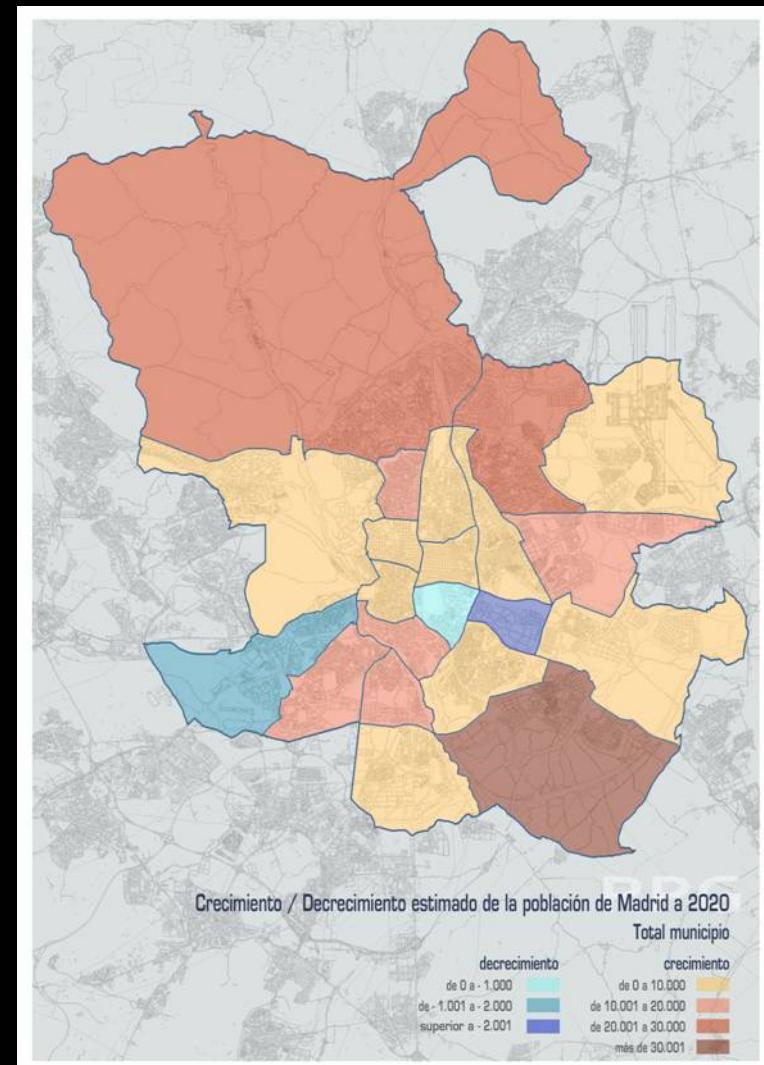


### Proyección demográfica 2011-2020:

- Incremento de población para 2020, en 200.000 personas.
- Regeneración demográfica de la Almendra central.
- Aumento progresivo del envejecimiento, con una feminización del mismo.
- Pérdida de representatividad de la población inmigrante.
- Preocupante pérdida de población joven.

### Objetivos pormenorizados:

- Facilitar la autonomía de los grupos de población dependientes.
- Mantener a la población joven residente en el municipio.
- Regenerar determinados ámbitos urbanos.

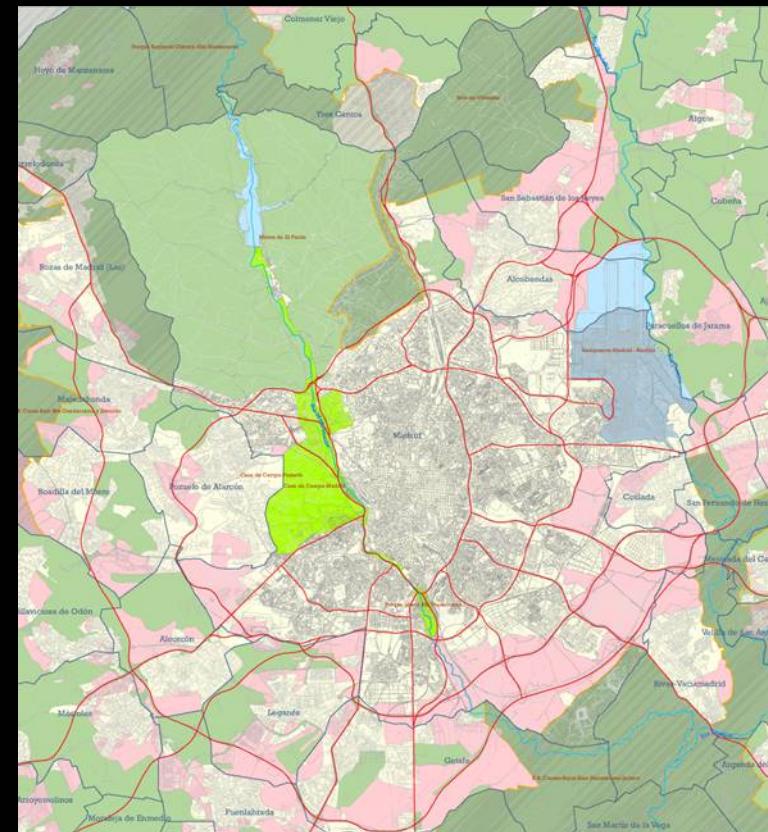




La definición de un marco metropolitano ha sido y sigue siendo una necesidad de la planificación general de Madrid.

Desde este enfoque, se establecen los siguientes **objetivos territoriales**:

- Incorporar una visión supramunicipal de carácter metropolitano y regional.
- Articular la integración territorial en torno al concepto de ciudad abierta y accesible.
- Concertar la planificación urbanística de Madrid con la de los municipios de la primera corona metropolitana.
- Potenciar la preservación y conexión de los espacios de valor ambiental dentro del marco ecológico regional.





A partir de los diagnósticos efectuados y sobre la base de los referentes estratégicos, se definen los objetivos globales del modelo de ciudad:

- Ciudad de oportunidades económicas
- Ciudad sostenible
- Ciudad cohesionada
- Ciudad con calidad de vida



## Objetivos del modelo de ciudad *Madrid, ciudad de oportunidades económicas*

Promover la implantación de actividades económicas en la ciudad eliminando aspectos que contribuyen a la rigidez en su establecimiento:

- renovar espacios obsoletos;
- potenciar nodos periféricos como nuevas áreas de centralidad;
- mejorar la accesibilidad en transporte público a las zonas de actividad;
- favorecer las actividades estratégicas de la economía madrileña: servicios avanzados, telecomunicaciones, sector turístico.



# Objetivos del modelo de ciudad

## *Madrid, ciudad sostenible*



Incorporar criterios de responsabilidad ambiental, social y económica en la ordenación urbanística:

- prioridad a la rehabilitación y revitalización;
- reducción de la isla de calor urbana;
- movilidad sostenible.





## Objetivos del modelo de ciudad *Madrid, ciudad cohesionada*



Mejorar el equilibrio económico y social de distritos y barrios:

- potenciar al máximo los activos territoriales de los distritos de la periferia;
- regeneración de ámbitos vulnerables;
- adecuada oferta de vivienda social y de equipamientos.



# Objetivos del modelo de ciudad *Madrid, ciudad con calidad de vida*



Fomentar la calidad y habitabilidad del espacio construido y del espacio público para el mejor desarrollo de las relaciones ciudadanas:

- promoción de los espacios libres,
- fortalecimiento de los rasgos identitarios del paisaje urbano,
- puesta en valor del patrimonio,
- espacio público como lugar de socialización.





Las Propuestas Estratégicas de Ciudad están estructuradas en cinco capítulos que desarrollan los cuatro objetivos globales y un conjunto de actuaciones singulares.

Sobre los diferentes ejes estratégicos se proponen distintas líneas de actuación, que se desarrollarán a través de los instrumentos propios del plan mediante las estrategias y/o las actuaciones singulares que se definen.

El alcance de las líneas estratégicas excede en muchos casos los límites del propio Plan General, lo que requerirá una coordinación con otras herramientas complementarias.

## modelo de las propuestas estratégicas del plan general



## Propuesta Estratégica

# Las propuestas estratégicas

## Mapa global de las propuestas

### mapa de las propuestas estratégicas del plan general

#### PROPUESTAS ESTRATÉGICAS

CIUDAD DE OPORTUNIDADES ECONÓMICAS

#### objetivos prioritarios

Incremento de la presencia de actividades económicas en la ciudad  
Desarrollo de las actividades de la nueva economía  
Dinamización áreas residenciales: el zócalo comercial

#### ejes estratégicos

Las actividades de futuro  
Las actividades en la ciudad  
El zócalo de las áreas residenciales

CIUDAD SOSTENIBLE

Uso eficiente del territorio: la regeneración urbana  
Planificación desde la proximidad  
Mejora del medio ambiente local

La regeneración y revitalización de la ciudad existente  
Ciudad compacta y compleja  
Movilidad urbana  
Infraestructuras y servicios urbanos  
Ciudad ambientalmente responsable  
Ciudad económicamente sostenible

CIUDAD COHESIONADA SOCIAL Y TERRITORIALMENTE

Reequilibrio territorial de las dotaciones  
Contribuir a resolver el problema del acceso a la vivienda  
Regeneración de áreas vulnerables  
Difusión de la centralidad  
Integración de la perspectiva de género en la planificación  
Desarrollo del modelo de participación ciudadana

Dotaciones: ciudad equipada  
Vivienda: espacio de la vida privada  
Regeneración urbana de áreas de vulnerabilidad: cooperación, coordinación, participación y gestión  
Difusión de la centralidad y mezcla de usos: la actividad, la dotación y la accesibilidad  
Perspectiva de género: una nueva visión de la planificación  
Participación ciudadana: la ciudad de y para todos

CIUDAD CON CALIDAD DE VIDA

Potenciar la identidad  
Fomentar la convivencia y relación  
Incrementar la habitabilidad

El paisaje urbano  
El espacio público  
La protección del patrimonio  
Calidad residencial  
Accesibilidad universal



Las ciudades son el espacio por excelencia de la innovación y el dinamismo económico. La estrategia se integra en las propuestas municipales para la creación de empleo de calidad mediante la promoción de la iniciativa empresarial, teniendo en cuenta las fortalezas de Madrid en este terreno: la elevada cualificación profesional de sus ciudadanos, la riqueza y solidez de su estructura productiva, sus destacados niveles de calidad de vida y una importante vocación emprendedora.



# Ciudad de oportunidades económicas

## Mapa de la propuesta

### Ciudad de oportunidades económicas

objetivos prioritarios

EJES ESTRATÉGICOS

objetivos pormenorizados

líneas de actuación

Incremento de la presencia de actividades económicas en la ciudad

#### LAS ACTIVIDADES DE FUTURO

Innovar: favorecer la creación de espacios para la implantación de actividades innovadoras

**Talento:**  
Conocimiento e innovación / Centralidades / Clústers. Servicios avanzados / Ejes de actividad y comerciales

Favorecer la competitividad: propiciar el desarrollo de las actividades de la nueva economía

#### LAS ACTIVIDADES EN LA CIUDAD

Cualificar: desarrollar espacios cualificados técnica y paisajísticamente capaces de atraer nueva actividad

**Ecoindustria:**  
Entornos empresariales / Economía verde

**Turismo cultural:**  
Patrimonio histórico como activo económico / Turismo cultural / Industrias culturales y creativas / Grandes eventos en la ciudad

**Rehabilitación:**  
Rehabilitación integrada y sostenible / Apoyo a la economía local de barrios

Dinamizar las áreas residenciales con la presencia de actividades económicas en el zócalo comercial

#### LA ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EL ZÓCALO DE LAS ÁREAS RESIDENCIALES

Mejorar la capacidad de adaptación del plan a las dinámicas económicas

Generar espacios de oportunidad para las demandas de eficiencia y competitividad

Nuevo uso de actividades económicas

Evaluación según impacto

La imagen y la calidad del espacio

Clarificar mecanismos de regulación de usos y dotar de flexibilidad al sistema

Apoyar la creación y producción de procesos innovadores, generadores de empleo y de carácter estratégico para la ciudad de Madrid

Fomento de la colaboración público privada

Revitalización del llamado "zócalo" comercial de las edificaciones residenciales

Contribuir a la dinamización de las áreas más vulnerables

Valorar la posible ampliación de las *Zonas Francas de Emprendedores*

Crear una Web interactiva de locales físicos y virtuales

Plantear escenarios de reactivación de locales en el zócalo

Crear espacios urbanos convivenciales y seguros



Acorde al principio de desarrollo sostenible, la estrategia propone propiciar el uso racional de los recursos naturales armonizando los requerimientos de la economía, el empleo, la cohesión social, la igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, la salud y seguridad de las personas y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y reducción de la contaminación.





# Ciudad sostenible

## Mapa de la propuesta



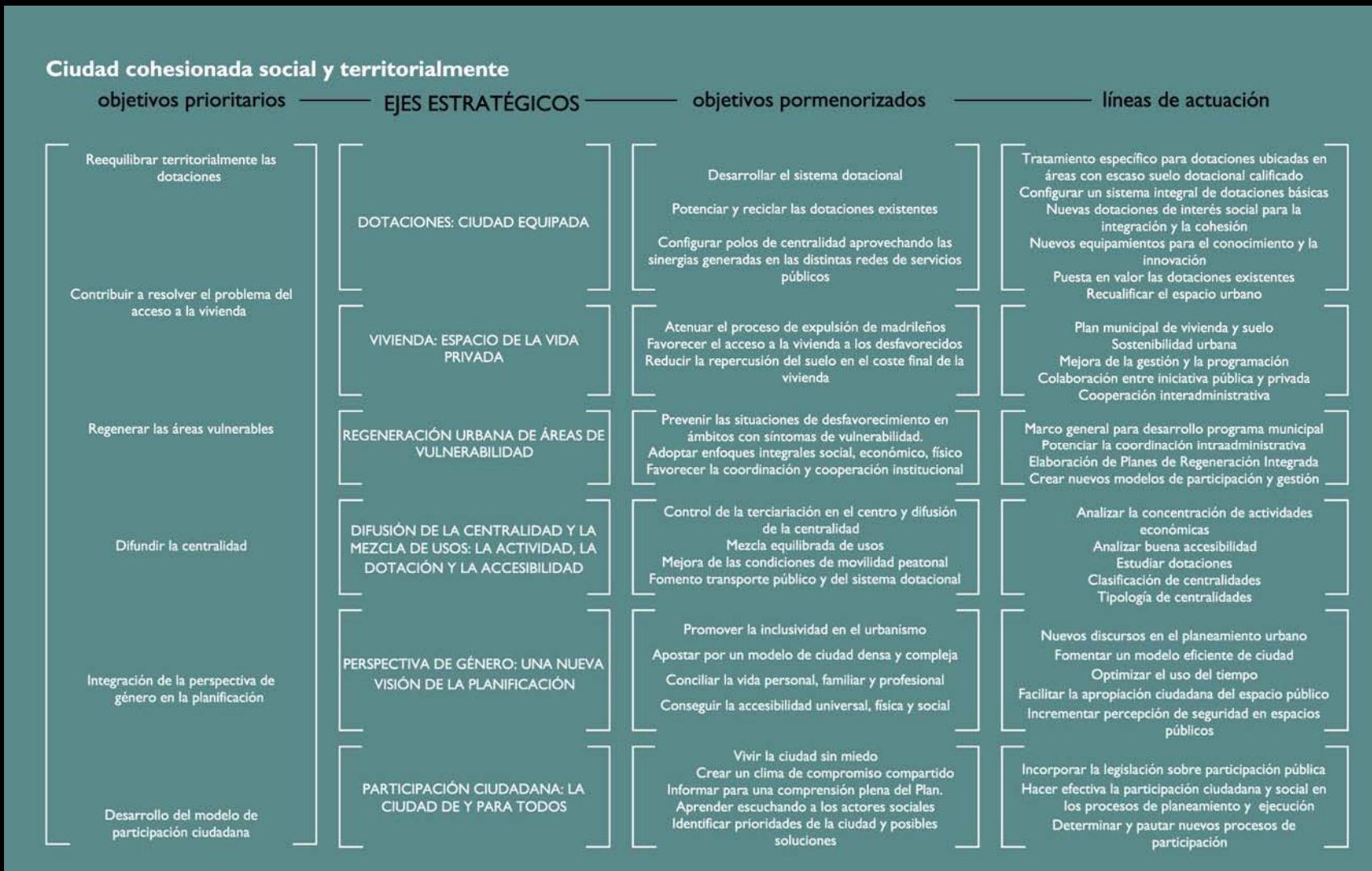


En la garantía del derecho al bienestar de los ciudadanos y en la mitigación de los desequilibrios y desigualdades espaciales, hay que prestar especial atención al reequilibrio dotacional, el acceso a la vivienda, la vulnerabilidad urbana y las desigualdades de género, desde un enfoque integrado en torno al soporte físico en el que se ubicarán las diversas estrategias públicas destinadas a favorecer la cohesión social.



# Ciudad con cohesión social y territorial

## Mapa de la propuesta





Es a partir de la consideración compleja y multifuncional de la calidad de vida desde donde se enfoca esta estrategia, proponiendo la posibilidad de construir un nuevo modelo urbano basado en la relación múltiple y diversa de lo ambiental, el bienestar y la identidad. Modelo en el que la ciudad se entienda como un ecosistema sostenible, con base en la convivencia social y ciudadana, y donde la identidad social y cultural se construya a partir de redes sociales y físicas superpuestas e integradas.





# Ciudad con calidad de vida

## Mapa de la propuesta

### Ciudad con calidad de vida

objetivos prioritarios

EJES ESTRATÉGICOS

objetivos pormenorizados

líneas de actuación





El Plan complementa la propuestas estratégicas con una serie de actuaciones de carácter multidimensional, que requerirán de otros instrumentos complementarios para su implementación definitiva:

## **Territoriales y de valor estructurante**

- Nueva centralidad del Sur: Delicias-Méndez Álvaro-Abroñigal.
- Plan de recuperación de bulevares.
- Renovación y rehabilitación urbana en Madrid Río.

## **Instrumentales y de nivel normativo**

- Impulso de la actividad económica. Villaverde Tecnológico.
- Instrumentos para la regeneración urbana.
- Instrumentos para un modelo de movilidad sostenible.

## **Transversales y de nivel de desarrollo**

- Guía de planeamiento urbanístico desde la perspectiva de género.
- Indicadores para el seguimiento y la evaluación del Plan General.

- Incorporación articulada de este ámbito muy fragmentado al resto de la ciudad.
- Generación de un foco de centralidad de primer orden al sur del eje de la Castellana.
- Introducción de tejidos urbanos mixtos con uso residencial, dotacional y actividad económica.



# Actuaciones singulares

## Plan de recuperación de bulevares

- Recuperación de bulevares.
- Aumento del espacio destinado al tránsito y la estancia peatonal, mejorando la calidad paisajística.
- Fomento de un modelo de movilidad sostenible.
- Madrid como “ciudad de los bulevares, la movilidad peatonal y el transporte público”.



# Actuaciones singulares

## *Renovación y rehabilitación urbana en Madrid Río*

- Aplicar en un ámbito territorial concreto la propuesta de regeneración urbana.
- Consolidar el nuevo eje medioambiental y crear una estructura de focos de centralidad.
- Integrar criterios de eficiencia y sostenibilidad.
- Viabilizar una línea de ayudas a la rehabilitación.
- Seleccionar áreas aptas para intervenciones singulares.



- La gran disponibilidad de suelo para actividad económica representa una oportunidad única para poder aplicar la estrategia de impulso de la actividad económica, a través de la apuesta por la unificación de usos terciarios e industriales en una única categoría denominada actividad económica, que pueda centralizar actividades con un mayor valor añadido capaces de generar un empleo de mayor calidad.



# Actuaciones singulares

## *Instrumentos para la regeneración urbana*

- Incorporación de una propuesta a nivel de Plan General para la regeneración de la ciudad consolidada.
- Uso eficiente de recursos y del suelo.
- Puesta en valor de lo construido.
- Planeamiento dinámico.
- Normativa que favorezca y haga viable la renovación o rehabilitación.



# Actuaciones singulares

## *Instrumentos para un modelo de movilidad sostenible*

- Redacción de una guía de instrumentos de promoción de la movilidad sostenible en planes y proyectos.
- Posible desarrollo a través de ordenanza, instrucción de aplicación o manual pormenorizado.





- Incorpora una posición estratégica en su redacción desde la perspectiva de asegurar la igualdad de oportunidades a todos los colectivos que integran la sociedad madrileña, independientemente de su género, edad, o capacidades, y aporta algunas líneas generales para la definición de una nueva forma de entender y redactar el planeamiento.
- Establece directrices para los diferentes instrumentos de planeamiento, gestión y diseño de la ciudad desde el enfoque de género.



El Avance propone un sistema de Indicadores que proporcionará:



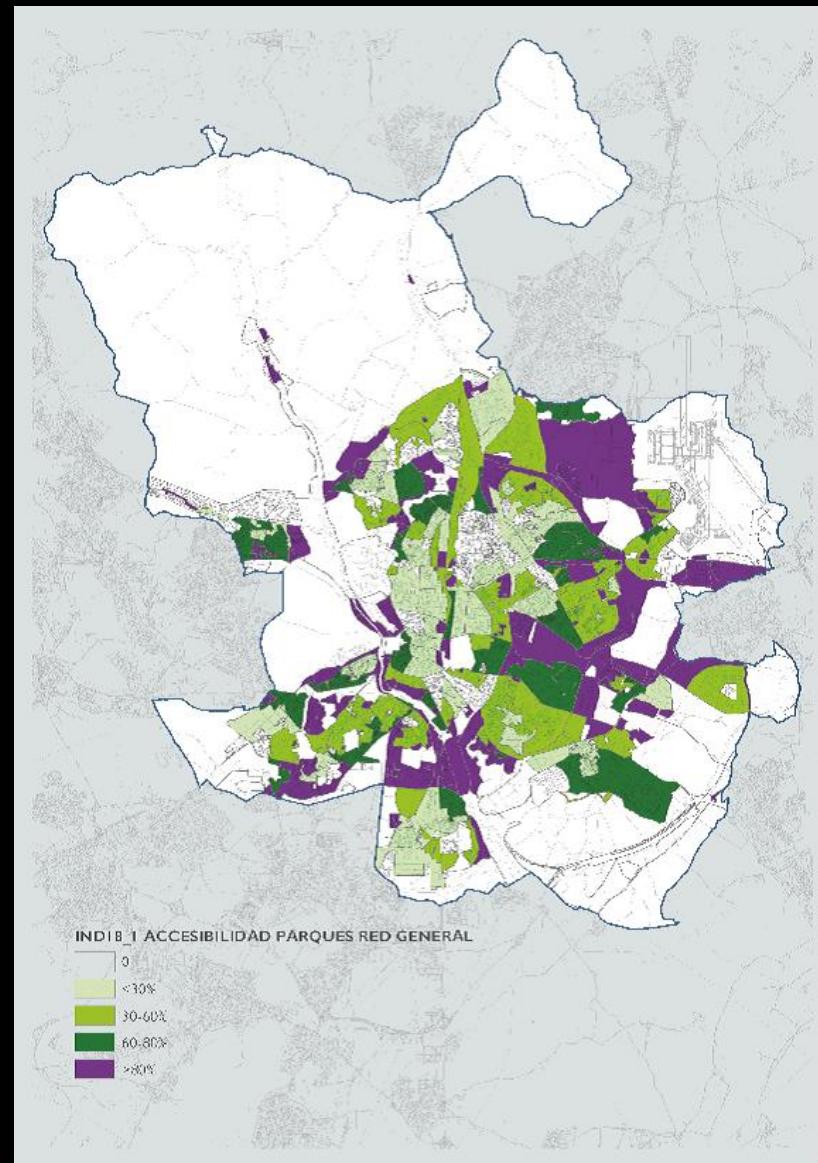
- Una visión pormenorizada y dinámica de la ciudad, que sirva de base para elaborar diagnósticos, evaluaciones y estrategias, en desarrollo del Plan General.



- La posibilidad de efectuar un seguimiento continuo del Plan General, de sus estrategias y propuestas territoriales y de otras que puedan aprobarse en el futuro.



- La posibilidad de corregir determinadas líneas estratégicas, en función de las desviaciones que puedan detectar los indicadores.





# Avance

↗ Alternativas y ordenación propuesta







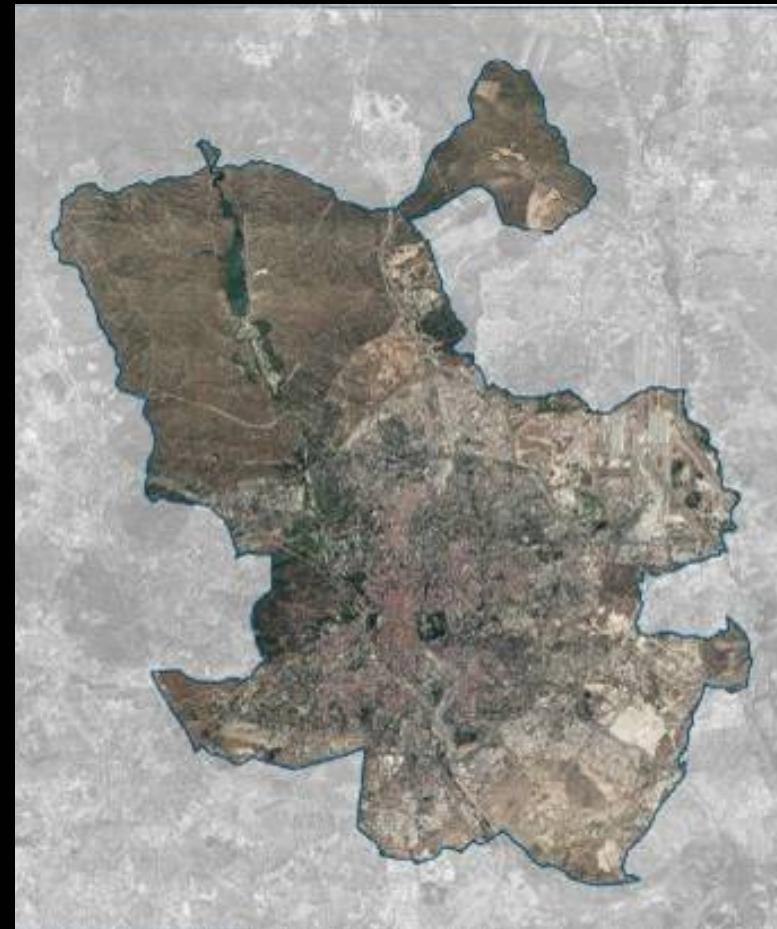
- ↗ El modelo territorial y la estructura urbana
- ↗ La clasificación del suelo y su categorización
- ↗ Los elementos del sistema de redes públicas
- ↗ El régimen de implantación de usos
- ↗ El régimen de la edificación
- ↗ La protección del patrimonio y su puesta en valor
- ↗ La sostenibilidad ambiental y económica
- ↗ La movilidad urbana
- ↗ El sistema de evaluación y seguimiento
- ↗ Las normas urbanísticas





El modelo territorial es fruto del proceso histórico de evolución urbana de la ciudad; el Avance opta por equilibrarlo a partir de una alternativa que:

- Recualifica la ciudad existente, frente a la expansión urbana.
- Hace de la mezcla de usos y la flexibilidad en su implantación una apuesta frente a la segregación funcional.
- Profundiza en la valoración y en la protección del patrimonio histórico considerando la propia ciudad como el objeto patrimonial a valorar.
- Aborda la integración de los grandes desarrollos urbanos del PG97, con ordenación urbanística pormenorizada aprobada, pendientes de consolidar.



Madrid 2011

# El modelo territorial y la estructura urbana

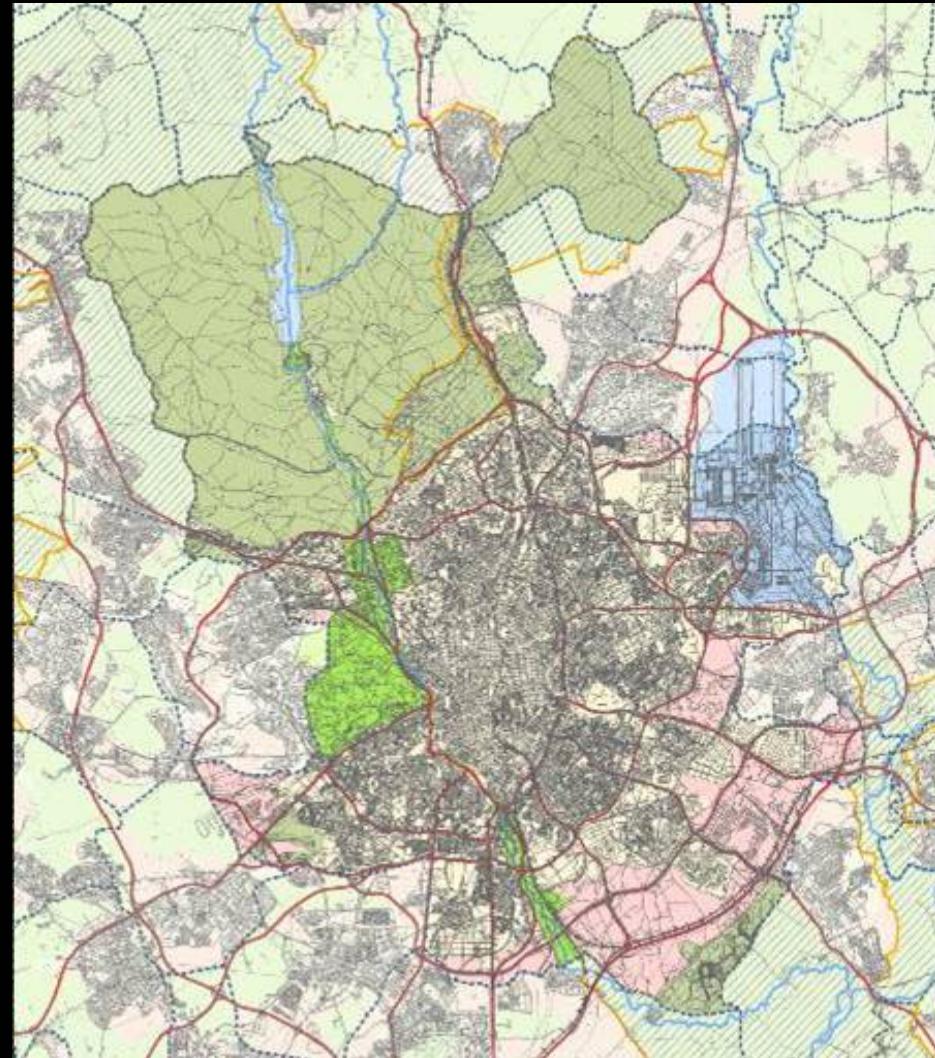
## *El encuadre territorial*



La Comunidad de Madrid es una región metropolitana y Madrid su ciudad central.

En ausencia de planificación regional estratégica el Avance requiere un proceso de integración territorial concertando lo ambiental, social y económico con las distintas administraciones.

El proceso de integración territorial parte de la clasificación del suelo y de los elementos de estructura territorial de Madrid, así como los de su entorno metropolitano inmediato.



Plano de propuesta de encuadre territorial.

No Normativo





# El modelo territorial y la estructura urbana

## *La estructura urbana*

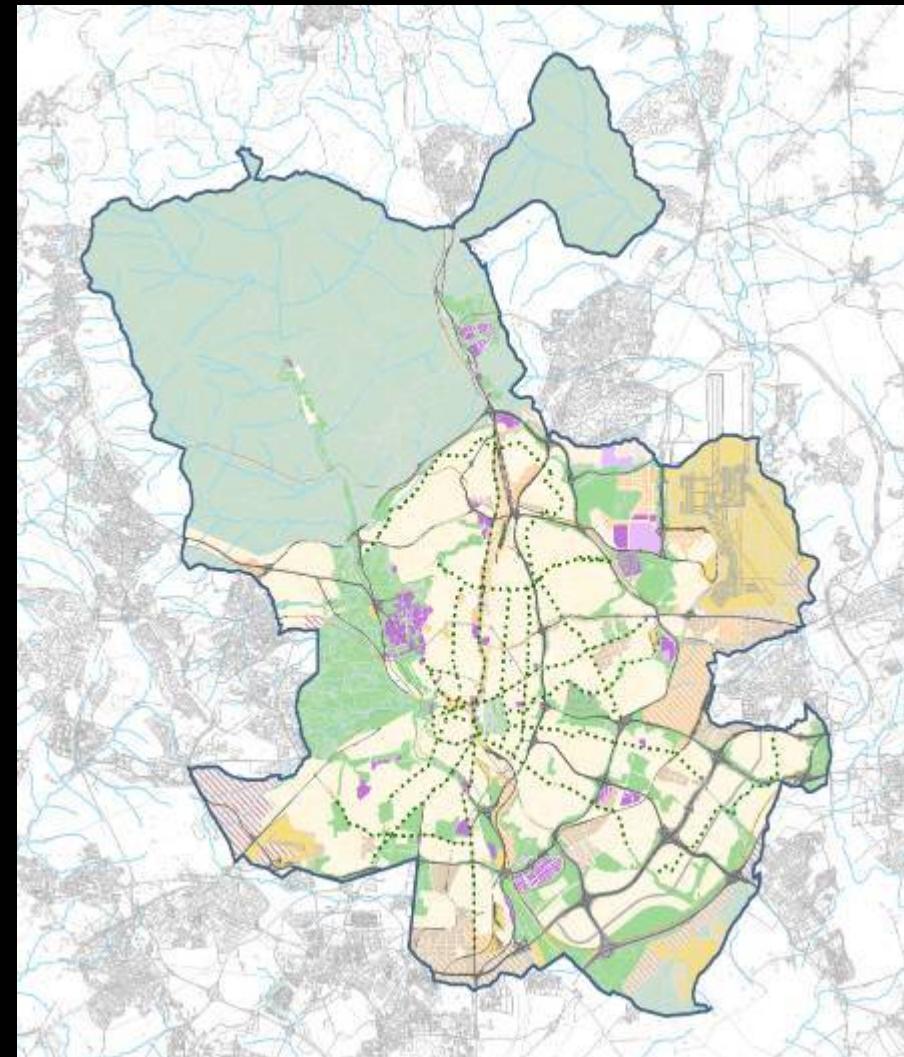


Dibuja el modelo de ocupación, utilización y preservación del suelo.



El Avance la define a partir de la distribución en el territorio de los siguientes usos estructurantes:

- Espacio natural y periurbano
- Parque urbano y dotacional extensivo
- Corredor urbano-ambiental
- Viario
- Equipamiento social
- Infraestructuras y servicios
- Actividad complementaria
- Uso residencial
- Uso actividad económica
- Uso mixto

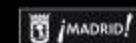


Plano de propuesta de estructura urbana

No normativo



Alternativas y ordenación propuesta

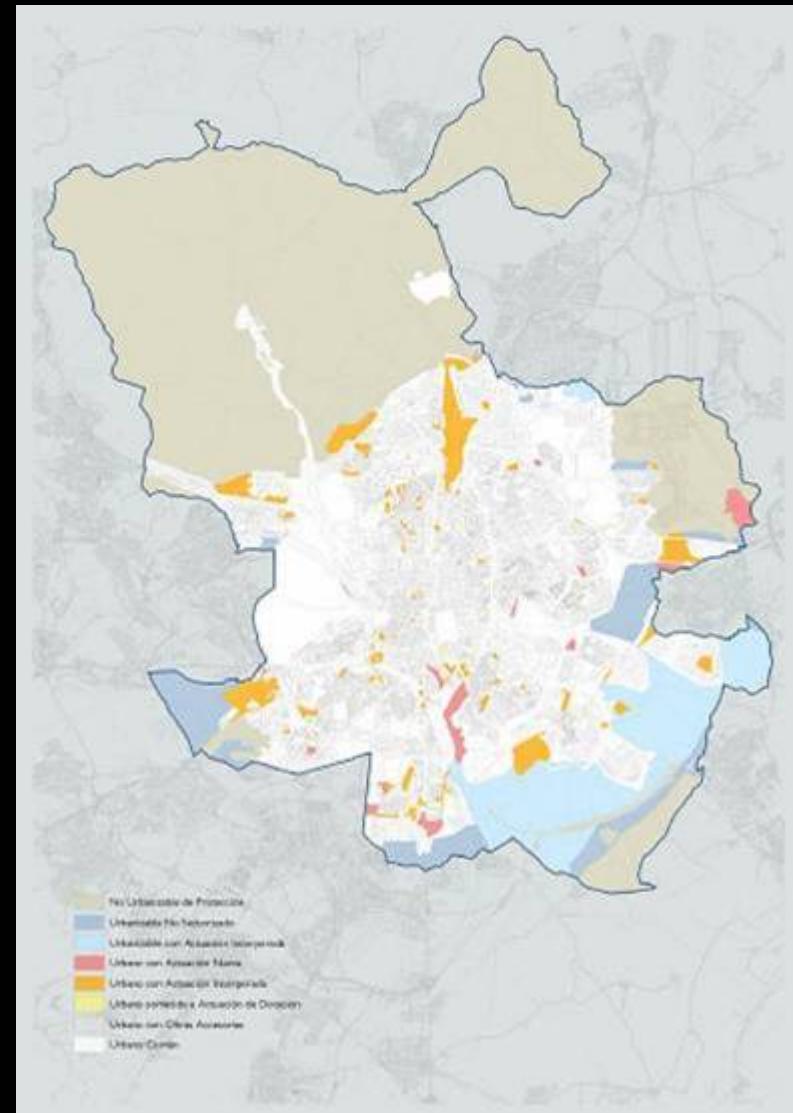




## Criterios

El Avance propone un régimen urbanístico del suelo que integra la legislaciones estatal y autonómica para:

- Determinar los distintos tipos de suelo en función de sus características y posibilidades de transformación urbanística.
- Integrar esos tipos en las clases de suelo y categorías reconocidas en la Ley 9/2001 del suelo de la Comunidad de Madrid.
- Acomodar el régimen urbanístico del suelo a la legislación estatal definida por el RDL 2/2008, del suelo.
- Establecer los deberes de cesiones de redes y edificabilidad derivados de la transformación del suelo.



# La clasificación del suelo y su categorización

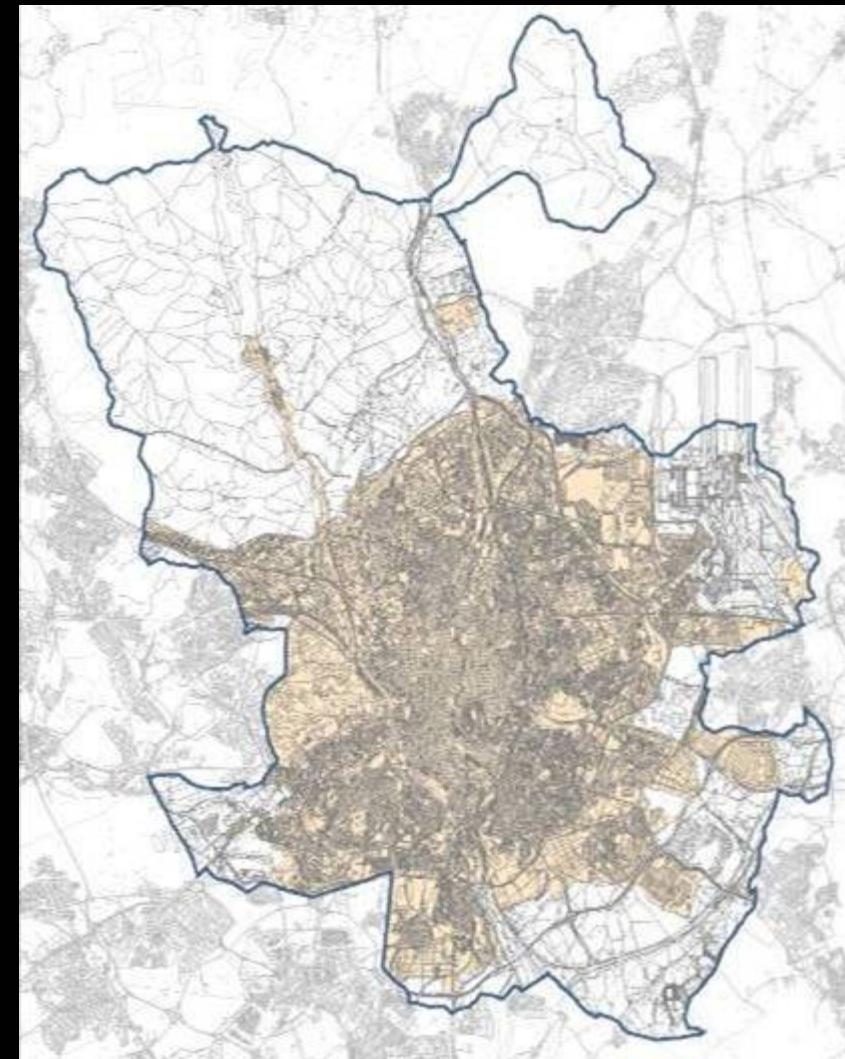
## *Suelo urbano*



El Avance diferencia las siguientes categorías:



- Suelo urbano común (edificación directa).
- Suelo urbano con obras accesorias de urbanización (cesión de viales).
- Suelo urbano con actuación de dotación (cesión de dotaciones locales y edificabilidad según Ley 9/2001 y RD 2/2008).
- Suelo urbano con actuación incorporada (cesión de dotaciones locales y edificabilidad según PG 97).
- Suelo urbano con actuación nueva (cesión de dotaciones locales y generales según Ley 9/2001).



El suelo urbano

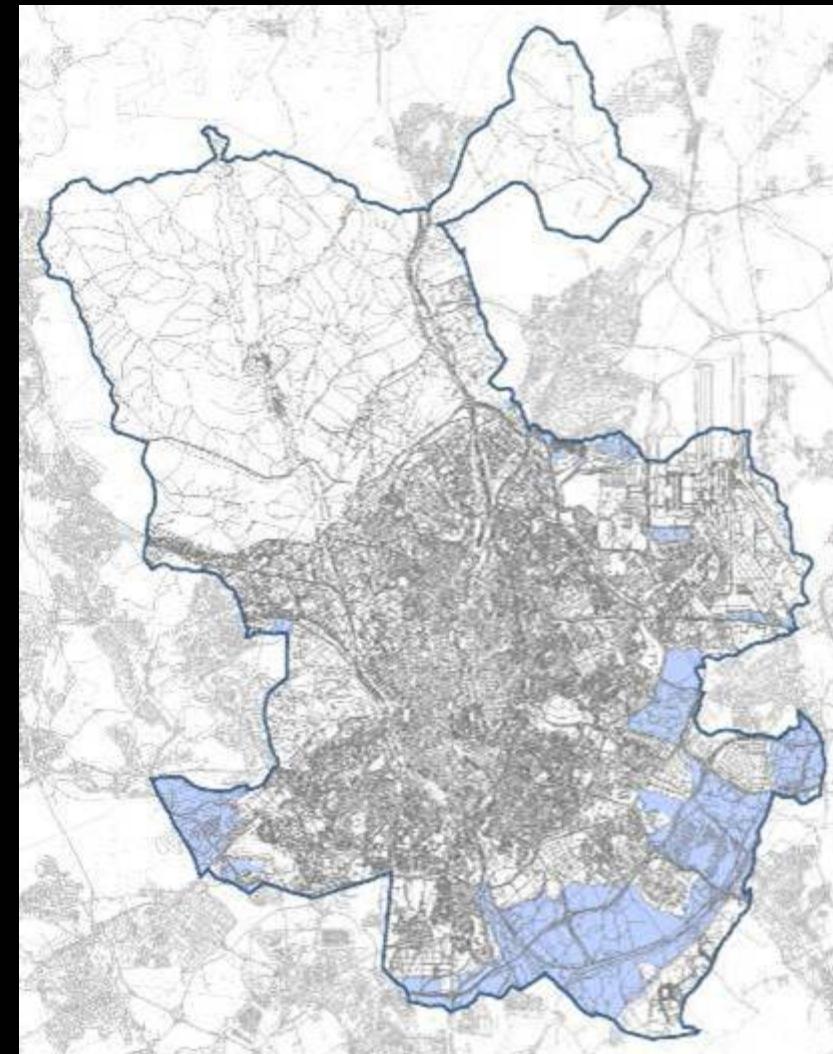
# La clasificación del suelo y su categorización

## *Suelo urbanizable*



El Avance diferencia las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable incorporado (cesiones según PG 97)
  - Ámbitos del Plan General de 1997 que han iniciado su tramitación urbanística.
- Suelo urbanizable sectorizado por la Revisión parcial del PG85 y modificación del PG97 aprobado definitivamente el 1 de agosto de 2013.
- Suelo urbanizable no sectorizado (cesiones según Ley 9/2001)
  - Suelos cuya transformación no se prevé expresamente y que podrán urbanizarse previa su sectorización.



El suelo urbanizable

# La clasificación del suelo y su categorización




**jMADRID!**

Revisión del Plan General

Avance

## FICHERO DE CONDICIONES DE CATEGORIZACIÓN

**Distrito** 04 Salamanca  
**Identificador** 055

CALLE ESPARTINAS N° 10

**Localización**






**Categoría**

**Subcategoría**

**Superficie del Ámbito**

Suelo Urbano con Actuación de Dotación  
 Nueva  
 465 m<sup>2</sup>

**Planeamiento Incorporado PGOUM 1997**

**Régimen de Cargas**

Cesión de Redes y Edificabilidad según DL 3/2008 y Normativa RPG

**Determinación de cargas en Actuaciones de Dotación Nueva**

Uso Inicial	Dotacional			
	Act. Económica			
Uso Final	Dotacional	E. Privado	Industrial	Terciario
Dotacional Pública	0,0			
Acreditada Complementaria	0,0			
Acreditada Económica	11,0	15,0		
Residencial	30,0	30,0	21,0	15,0

**m<sup>2</sup> de Redes por 100 m<sup>2</sup> de edificabilidad**

Uso Final	m <sup>2</sup> de Edificabilidad por 100 m <sup>2</sup> de edificabilidad			
	Dotacional	E. Privado	Industrial	Terciario
Dotacional Pública	4,7%	10%	3,7%	
Acreditada Complementaria	0,0			
Acreditada Económica	11,0	15,0		
Residencial	30,0	30,0	21,0	15,0

**Ámbitos de Condiciones de Uso y Edificación Asociados**

RU.055 GOYA - USTK

RE.1.3

**Observaciones**

UD.055

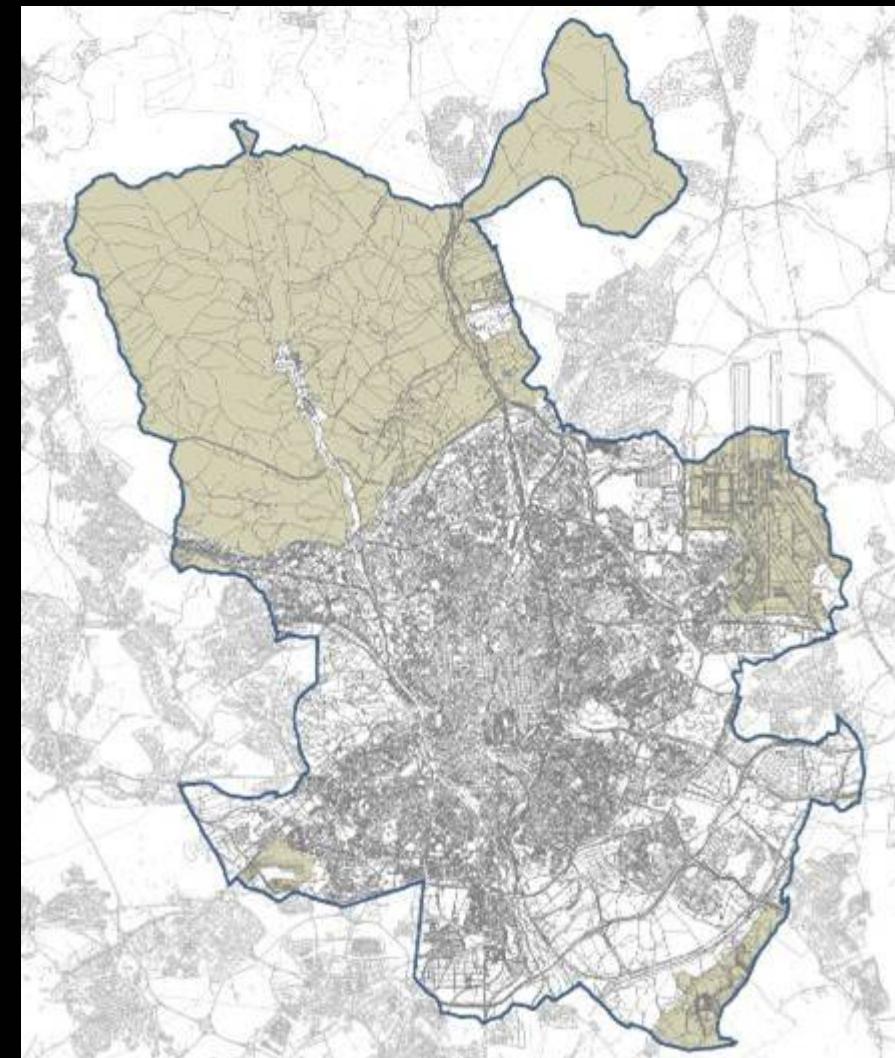
Fichas de condiciones de categorización. UD.055 Espartinas nº 10 y ZI.339 Los Berrocales

# La clasificación del suelo y su categorización

## Suelo no urbanizable de protección



El sometido a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación en suelo urbano por valores agrícolas, forestales, ganaderos o naturales, o por sujeción a la protección del dominio público.



El suelo no urbanizable de protección

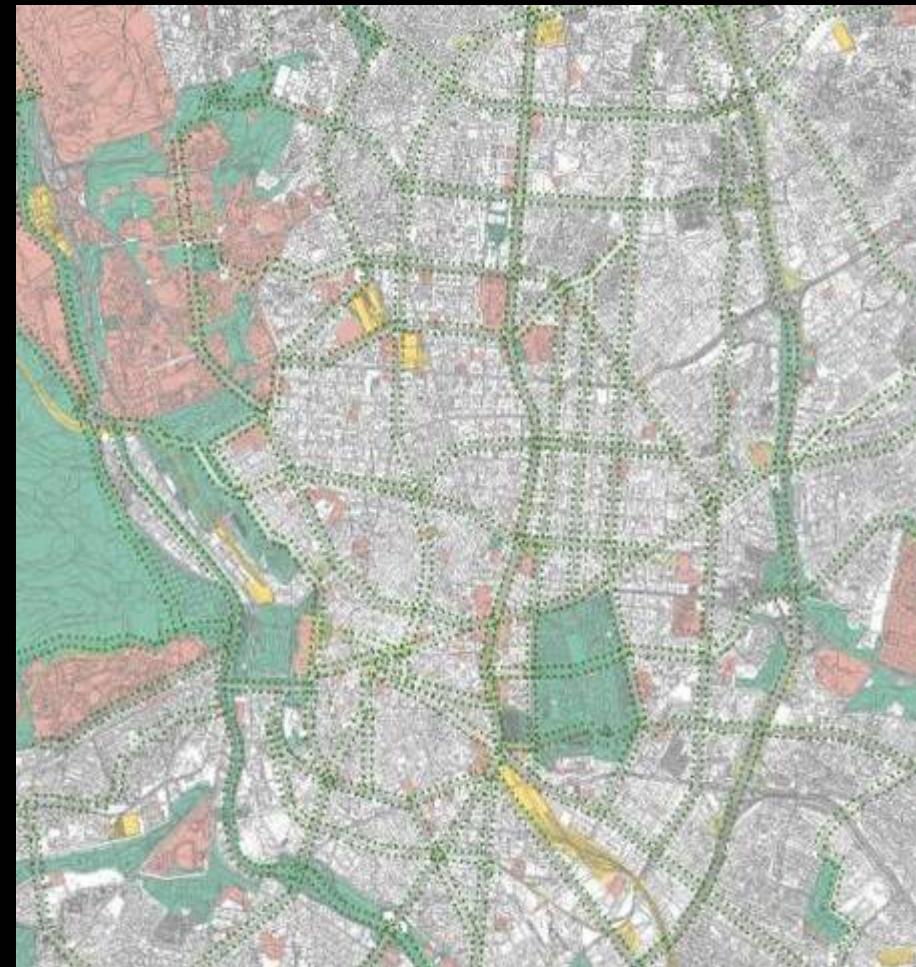
# Los elementos del sistema de redes públicas

## *Redes supramunicipales y generales*



Elementos fundamentales para la estructuración de la ciudad. De ámbito ciudad, regional o estatal. El Avance diferencia las siguientes:

- Red de espacios libres
  - Parque urbano
  - Área estancial
  - Corredor urbano ambiental
- Red viaria
- Red de equipamiento social
- Red de infraestructuras y servicios urbanos.



Los elementos del sistema de redes supramunicipales / generales

# Los elementos del sistema de redes públicas

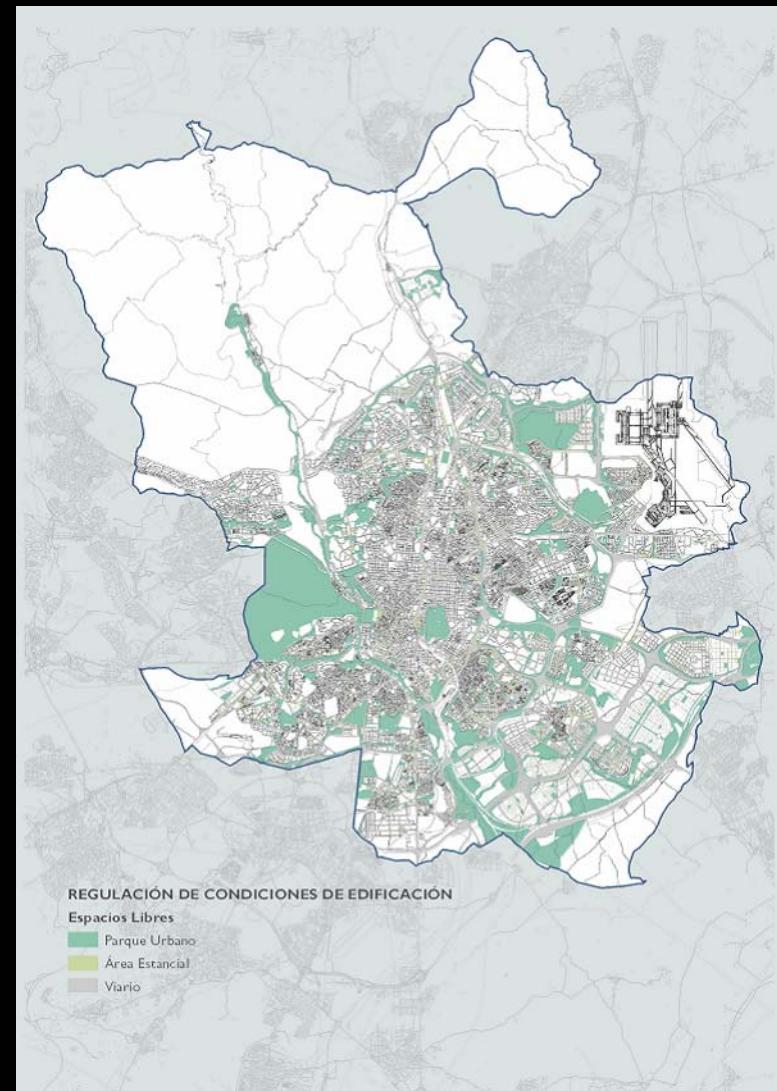
## Red de espacios libres



- Se concibe como una infraestructura verde con una función ambiental y con valor paisajístico.
- Contribuye a definir la red ambiental del municipio junto a la red local y espacios libres privados.

USOS DE ESPACIO LIBRE		SUPERFICIE	
Usos rurales	Natural	19.107 Has	90% usos rurales
	Perirurbano	1.899 Has	10% usos rurales
Uso urbanos	Parque urbano	7.055 Has	42,5% usos urbanos
	Área estancial	1.204 Has	6,7% usos urbanos
Uso superpuesto	Vario	8.496 Has	50,8% usos urbanos
<b>TOTAL</b>	<b>TOTAL</b>	<b>16.789 Has</b>	

Superficie calificada de espacios libres



La red de espacios libres

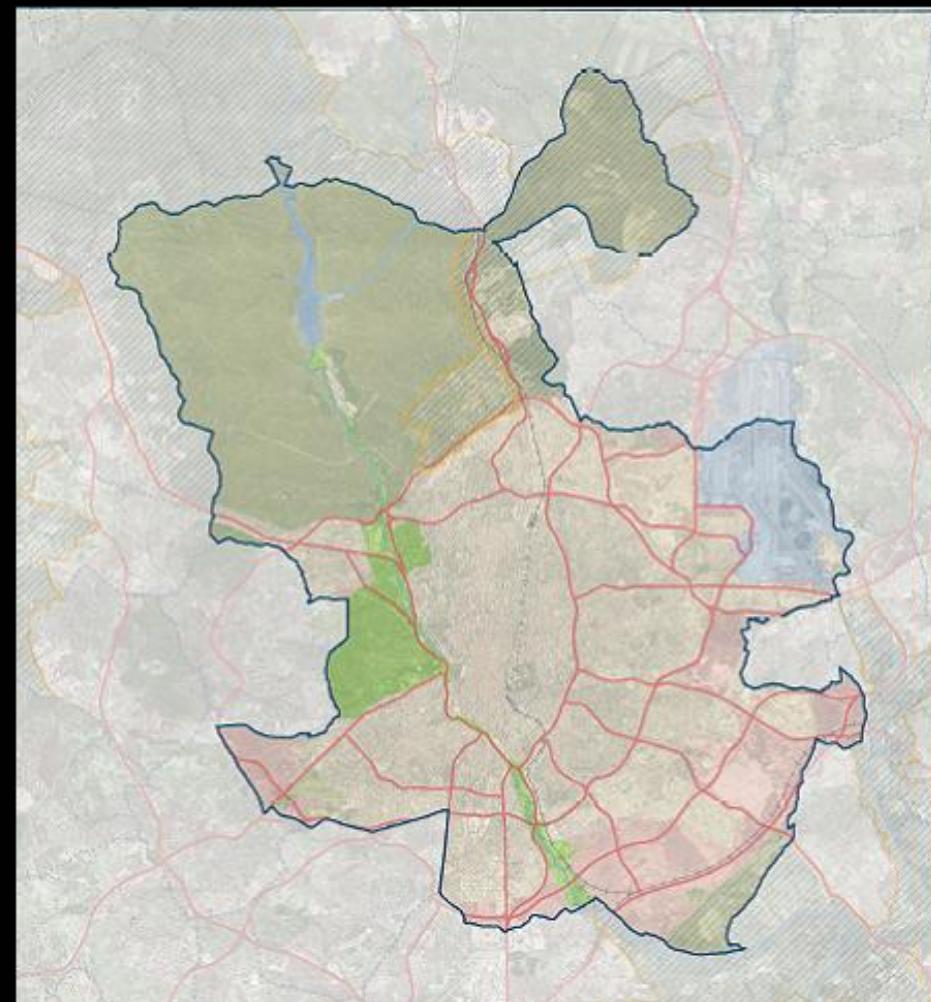


Alternativas y ordenación propuesta





- Espacios públicos destinados a la movilidad de personas y vehículos.
- Formada por una estructura en malla compuesta de vías radiales y orbitales. La red supramunicipal y general estructura el territorio y se completa con el viario local.
- El Avance propone el mantenimiento de la red existente, completando las actuaciones planificadas no ejecutadas.



La red viaria

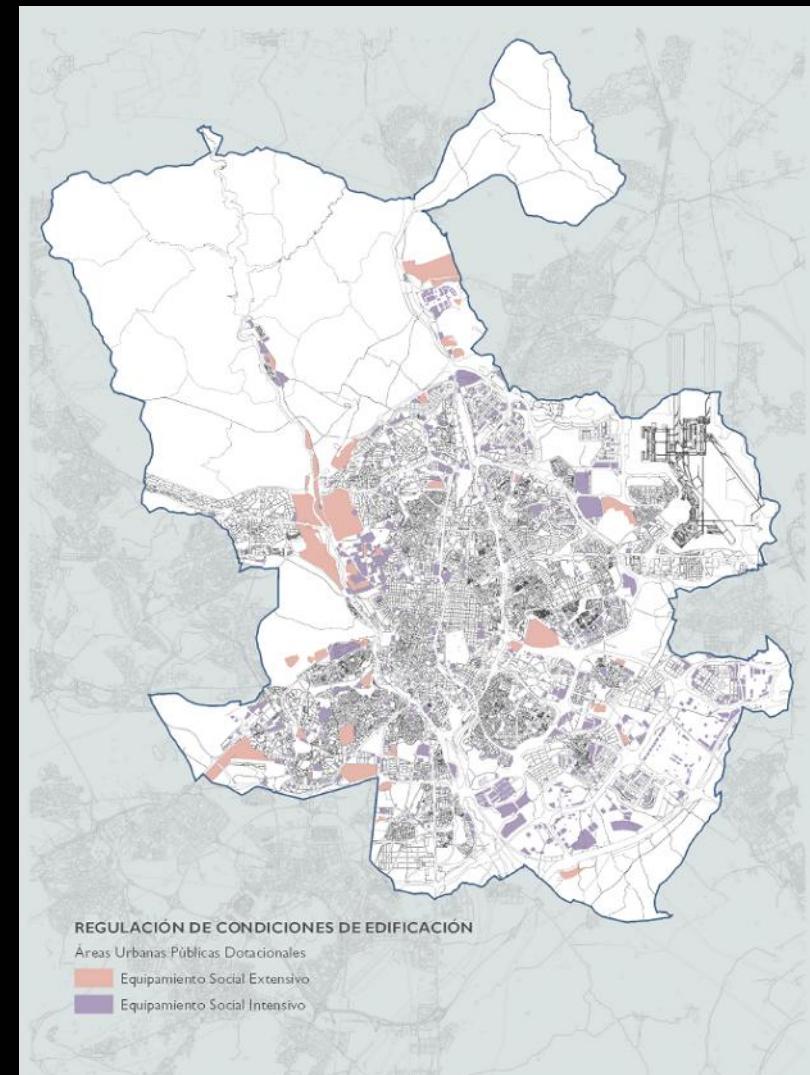
# Los elementos del sistema de redes públicas

## *Red de equipamiento social*

Englobadas en una única clase, incluye los siguientes equipamientos:

- Deportivo
- Educativo
- Cultural
- Salud
- Bienestar social
- Religioso (centros de culto ubicados en suelo público)
- Servicios públicos
- Administración pública

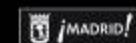
Su superficie asciende a 4.823 hectáreas, de las cuales, el 70% son generales (3.353 hectáreas).



La red de equipamientos sociales



Alternativas y ordenación propuesta



# Los elementos del sistema de redes públicas

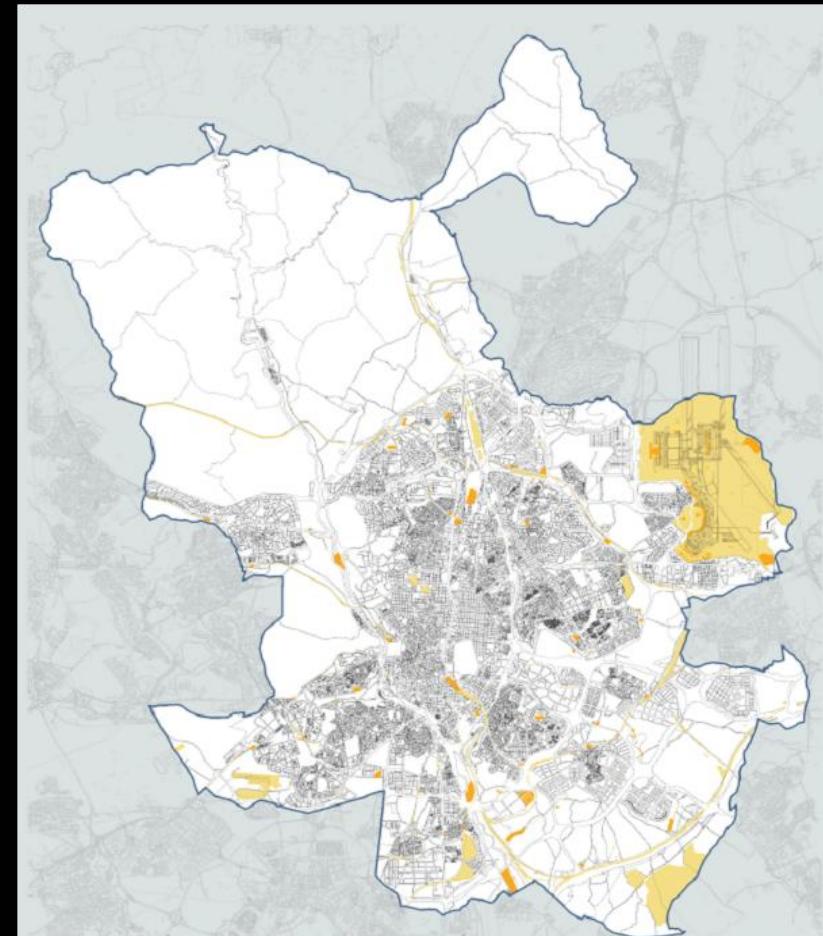
## *Red de infraestructuras y servicios urbanos*



Espacios públicos para la implantación de infraestructuras diferentes de la red viaria y servicios urbanos.

Incluye los siguientes tipos:

- Red ferroviaria
- Red de Metro
- Sistema aeroportuario
- Intercambiadores de transporte
- Logística de transporte
- Abastecimiento de agua
- Saneamiento y depuración
- Telecomunicaciones
- Tratamiento de residuos
- Gasolineras

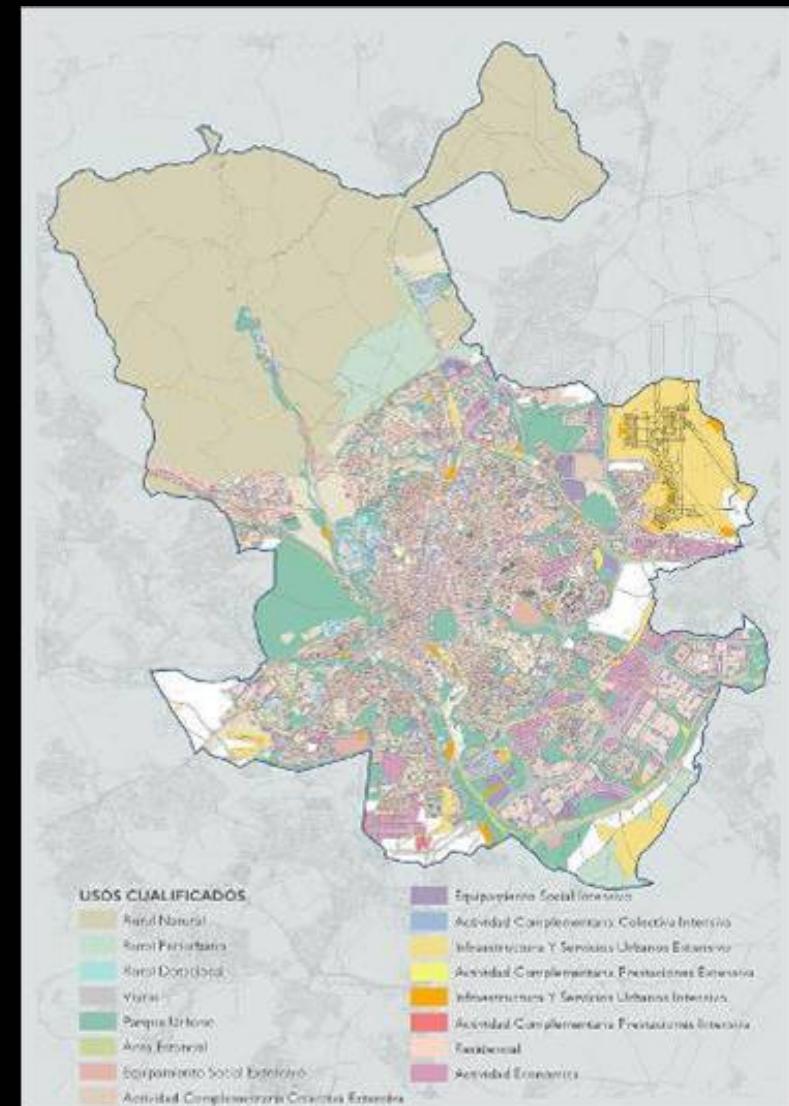


La red de infraestructuras y servicios urbanos

# El régimen de implantación de usos

## Aspectos básicos

- Estrategia de flexibilización de los usos.
- Sistema de clasificación de usos globales y pormenorizados regulados independientemente de las condiciones de edificación.
- Diferencia de usos cualificados rurales y urbanos; públicos y privados.
- La división del término municipal en áreas y ámbitos de regulación de uso.
- Integración de las actividades económicas y sus condiciones de implantación con el uso residencial.
- La aparición del nuevo concepto de actividad complementaria.



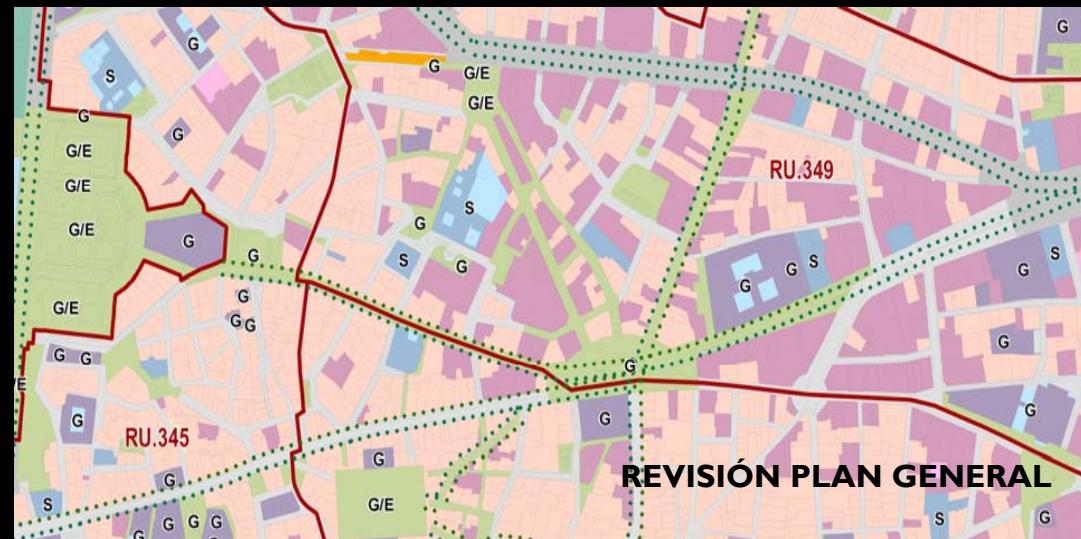
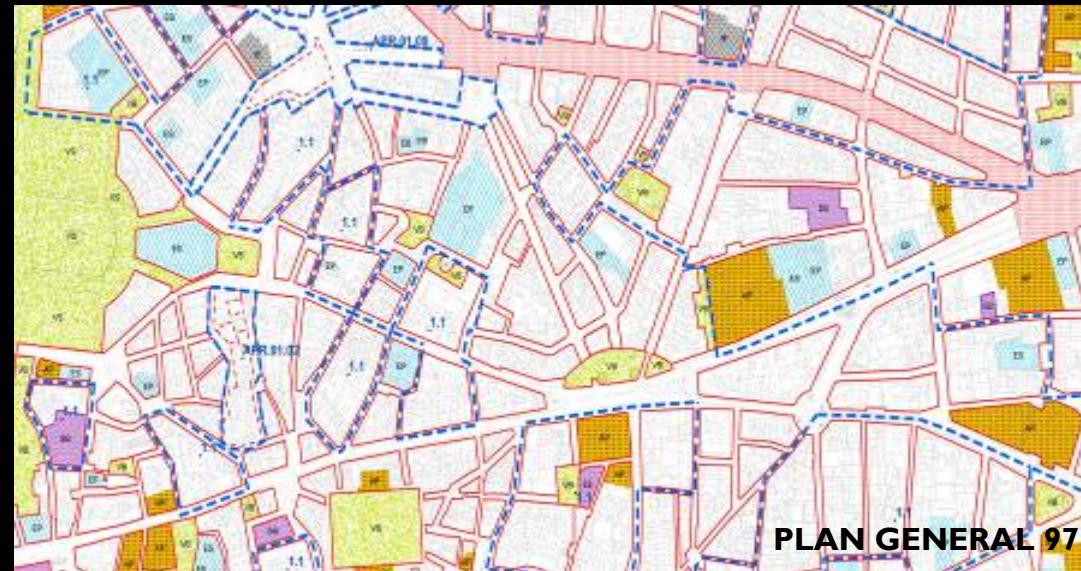
Regulación de Condiciones de Usos



# El régimen de implantación de usos

## *Estrategia de flexibilización de usos*

- Simplificación de las categorías de usos.
- Mayor compatibilidad entre usos según áreas funcionales.
- Estrategias diferenciadas según áreas funcionales dirigidas a una mezcla equilibrada de usos.



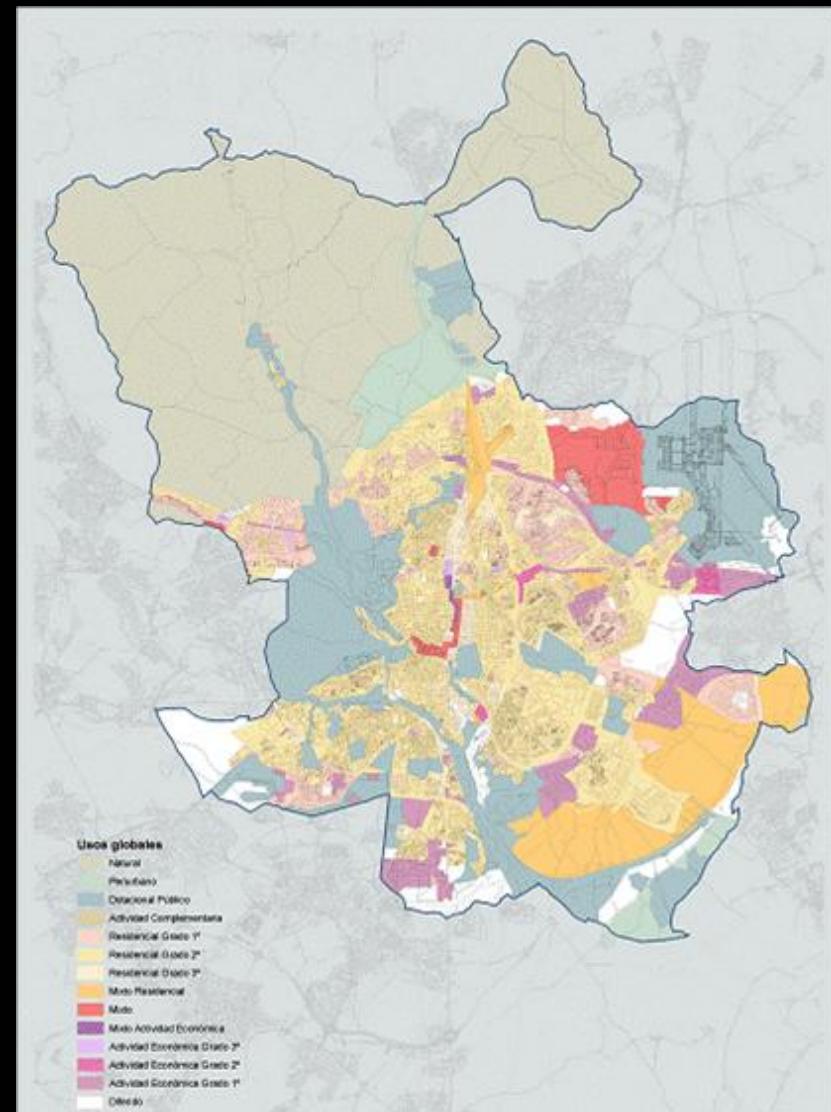
Comparación de planos de regulación de condiciones de usos



Determinación estructurante, concreta el Modelo y el destino funcional básico de las áreas de la ciudad.

Usos Globales propuestos:

- Natural
- Periurbano
- Dotacional público
- Actividad complementaria
- Residencial (Grados I a 3)
- Mixto (3 grados)
- Actividad económica (Grados I a 3).



Plano de usos globales

# El régimen de implantación de usos

## Usos globales residencial/actividad económica

### Horquillas

	Situación Inicial	Residencial % máximo	Residencial % mínimo
Residencial	Grado 1	<=100	>=95
	Grado 2	<95	>=75
	Grado 3	<75	>=65
Mixto	Mixto Residencial	<65	>=55
	Mixto	<55	>=45
	Mixto Actividad Económica	<45	>=35
Actividad Económica	Grado 3	<35	>=25
	Grado 2	<25	>=5
	Grado 1	<5	>=0

	Uso global Propuesto	Residencial % máximo	Residencial % mínimo
Residencial	Grado 1	<=100 >=95	<=100 >=95
	Grado 2	<=100 >=75	<95 >=75
	Grado 3	<=100 >=75	<75 >=50
Mixto	Mixto Residencial	<75 >= 50	<=75 >= 50
	Mixto	<=75 >=50	<50 >=25
	Mixto Actividad Económica	<50 >=25	<=50 >=25
Actividad Económica	Grado 3	<=50>=25	<25>=0
	Grado 2	<25>=5	<=25>=0
	Grado 1	<5>=0	<=5>=0

# El régimen de implantación de usos *Usos cualificados pormenorizados*



Corresponde al destino urbanístico de cada parcela urbanística según los siguientes tipos:

## Usos rurales

- Natural
- Periurbano
- Infraestructuras
- Viario
- Equipamiento social

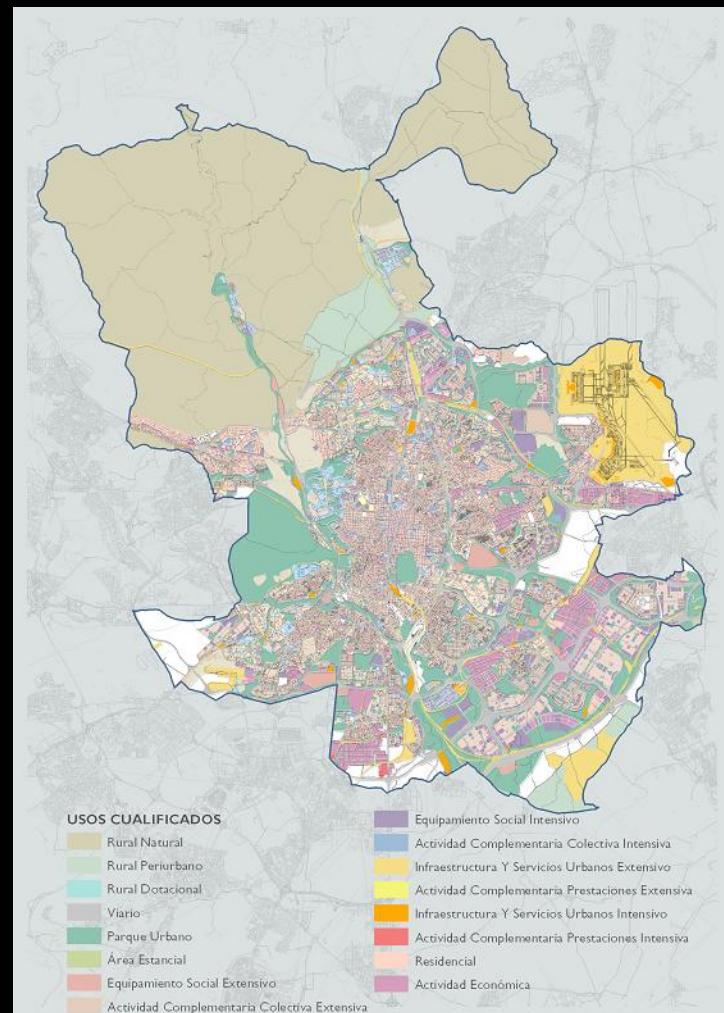
## Usos urbanos

### – Usos públicos dotacionales

- Parque urbano
- Área estancial
- Corredor urbano-ambiental
- Viario
- Equipamiento social
- Infraestructuras y servicios urbanos

### – Usos lucrativos privados

- Residencial
- Actividad económica
- Actividad complementaria



Usos cualificados





# El régimen de implantación de usos

## Regulación de usos

El Avance distingue:

- Una regulación uniforme para los suelos destinados a usos rurales, usos dotacionales públicos y actividades complementarias en el conjunto del término municipal.
- Una regulación diferenciada para los suelos destinados a usos de actividad económica y residencial según las áreas y ámbitos en los que se encuentren.



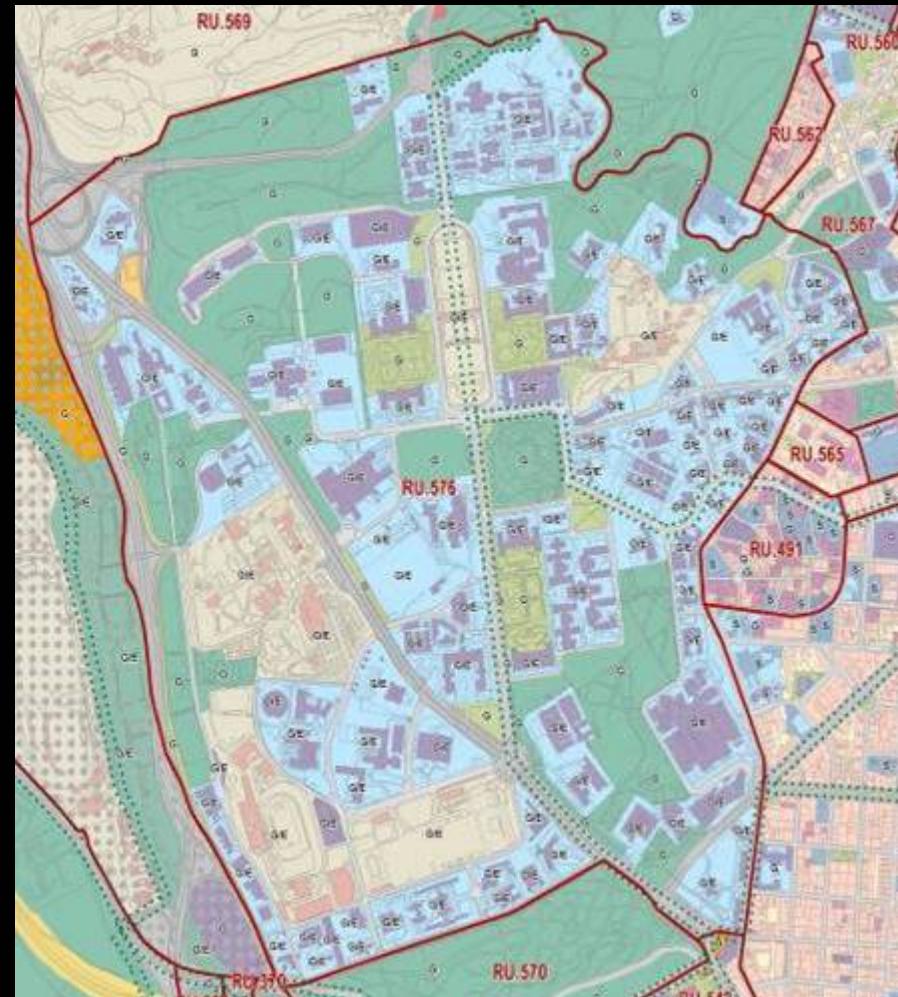
Detalle del plano de regulación de condiciones de usos





## El régimen de implantación de usos *Uso dotacional público*

- Garantiza la satisfacción de las necesidades de la población relativas a espacios libres, equipamientos, infraestructuras y servicios.
- Se articulan dos niveles de influencia urbana y territorial: el supramunicipal/general, y el local.
- Se establece un régimen especial normativo en algunas dotaciones supramunicipales/generales.
- Se diferencian, según sus características espaciales, las dotaciones intensivas y las extensivas.
- Se propone un tratamiento diferenciado de las dotaciones localizadas en el centro de la ciudad.



La Ciudad Universitaria  
Equipamiento extensivo especial  
supramunicipal

# El régimen de implantación de usos

## *Usos de actividad complementaria*



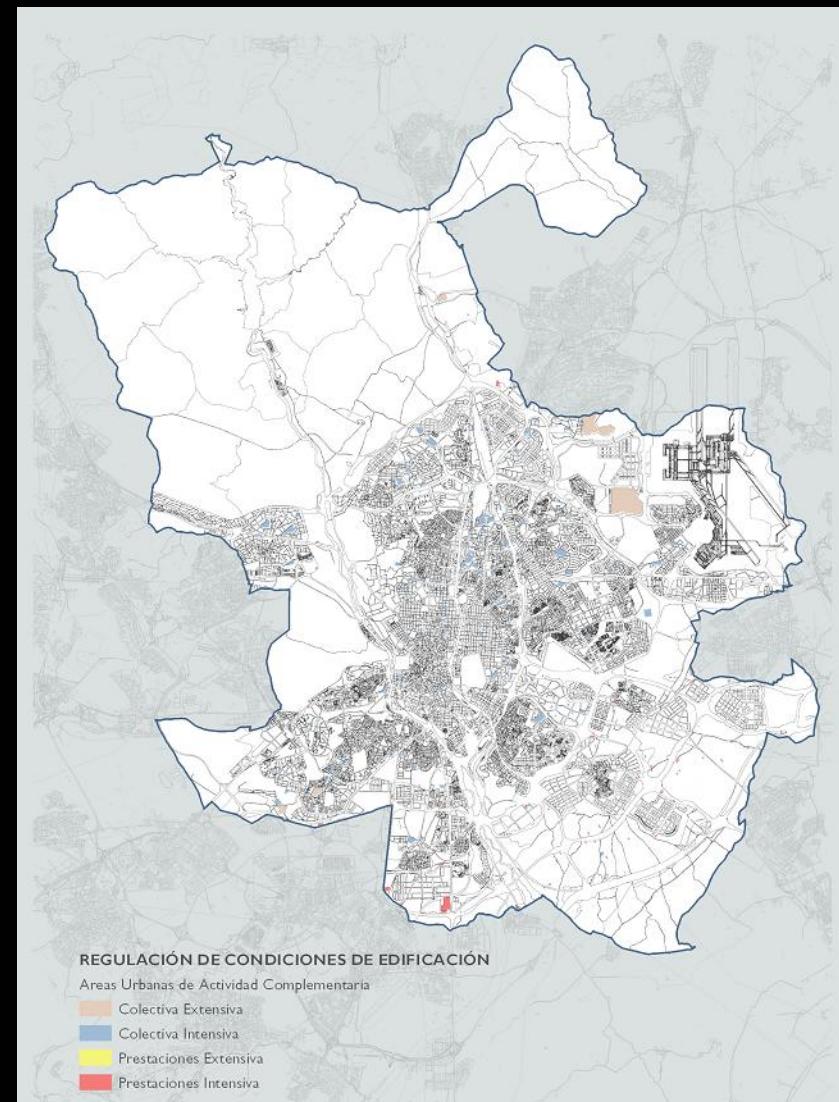
Usos privados que complementan la residencia y la actividad económica dando servicios a la ciudad, diferenciándolos de las redes públicas dotacionales.

### Tipos

- Actividad complementaria colectiva: educativa, sanitaria, cultural, bienestar social, etc.
- Actividad complementaria prestacional: infraestructuras, servicios urbanos, etc.

### Características

- Usos lucrativos privados en suelos de titularidad privada.
- Su regulación diferencia según sus características espaciales en intensivas y extensivas; y según su influencia funcional en básicas y singulares.



Regulación de condiciones de usos  
actividades complementarias



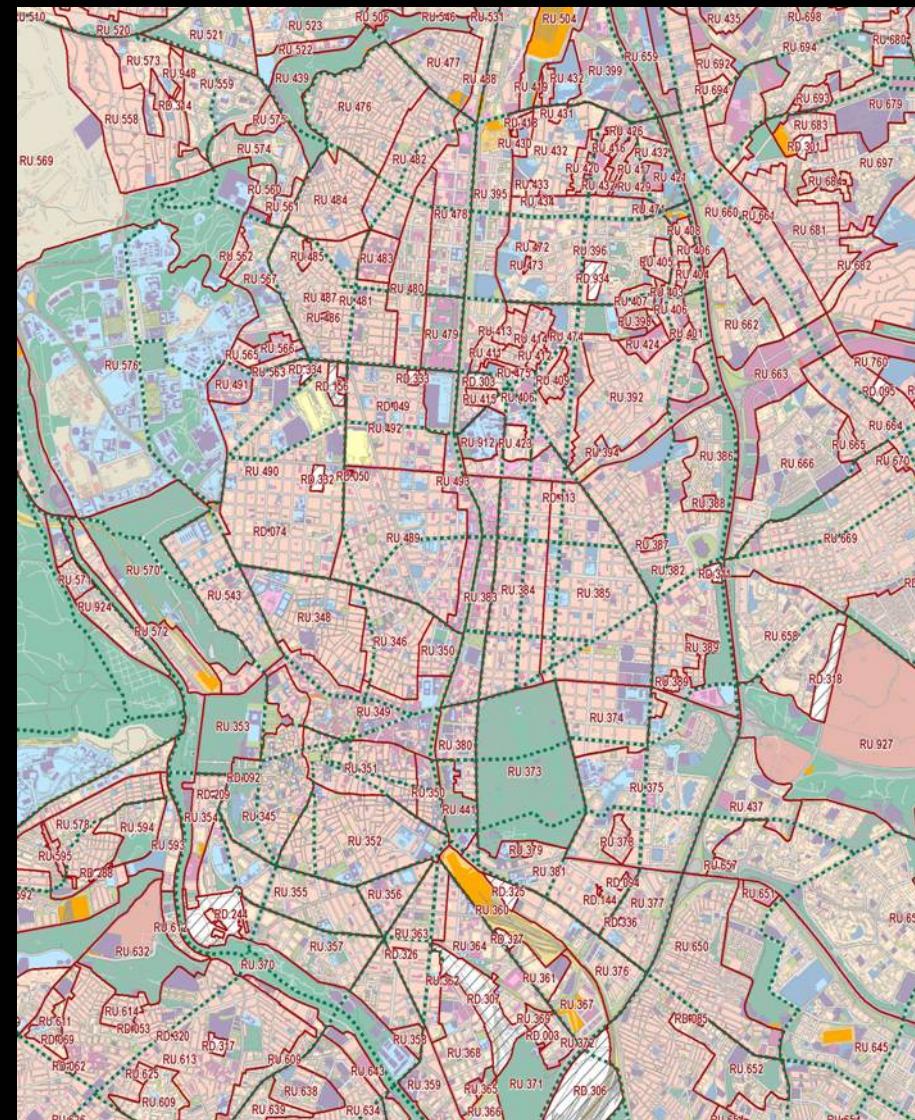


# El régimen de implantación de usos Áreas y Ámbitos de regulación de usos

Abarcan la totalidad del término municipal. Se establece para cada uno su uso global y el régimen de implantación de usos residencial y de actividad económica.

## Tipos de áreas y de ámbitos:

- **Áreas de regulación de condiciones de uso (RU):** áreas de regulación directa.
  - **Ámbitos de regulación diferida (RD) :** no tienen establecidas las condiciones pormenorizadas de ordenación.
  - **Ámbitos de regulación incorporada (RI):** ámbitos regulados por la revisión parcial del PG85 y modificación del PG97.



## Áreas y ámbitos de regulación de usos

# El régimen de implantación de usos

## Áreas de regulación de condiciones de uso



**RU.489**



Revisión del Plan General

Avance

### FICHERO DE CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Distrito 07 Chamberí  
Identificador 489

ALMAGRO -TRAFALGAR

Localización



Tipo  
Subtipo  
Uso Global Estructurante

RU. Área de Regulación de Condiciones de Uso  
Usos Cualificados Multiples  
Residencial Grado 2

Superficie de Suelo Usos Cualificados

	m's General / Singular	m's Local / Básica	m's Total	%
<b>Superficie Total</b>			<b>1.358.647</b>	<b>100,0%</b>
<b>Usos Rurales</b>			0	0,0%
Natural	0	0	0	0,0%
Periurbano	0	0	0	0,0%
Vario	0	0	0	0,0%
Equipamiento Social	0	0	0	0,0%
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	0	0	0,0%
<b>Usos Urbanos</b>			<b>1.358.647</b>	<b>100,0%</b>
<b>Dotacional Público</b>	<b>216.107</b>	<b>292.461</b>	<b>508.567</b>	<b>37,4%</b>
Parque Urbano	0	0	0	0,0%
Área Estancial	0	23.444	23.444	1,7%
Vario	191.454	261.306	452.760	33,3%
Equipamiento Social	24.653	7.711	32.363	2,4%
Infraestructuras y Servicios Urbanos	0	0	0	0,0%
<b>Lucrativo Privado</b>			<b>850.080</b>	<b>62,6%</b>
Actividad Complementaria	55.261	81.467	136.728	10,1%
Colectiva	55.041	80.415	135.455	10,0%
Profesional	220	1.032	1.272	0,1%
<b>Residencial y Actividad Económica</b>			<b>713.352</b>	<b>52,5%</b>
Residencial			604.975	44,5%
Actividad Económica			108.377	8,0%

Hoja 1 de 2

**RU.489**

**RU.489**



Revisión del Plan General

Avance

### FICHERO DE CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Distrito 07 Chamberí  
Identificador 489

ALMAGRO -TRAFALGAR

Edificabilidad

Edificabilidad Estimada	m'c	%
Residencial	2.810.346	88,95%
Actividad Económica	352.529	11,15%
Total	3.162.875	

Indices Urbanísticos

Edificabilidad Bruta R y AE	2,3 m's/m'c
Edificabilidad Neta Media R y AE	4,4 m's/m'c

Dotación Total x 100m'c R y AE

Con Vario	16,1 m's x 100 m'c
Sin Vario	1,8 m's x 100 m'c

Dotación General x 100m'c R y AE

Con Vario	6,8 m's x 100 m'c
Sin Vario	0,8 m's x 100 m'c

Dotación Local x 100m'c R y AE

Con Vario	9,2 m's x 100 m'c
Sin Vario	1,0 m's x 100 m'c

Régimen de Implantación de Usos Residenciales y Act. Económicas: Nivel I. B

Observaciones

m d

Ámbitos de Categorización Asociados

UD.075	CALLE JORDÁN N° 11
UD.076	CALLE ZURBARÁN N° 12
UD.119	CALLE BARCELÓ

Hoja 1 de 2

**RU.489**

Ficha de condiciones de uso y edificación. RU .489 Almagro-Trafalgar

# El régimen de implantación de usos

## *Interrelación de los usos residencial y de actividad económica*

Para favorecer la diversidad el Avance define el grado de mezcla admisible en cada área de regulación de condiciones del uso residencial y de actividad económica (RU).

Para cada área (RU) el Avance establece:

- El porcentaje de edificabilidad que puede cambiar de residencial a actividad económica o viceversa de manera directa a través de licencia urbanística (intervalo u horquilla propuesta pormenorizada).
- El porcentaje de edificabilidad que, por encima del anterior, se permite mediante un instrumento de planeamiento de desarrollo (intervalo u horquilla propuesta estructurante).

Edificabilidades		
Edificabilidad Estimada	m <sup>2</sup> c	%
Residencial	2.810.346	88,85%
Actividad Económica	352.529	11,15%
Total	3.162.875	
Horquilla Propuesta		
Regulación Estructurante		
	Residencial	Actividad
Máximo	93,50%	26,00%
Mínimo	74,00%	6,50%
Regulación Pormenorizada		
	Residencial	Actividad
Máximo	91,00%	21,00%
Mínimo	79,00%	9,00%
Índices Urbanísticos		
Edificabilidad Bruta R y AE		
	2,3 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	
Edificabilidad Neta Media R y AE		
	4,4 m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> c	
Dotación Total x 100m <sup>2</sup> c R y AE		
Con Víario	16,1 m <sup>2</sup> s x 100 m <sup>2</sup> c	
Sin Víario	1,8 m <sup>2</sup> s x 100 m <sup>2</sup> c	
Dotación General x 100m <sup>2</sup> c R y AE		
Con Víario	6,8 m <sup>2</sup> s x 100 m <sup>2</sup> c	
Sin Víario	0,8 m <sup>2</sup> s x 100 m <sup>2</sup> c	
Dotación Local x 100m <sup>2</sup> c R y AE		
Con Víario	9,2 m <sup>2</sup> s x 100 m <sup>2</sup> c	
Sin Víario	1,0 m <sup>2</sup> s x 100 m <sup>2</sup> c	

Detalle de ficha de condiciones de uso y edificación.

# El régimen de implantación de usos

## *Implantación de usos de actividad económica*

El Avance agrupa los usos terciarios e industriales y los define como actividades económicas según unas categorías y tipos que se autorizan, prohíben o que condicionan su compatibilidad en función de su localización geográfica y según se trate de áreas residenciales, mixtas o de actividad económica.

La compatibilidad se establece de forma diferenciada para las categorías y tipos, según el tamaño de actividades :

### Categorías:

- Administrativo y servicios
- Hostería
- Comercio
- Recreativo
- Industria
- Garaje

Tipo 1	<250 m <sup>2</sup>
Tipo 2	<500 m <sup>2</sup>
Tipo 3	<1.000 m <sup>2</sup>
Tipo 4	<2.500 m <sup>2</sup>
Tipo 5	<5.000 m <sup>2</sup>
Tipo 6	<10.000 m <sup>2</sup>
Tipo 7	<25.000 m <sup>2</sup>
Tipo 8	> 25000 m <sup>2</sup>

Tipos de actividad económica según tamaño

# El régimen de implantación de usos

## Compatibilidad de usos residenciales y de actividad económica



### MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS EN RU

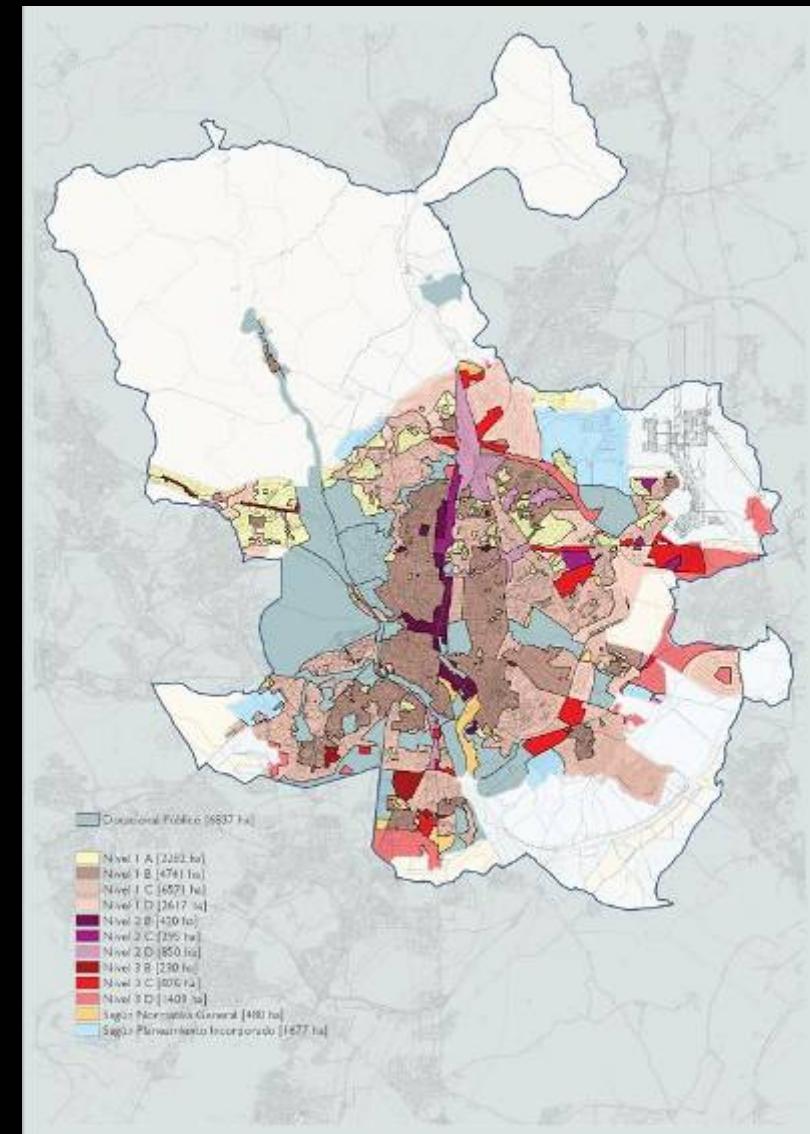
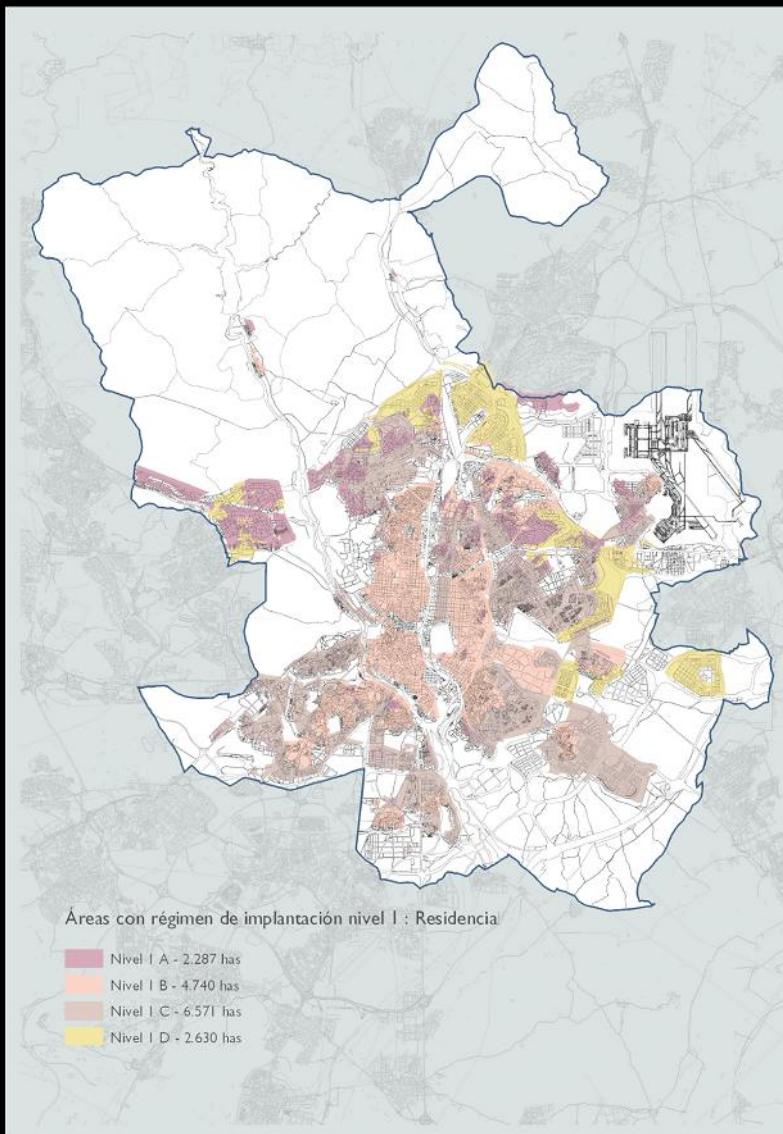
Autorizado	
Autorizado Especial	
Prohibido	
Sometido a Control de Concurrencia	CC
Sometido a Control de Movilidad	CM
Condicionado a Acceso Independiente	AI

TIPO DE USO	NIVEL 1 USO GÉNERICO RESIDENCIAL						NIVEL 2 USO GÉNERICO MIXTO CENTRALIDAD						NIVEL 3 USO GÉNERICO ACTIVIDAD			
	GRADO		Grado A		Grado B		Grado C		Grado D		Grado B		Grado C		Grado D	
	Calificados	Compatibles	Calificados	Compatibles	Calificados	Compatibles	Calificados	Compatibles	Calificados	Compatibles	Calificados	Compatibles	Calificados	Compatibles	Calificados	
Residencial																
Hospedaje	T1<250	<15 habit.														
Compatibles	T2>250	>15 habit.	CM													
P+B	T3-500	>25 habit.		AI			AI		AI		AI		AI		AI	
PB	T4-1.000	>50 habit.			AI		AI		AI		AI		AI		AI	
P+I	T5-2.500	>75 habit.	CC			CC		CC		CC		CC		CC		
>P+I	T6-5.000	>150 habit.	CM		CC		CM		CM		CM		CM		CM	
	T7>10.000	>300 habit.		CM	CM		CM		CM		CM		CM		CM	
	T8>25.000	>750 habit.														
Administrativo	T1<250	<15 emp.														
Compatibles	T2>250	>15 emp.	CM													
P+B	T3-500	>30 emp.		AI			AI		AI		AI		AI		AI	
PB	T4-1.000	>50 emp.			AI		AI		AI		AI		AI		AI	
P+I	T5-2.500	>125 emp.	CC			CC		CC		CC		CC		CC		
>P+I	T6-5.000	>250 emp.	CM		CC		CM		CM		CM		CM		CM	
	T7>10.000	>500 emp.		CM	CM		CM		CM		CM		CM		CM	
	T8>25.000	>1.250 emp.														
Comercio	T1<250			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
Compatibles	T2>250			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
P+B	T3>500			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
PB	T4-1.000		CC		CC		CC		CC		CC		CC		CC	
P+I	T5-2.500		CM		CC		CC / AI		AI		AI		AI		CC	
	T6>5.000			CM	CM		CM		CM		CM		CM		CM	
	T7>10.000			CM	CM		CM		CM		CM		CM		CM	
	T8>25.000															
Recreativo	T1<250			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
Compatibles	T2>250			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
P+B	T3>500			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
PB	T4-1.000		CC		A		AI		A		AI		AI		AI	
	T5>2.500			CC	CC		CC		CM		CM		CM		CM	
	T6>5.000			CM	CM		CM		CM		CM		CM		CM	
	T7>10.000			CM	CM		CM		CM		CM		CM		CM	
	T8>25.000															
Garaje	T1<250	< 10 plaz.	AI			AI		AI		AI		AI		AI		
Compatibles	T2>250	> 10 plaz.	AI			AI		AI		AI		AI		AI		
P+B	T3>500	> 20 plaz.	AI			AI		AI		AI		AI		AI		
PB	T4-1.000	> 40 plaz.	AI			AI		AI		AI		AI		AI		
	T5>2.500	> 100 plaz.	CM		CM / AI	CM	CM / AI	AI	CM	CM / AI	CM	CM / AI	CM	CM	CM	
	T6>5.000	> 200 plaz.	CM		CM / AI	CM	CM / AI	CM	CM	CM / AI	CM	CM / AI	CM	CM	CM	
	T7>10.000	> 400 plaz.	CM		CM / AI	CM	CM / AI	CM	CM	CM / AI	CM	CM / AI	CM	CM	CM	
	T8>25.000	> 1.000 plaz.	CM		CM / AI	CM	CM / AI	CM	CM	CM / AI	CM	CM / AI	CM	CM	CM	
Industria	T1<250			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
Compatibles	T2>250			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
P+B	T3>500			AI			AI		AI		AI		AI		AI	
PB	T4-1.000		CC		CC / AI		AI		AI		CC		CC / AI		AI	
	T5>2.500			CC	CC		CC		CM		CC		CC / AI		AI	
	T6>5.000			CC	CC		CC		CM		CC		CC / AI		AI	
	T7>10.000			CM	CM		CM		CM		CM		CM		CM	
	T8>25.000															

Matriz propuesta para la regulación de condiciones de implantación de usos

# El régimen de implantación de usos

## Compatibilidad de usos residenciales y de actividad económica



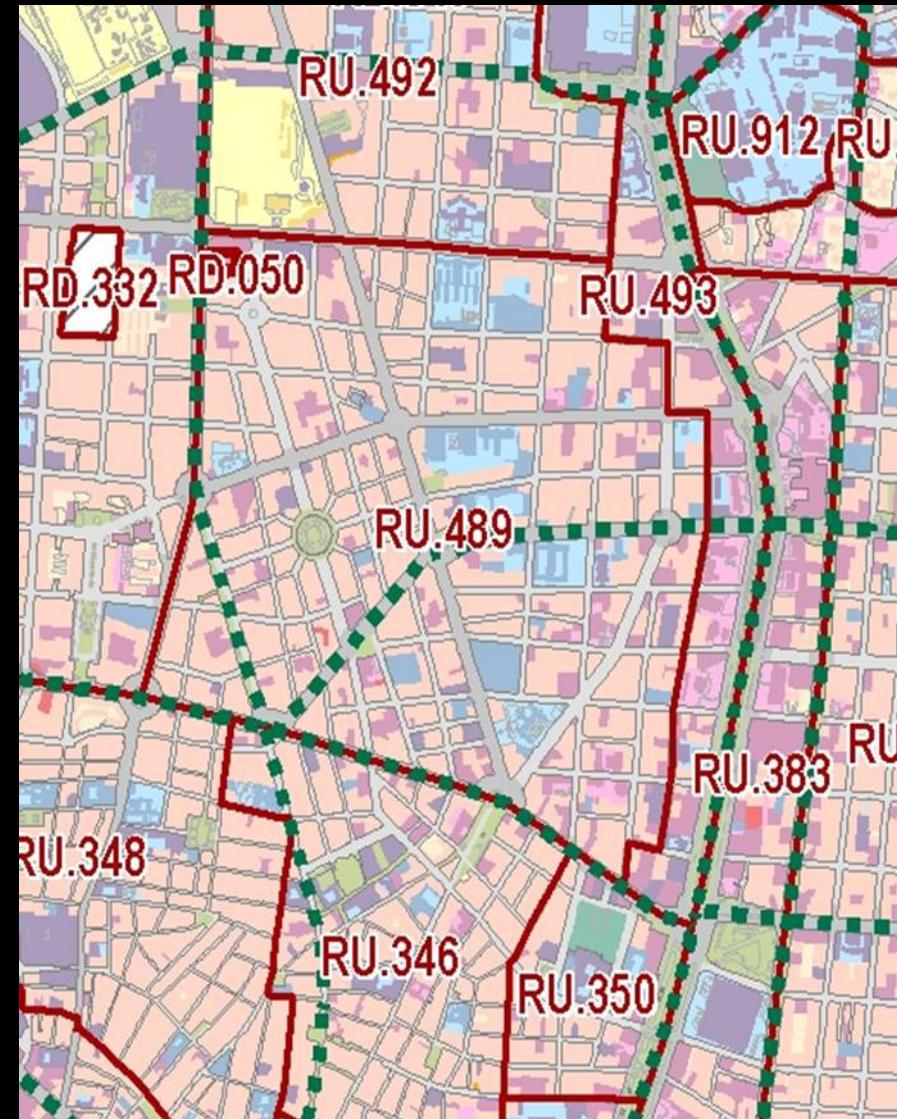
Esquemas de regulación de condiciones de implantación de usos



## El régimen de implantación de usos *Control del impacto de los usos de actividad económica*

La admisibilidad de determinadas categorías y tipos de usos de actividad económica se supedita a cumplimientos de algunos controles sobre:

- Impacto ambiental.
- Control de concurrencia por afluencia de personas.
- Control de movilidad sobre la movilidad urbana.
- Condicionado a acceso independiente.

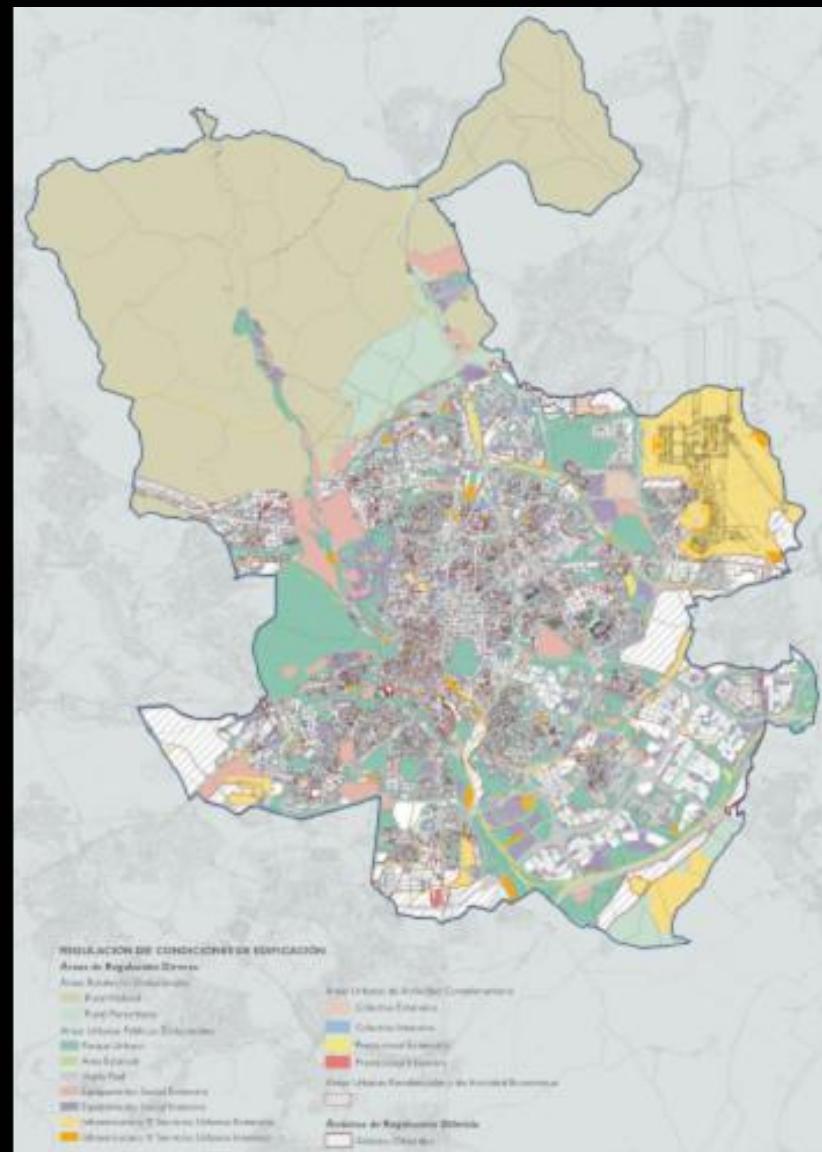


Detalle del plano de regulación de condiciones de usos



## El régimen de edificación *Características básicas*

- Se deslinda la regulación de condiciones de uso de la regulación de condiciones de edificación.
  - Se definen áreas de regulación directa, y áreas de regulación diferida.
  - Se regula la edificabilidad, las condiciones de parcelación y las de ocupación como determinaciones estructurantes.
  - Se remiten el resto de condiciones a planeamiento de desarrollo y a ordenanzas municipales.



## Regulación de condiciones de edificación



Definen pormenorizadamente las condiciones de edificabilidad; condiciones de parcela mínima; y condiciones de ocupación sobre y bajo rasante.

### Tipos de áreas:

- áreas rurales naturales y periurbanas
- áreas de usos dotacionales públicos
- áreas de usos privados

Las condiciones de edificación de parcelas con calificación natural, periurbana, dotacional o actividad complementaria se regulan de manera homogénea en el territorio.

## El régimen de edificación Áreas de regulación directa

ÁREAS DE REGULACION DIRECTA			
Carácter	Clase	Grado	Sup (m <sup>2</sup> s)
Rural Natural			191.071.400
Rural Periurbano			18.993.153
Dotacional público	Espacio libre	Parque Urbano	71.229.017
		Área Estancial	11.338.225
		Corredor Urbano - Ambiental	Uso superpuesto
		Viario	82.673.012
Equipamiento Social		Equipamiento Social Extensivo	15.893.597
		Equipamiento Social Intensivo	32.336.957
	Infraestructuras y Servicios urbanos	Infraestructura y Servicios Urbanos Extensivo	38.021.468
		Infraestructura y Servicios Urbanos Intensivo	4.818.619
Privado	Actividad Complementaria	Colectiva Extensiva	979.144
		Colectiva Intensiva	6.531.852
		Prestacional Intensiva	979.144
	Residencial y Actividad Económica	1. Conservación	17.462.417,56
		2. Incorporada	171.871.057,96
		3. Volumetría Específica	82.135.897,25
		4. Manzana Cerrada	14.126.643,65
		5. Bloque Abierto	1.463.043,06
		6. Actividad Económica/ Productiva	9.012.944,38
		7. Baja Densidad	2.184.364,54
		8. Unifamiliar	14.074.231,71

### Áreas de regulación directa de la edificación

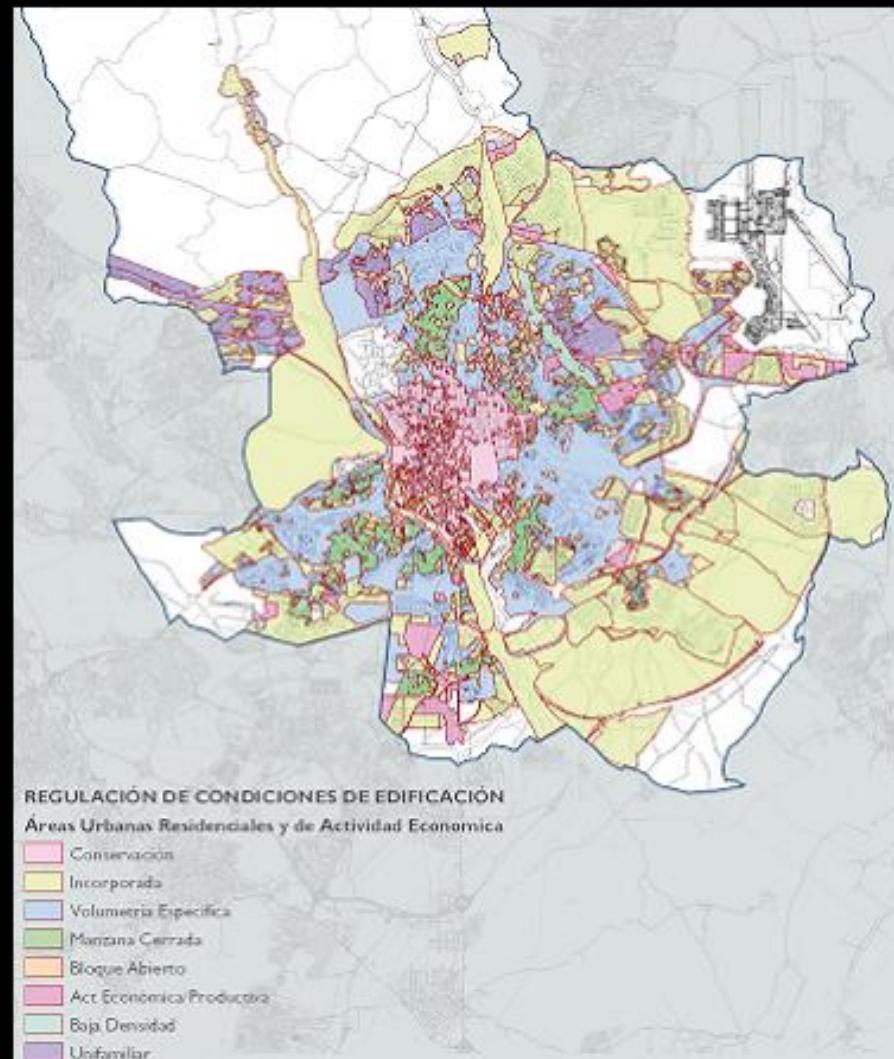


# El régimen de edificación *Residencial y actividad económica*



Se regulan sus condiciones de edificación según ámbitos diferenciados en función de su evolución histórica y origen urbanístico.

1. Conservación
2. Incorporada
3. Volumetría específica
4. Manzana cerrada
5. Bloque abierto
6. Actividad económica productiva
7. Baja densidad
8. Vivienda unifamiliar



Áreas de regulación directa de la edificación  
Uso residencial y de actividad económica

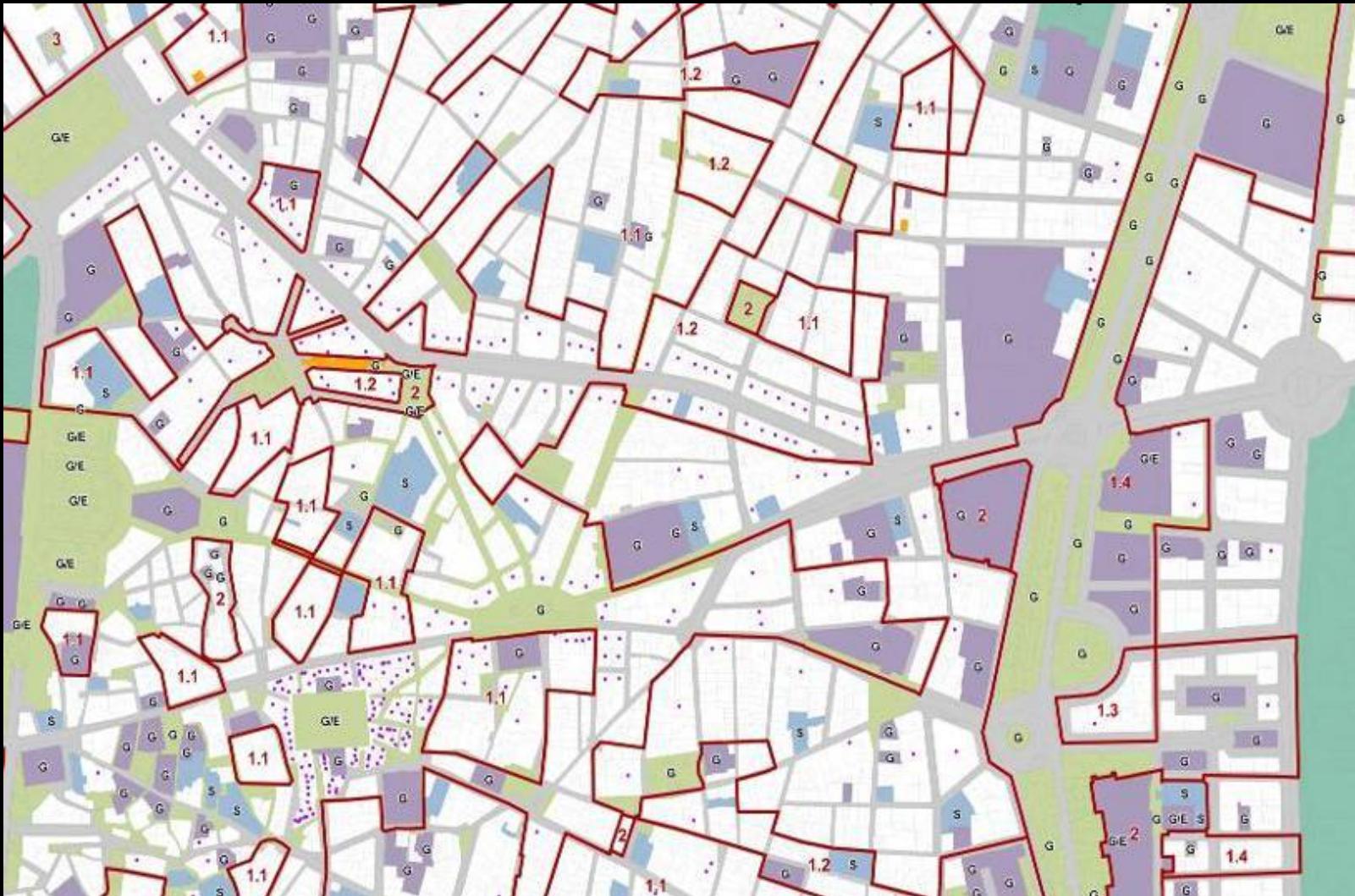


Alternativas y ordenación propuesta



# El régimen de edificación

## Detalle del plano de regulación de condiciones de edificación



Áreas de regulación directa residencial y de actividad económica  
I. Conservación



# El régimen de edificación

## Ámbitos de regulación diferida

- Son ámbitos en los que la regulación se remite a la redacción de un instrumento de planeamiento de desarrollo.
- Se identifican en los planos de regulación de condiciones de uso y de edificación.
- Destacan las actuaciones nuevas de dotación (UD) con  $1,2 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  y las actuaciones nuevas (UN) con  $1 \text{ m}^2\text{c}/\text{m}^2\text{s}$  de edificabilidad genérica máxima asignada a efectos exclusivos de evaluación ambiental y territorial.



ÁMBITOS DE REGULACIÓN DIFERIDA						
CLASES DE SUELO	Tipos de Actuación		Superficie $\text{m}^2$	Superficie %	Superficie $\text{m}^2$	Clases de Suelo %
Suelo Urbano	Obras Accesorias Urbanización (UA)		376.248	1,11		
	Actuación de Dotación (UD)	Nueva	725.785	2,14		
		Incorporada	164.442	0,49		
	Actuación Incorporada (UI)		1.429.894	4,22		
Suelo Urbanizable	Actuación Nueva (UN)		5.238.708	15,47		
	Actuación Incorporada (ZI)		1.091.454	3,22		
	No Sectorizado (ZN)		24.844.100	73,35		
	Total		33.870.631	100	33.870.631	100
						33.870.631

Ámbitos de regulación diferida

# El régimen de edificación Ámbitos de regulación diferida

## Fichas de ámbitos de ordenación



**UD.080**

**iMADRID!** Revisión del Plan General Avance

**FICHERO DE CONDICIONES DE CATEGORIZACIÓN**

Distrito: 14 Moratalaz Identificador: 080

Calle: CALLE HACIENDA DE PAVONES N° 352

Localización: 

Categoría: Suelo Urbano con Actividad de Distancia  
Subcategoría: Paseo  
Superficie del Análisis: 6.908 m²

Parámetros Incorporados: PG.DAM 1.917

Regiones de Corpo:  
Código de Núcleo y Edificabilidad según OI: 3.3000 y Normativa MG

Determinación de usos en Relaciones de Distancia Núcleo:  
Uso Inicial: Oficinas  
Uso Final: Piso Económico/Residencial

Gráfica: 60% de Baja Edificabilidad por 1.000 m² de edificabilidad  
60% de Baja Edificabilidad por 1.000 m² de edificabilidad

Uso Rural:  
Natural  
Recreativo  
Vario  
Equipamiento Social  
Infraestructuras y Servicios Urbanos

Uso Urbano:  
Distracción Pública  
Parque Urbano  
Área Estacial  
Vario  
Equipamiento Social  
Infraestructuras y Servicios Urbanos

Lectura Privada:  
Actividad Complementaria:  
- Colectiva  
- Presencial  
- Residencial y Actividad Económica  
- Residencial  
- Actividad Económica

Avances de Condiciones de Uso y Edificabilidad: 6.908 - CALLE HACIENDA DE PAVONES N° 352

Observaciones:



**RD.080**

**iMADRID!** Revisión del Plan General Avance

**FICHERO DE CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION**

Distrito: 14 Moratalaz Identificador: 080

Calle: CALLE HACIENDA DE PAVONES N° 352

Localización: 

Tipo: Uso Global Estructurante  
Subtipo: Uso Económico/Residencial  
Uso Global Estructurante: RD. Ámbito de Regulación Difusa  
Uso Global Estructurante: Uso Confinado Múltiples Diferido

Superficies de Suelo Usos Certificados:  
Superficie Total: 6.978 m²  
Uso Rural:  
- Natural  
- Recreativo  
- Vario  
- Equipamiento Social  
- Infraestructuras y Servicios Urbanos

Uso Urbano:  
Distracción Pública  
- Parque Urbano  
- Área Estacial  
- Vario  
- Equipamiento Social  
- Infraestructuras y Servicios Urbanos

Lectura Privada:  
Actividad Complementaria:  
- Colectiva  
- Presencial  
- Residencial y Actividad Económica  
- Residencial  
- Actividad Económica

Observaciones:



**RD.080**

**iMADRID!** Revisión del Plan General Avance

**FICHERO DE CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION**

Distrito: 14 Moratalaz Identificador: 080

Calle: CALLE HACIENDA DE PAVONES N° 352

Indicadores Urbanísticos:  
Edificabilidad Baja R y AE: 70 m²  
Edificabilidad Media R y AE: 1.2 m²/m²  
Edificabilidad Alta R y AE: 0,334 m²/m²  
Densidad Total a 100m/R y AE: 0,334 m²/m²  
Edificabilidad Alta R y AE: 0,334 m²/m²  
Edificabilidad Media R y AE: 0,334 m²/m²  
Edificabilidad Baja R y AE: 0,334 m²/m²  
Densidad General a 100m/R y AE: 0,334 m²/m²  
Con Núcleo: 0,334 m²/m²  
Sin Núcleo: 0,334 m²/m²  
Edificabilidad Alta R y AE: 0,334 m²/m²  
Con Núcleo: 0,334 m²/m²  
Sin Núcleo: 0,334 m²/m²  
Edificabilidad Media R y AE: 0,334 m²/m²  
Con Núcleo: 0,334 m²/m²  
Sin Núcleo: 0,334 m²/m²  
Edificabilidad Baja R y AE: 0,334 m²/m²  
Con Núcleo: 0,334 m²/m²  
Sin Núcleo: 0,334 m²/m²

Regulación de Implementación del Uso Residencial y Actividad Económica: Seguir Normativa General

Observaciones:

• La edificabilidad y el índice de SORCIADET-BRICO no impone una regulación específica al Ámbito, correspondiendo a un índice global del desarrollo de soleras de su entorno integrado de suelo, con el resultado de menor regulación que las de la normativa técnica de la normativa del Documento de Avance.

Avances de Categorización de Residenciales:  
UD.080 - CALLE HACIENDA DE PAVONES N° 352

Los ámbitos diferidos. Modelo de fichas



## Objetivos fundamentales de su regulación:

- Crear una normativa que haga viable la rehabilitación, regeneración y renovación urbana en situaciones de ineficiencia, vulnerabilidad y obsolescencia física social o económica.
- Articular un planeamiento dinámico para la ciudad consolidada.

Se estructura mediante los siguientes **instrumentos de análisis, planificación, gestión y normativos**:

- **Detección y evaluación de zonas de intervención**, no delimitadas desde el Plan General, mediante un sistema de indicadores urbanos, con criterios urbanísticos, sociales y económicos.
- **Planes integrales de recuperación urbana**. que actúen sobre la edificación, el espacio público, la gestión y sobre las condiciones económicas y sociales.
- **Modelo de participación, gestión y financiación** específico y adaptado al ámbito.
- **Ordenanza de recuperación e intervención urbana** a desarrollar en paralelo al la revisión del Plan General.



## El régimen de edificación

### *Espacios libres vinculados a la edificación*

- Son espacios libres de parcela que caracterizan la relación del edificio con la ciudad y adquieren relevancia para la red ambiental.
- Determinan la visibilidad de los edificios desde la vía pública y las cualidades intrínsecas del espacio libre, así como condiciones arquitectónicas singulares de la edificación y su relación con la trama urbana.
- Son espacios que merecen ser preservados por lo que requerirán de un instrumento de planeamiento para su reconfiguración.



Espacios libres vinculados a la edificación en Orcasitas



# El régimen de edificación

## *El factor verde*

- Busca potenciar el reverdecimiento de parcelas mediante la regulación de un factor que englobe el conjunto de elementos que contribuyen al confort térmico de la ciudad.
- Es un índice para mejorar el comportamiento energético de las parcelas.
- Afecta a los espacios libres, patios, azoteas y muros que juegan un papel importante en el comportamiento ambiental de la ciudad.
- Se aplicará especialmente en las intervenciones de recuperación urbana.



El factor verde en la ciudad consolidada  
Paseo de la Castellana, Nuevos Ministerios  
y Colina de los Chopos



## Determinaciones normativas:

- Sistema de certificación de sostenibilidad para instrumentos de planeamiento.
- Controles de movilidad y concurrencia en usos de Actividad Económica.
- Incorporación de criterios de confort térmico en proyectos de urbanización.
- Regulación de factor verde de parcela.
- Desarrollo pormenorizado de disposiciones normativas mediante ordenanzas municipales.



# La sostenibilidad ambiental y económica

## *Disposiciones para garantizar la sostenibilidad económica*



### Disposiciones sobre:



#### Planeamiento urbanístico:

- El planeamiento acreditará la adecuación de la actuación urbanística a las demandas reales de la población.
- El planeamiento justificará el equilibrio entre cargas urbanísticas y beneficios de la acción urbanizadora.



#### Urbanización:



- Se garantizará el balance fiscal equilibrado entre ingresos por tributos locales y los costes de mantenimiento del espacio urbano y servicios públicos.
- Alcanzar el umbral de sostenibilidad será requisito indispensable para la recepción de obra urbanizadora.
- Los Planes Parciales de nueva elaboración incluirán el mantenimiento de la urbanización hasta alcanzar el umbral de sostenibilidad.

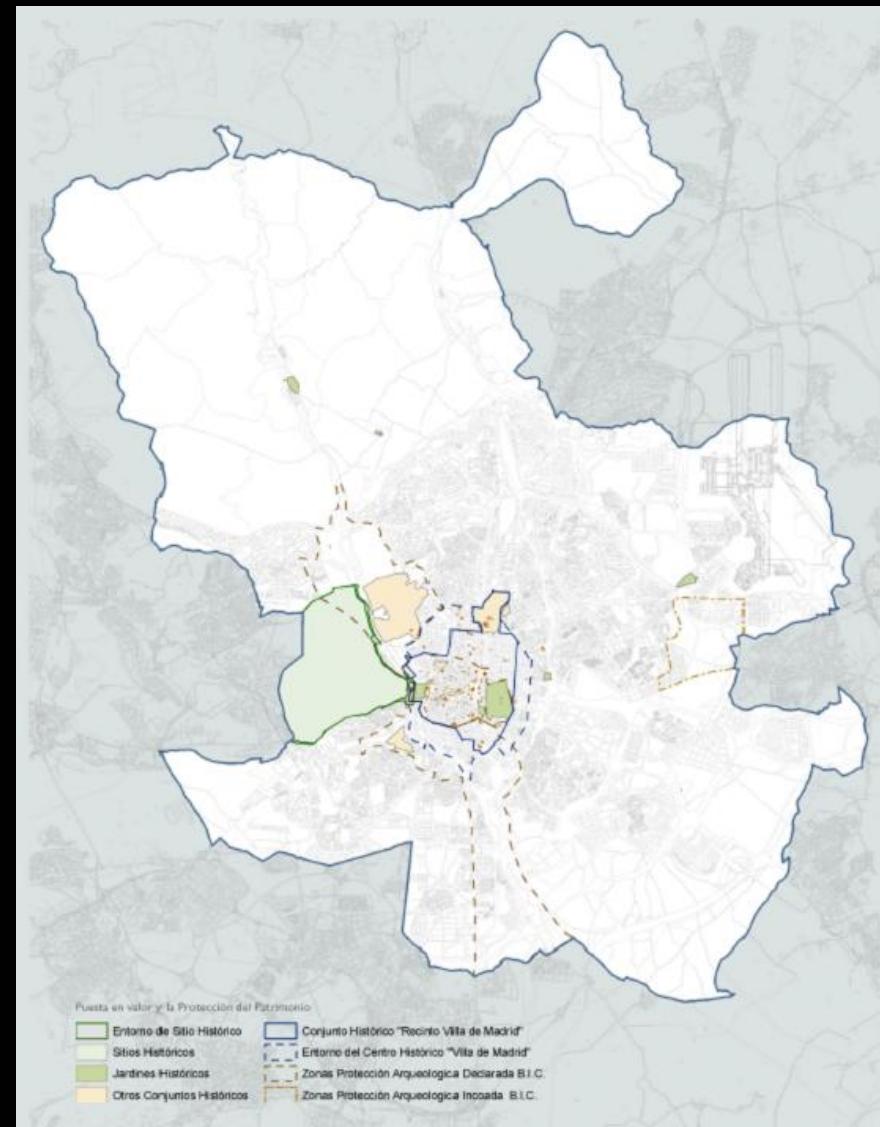


# La protección del patrimonio y su puesta en valor

## Criterios básicos



- El Avance propone que sea la ciudad en su conjunto el objeto fundamental de conservación y preservación superando el concepto de protección de elementos individuales.
- Se incorporan los valores urbanos, los paisajísticos y los morfotipológicos para la reformulación del Catálogo de bienes y espacios protegidos.



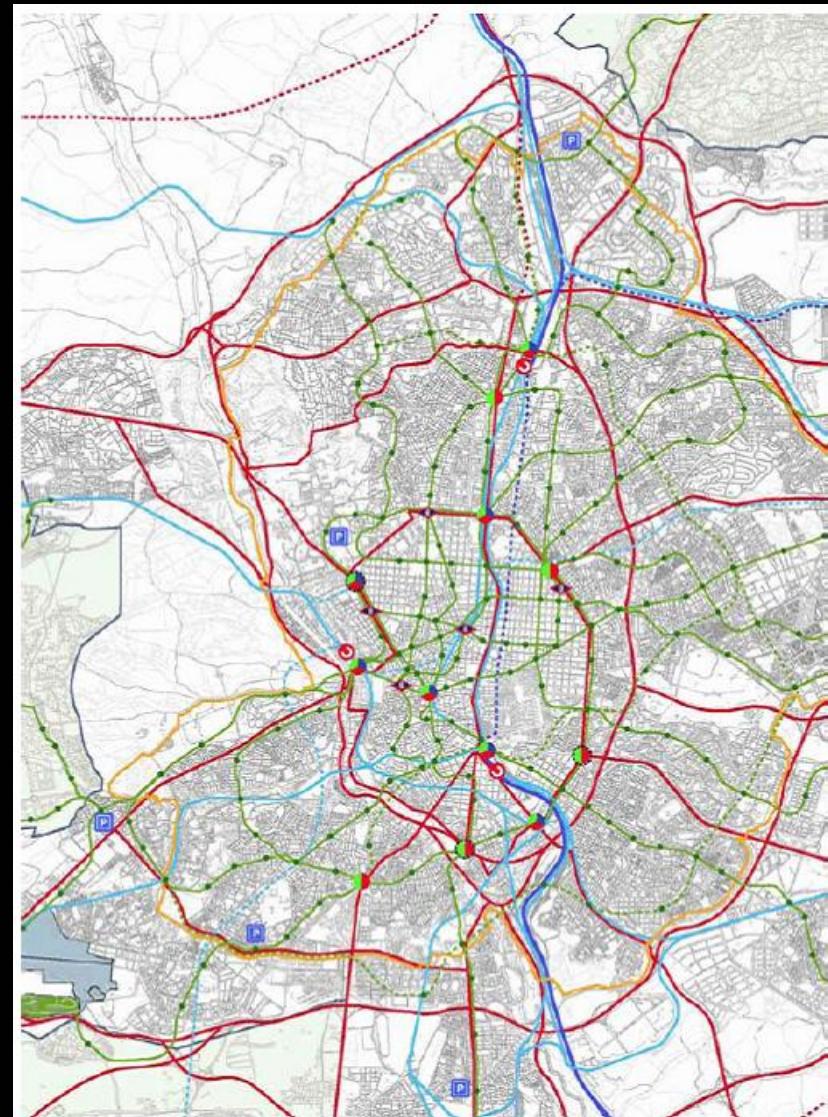
Esquema de protección del patrimonio





Las propuestas sobre movilidad se integran en las propuestas de carácter estratégico que acompañan al documento de Avance y se articula sobre:

- La identificación del marco legal de referencia.
- La definición y análisis de la estructura de la movilidad.
- Las estrategias de movilidad sostenible.
- Las consideraciones sobre el espacio libre y la accesibilidad universal.
- Los elementos de las distintas redes urbanas que sustentan la movilidad.



Esquema básico de la movilidad urbana



El Avance plantea la incorporación de un sistema de indicadores de evaluación y seguimiento, con los siguientes objetivos:

- Diagnosticar la ciudad.
- Respaldar las estrategias y las propuestas territoriales.
- Realizar la evaluación ambiental de todo el territorio.
- Evaluar el comportamiento de diferentes alternativas de ordenación.
- Posibilitar un seguimiento periódico y continuo de la evolución del Plan.





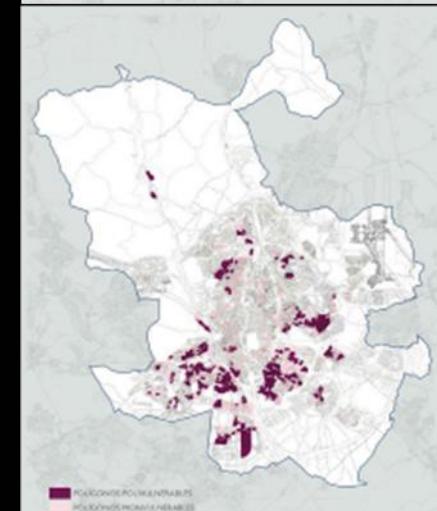
### **Relativos a la sostenibilidad urbana:**

Miden los resultados en relación con los objetivos de ciudad compacta, compleja, eficiente metabólicamente y cohesionada social y territorialmente.



### **Relativos a la recuperación urbana:**

Miden los índices de habitabilidad y vulnerabilidad de los ámbitos que pueden ser objeto de recuperación.



### **Relativos a la flexibilidad de la ordenación de usos:**

Permiten el seguimiento, en tiempo real, de la propuesta de ordenación, desde el punto de vista de la flexibilidad de usos, para cada área y ámbito de regulación.

### **Relativos a la sostenibilidad económica:**

Miden los resultados en relación con los objetivos de ciudad eficiente y sostenible económicamente.

Indicadores de accesibilidad a parques y corredores ambientales  
Indicadores de vulnerabilidad



- Adaptación y armonización a las legislaciones urbanísticas y de evaluación ambiental autonómicas y estatales.
- Incorporación al planeamiento general de determinaciones estructurantes y al planeamiento de desarrollo y a ordenanzas municipales de determinaciones pormenorizadas.
- Eliminación de aspectos regulados por normativas sectoriales.
- Inclusión de los “Principios Generales de Actuación Urbanística” como normas jurídicas que definen los objetivos estratégicos de la ordenación propuesta: “Madrid como ciudad de oportunidades económicas, sostenible, cohesionada social y territorialmente y con calidad de vida”.

- Título I: **Régimen jurídico e instrumentos de desarrollo.** Incluye los principios de actuación urbanística como objetivos básicos del modelo de ciudad en relación a las estrategias del Plan General.
- Título II: **Régimen urbanístico del suelo.** Establece las divisiones del suelo según su clasificación, categorización, ordenación y posibilidades de transformación urbanística.
- Título III: **Condiciones de la edificación.** Regula la edificación a través de: edificabilidad, parcela mínima y ocupación.
- Título IV: **Condiciones de ordenación de los usos.** Regula los usos en función del alcance urbanístico, del carácter y la naturaleza, de la implantación en parcela y edificio, y de la admisibilidad.
- Títulos V a VIII: **Condiciones particulares de uso y edificación.** Se desarrolla en función de los distintos usos definidos.



# Avance

↗ Memoria de participación





- El nuevo marco normativo manifiesta la necesidad de reconocer y garantizar el derecho a la participación de los ciudadanos estableciendo estándares mínimos de transparencia que den paso a una participación ciudadana real.
- "El Ayuntamiento al servicio del ciudadano que puede participar en la gestión municipal".
- Se consideran las nuevas posibilidades que ofrecen las tecnologías de la información y comunicación como instrumento para acercar la administración al ciudadano.
- La redacción del Nuevo Plan General aprovecha los cauces instituidos por el Reglamento Orgánico de participación ciudadana de Ayuntamiento de Madrid (2004) como mecanismos participativos que han de permitir profundizar en la participación ciudadana a lo largo de todo el proceso.

- La meta del proceso de participación es contribuir a la óptima revisión del Plan general, con el consenso del conjunto de actores institucionales y de la sociedad civil madrileña, asegurando tanto el cauce y espacios para sus aportaciones, como la legitimación del proceso en su conjunto.
- **Objetivos básicos**
  - Motivar un clima de implicación y compromiso con la Revisión.
  - Informar para hacer comprensible el Plan que se quiere impulsar.
  - Aprender escuchando las opiniones y propuestas que se hagan sobre el Plan.
  - Intercambiar soluciones que posibiliten un Plan General de calidad.





Se estructura en torno a cinco bloques:

- Mesas de participación presencial.
- Proceso reglado de información publica (ley 9/2001)
- Cooperación interadministrativa: grupos de trabajo multilaterales, del Estado, de la Comunidad de Madrid y con otros municipios.
- Sistema de información y participación ciudadana: principalmente a través de la página web con el objetivo de ser: didáctico, informativo y participativo.
- Análisis cualitativos: con sectores profesionales o grupos específicos no integrados en las mesas de participación.

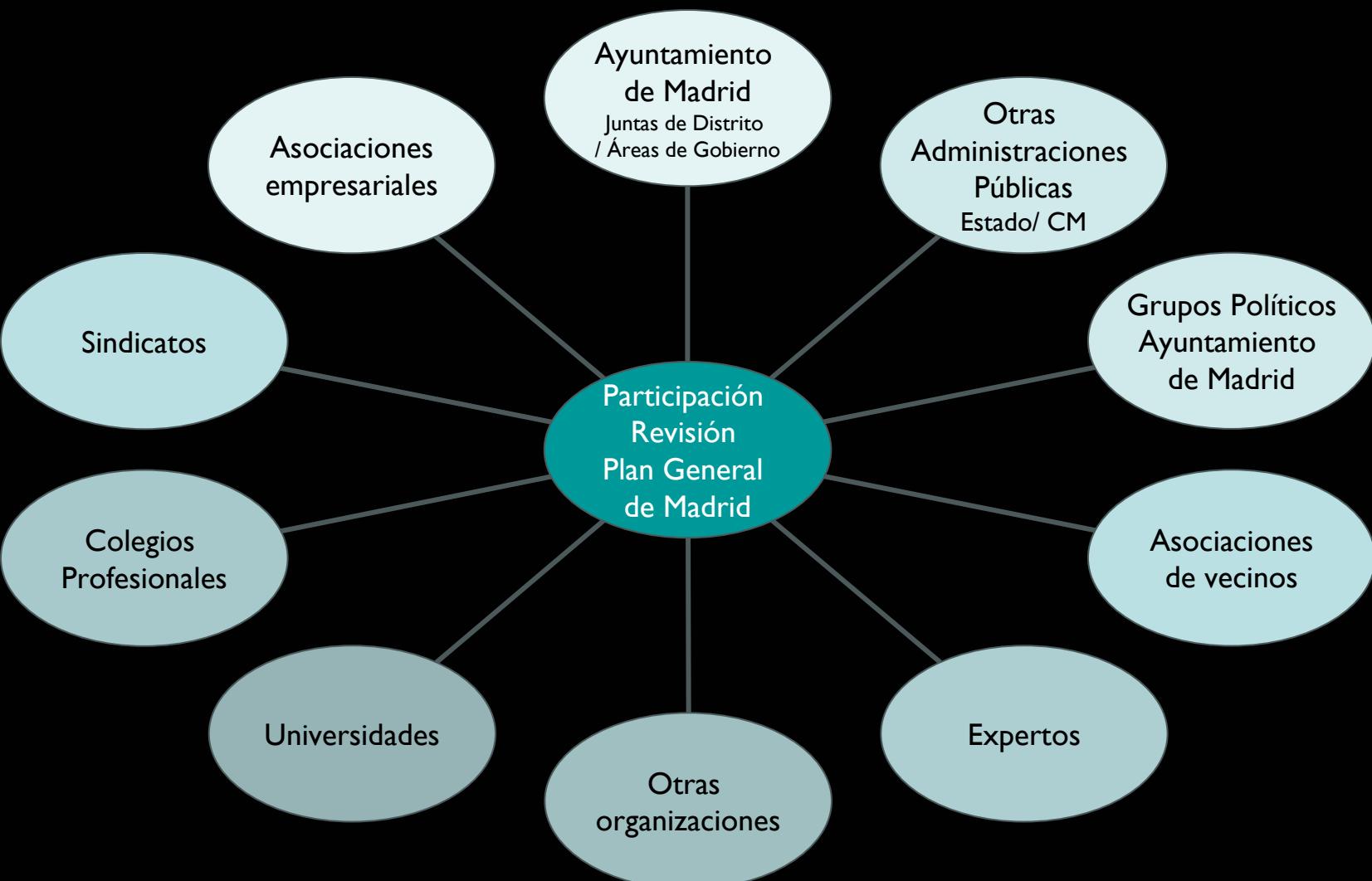


El proceso de participación arranca casi de una manera simultánea al inicio de los trabajos técnicos de la Revisión, en el año 2011.

En total se han realizado cinco convocatorias de las mesas de participación institucional y técnicas, una a finales del 2011, tres a lo largo del 2012 y la última en octubre de 2013.

- **Guiones de trabajo sobre temáticas concretas:** definiendo los contenidos como base de cada reunión, a su vez asociados a los trabajos de la revisión del Plan General.
- **Configuración de un Espacio virtual:** lugar intercambio de información de las Mesas de participación
- **Clasificación y categorización de aportaciones:** Se incorporaron en un banco de datos para su estudio por los equipos de la Dirección General de la Revisión del Plan. Desarrollándose una herramienta informática específica para gestionar el conjunto de información recibida.

# Protagonistas de las mesas de participación



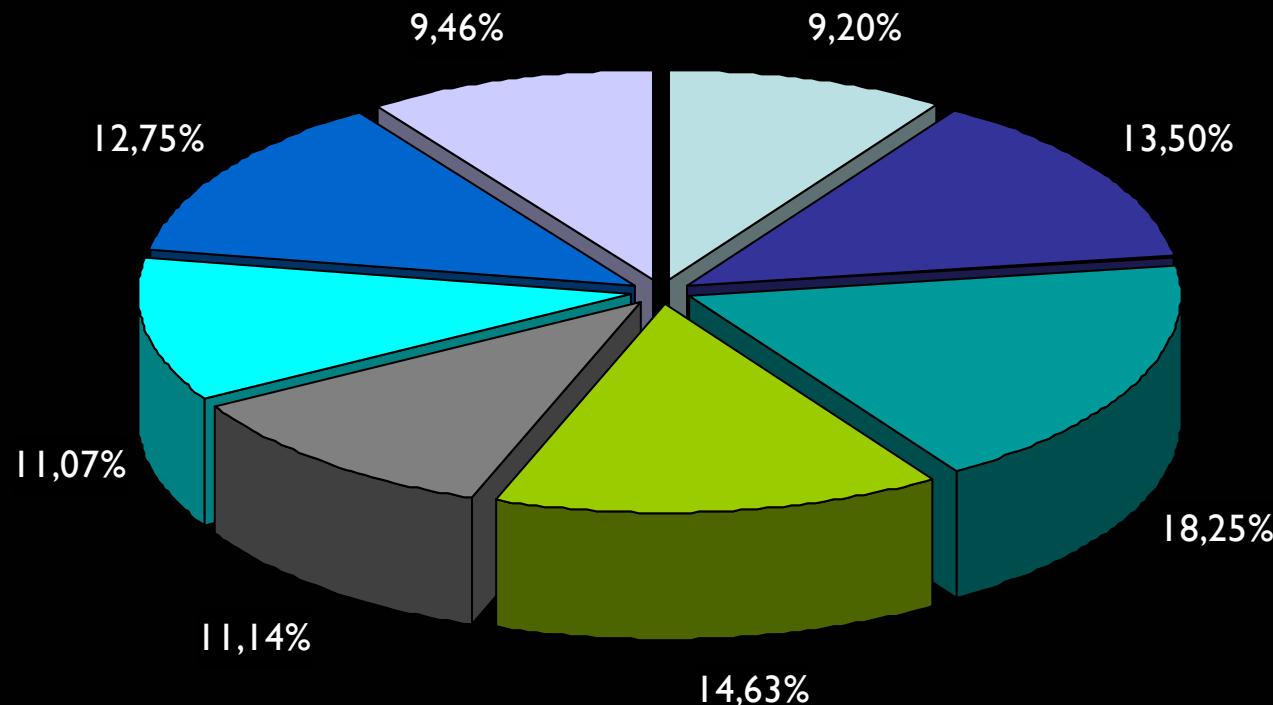
# Mesas de participación

## Temática sectorial de las mesas



# Resultado de las reuniones de las mesas

## Propuestas presentadas 2011-2013

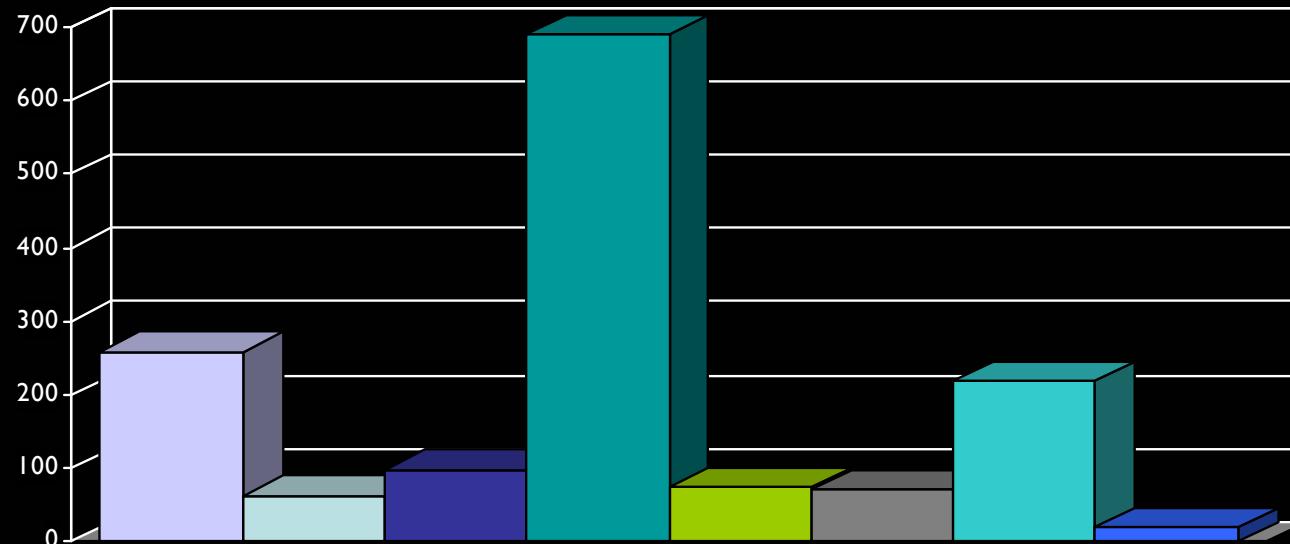


- Mesa Institucional
- Mesa Medio Ambiente y sostenibilidad
- Mesa Cohesión social
- Mesa Patrimonio protegido y catálogo

- Mesa Actividades económicas
- Mesa Vivienda y uso residencial
- Mesa Movilidad e infraestructuras
- Mesa Perspectiva de género

Total propuestas:  
**1490**

# Propuestas de las mesas de participación por áreas temáticas



- Criterios, metas y objetivos
- Diagnóstico de ciudad
- Propuestas de ordenación
- Seguimiento y evaluación del Plan
- Evaluación del Plan General de 1997
- Propuestas estratégicas
- Normativa
- Total otros

Total propuestas:  
**1490**



El Preavance se sometió a la consideración de la ciudadanía a través de la web del Ayuntamiento entre julio y octubre de 2012 y se informó en el servicio de información urbanística de las Oficinas de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Madrid.

Por su proximidad al ciudadano y conocimiento de la problemática de los barrios así como las demandas sectoriales de la ciudad, se estimó fundamental escuchar las peticiones de los diferentes organismos administrativos municipales.

Se han mantenido diversas reuniones para el análisis de propuestas tanto de competencia territorial (Juntas de Distrito) como sectorial (Áreas de Gobierno) para su incorporación al Plan General .

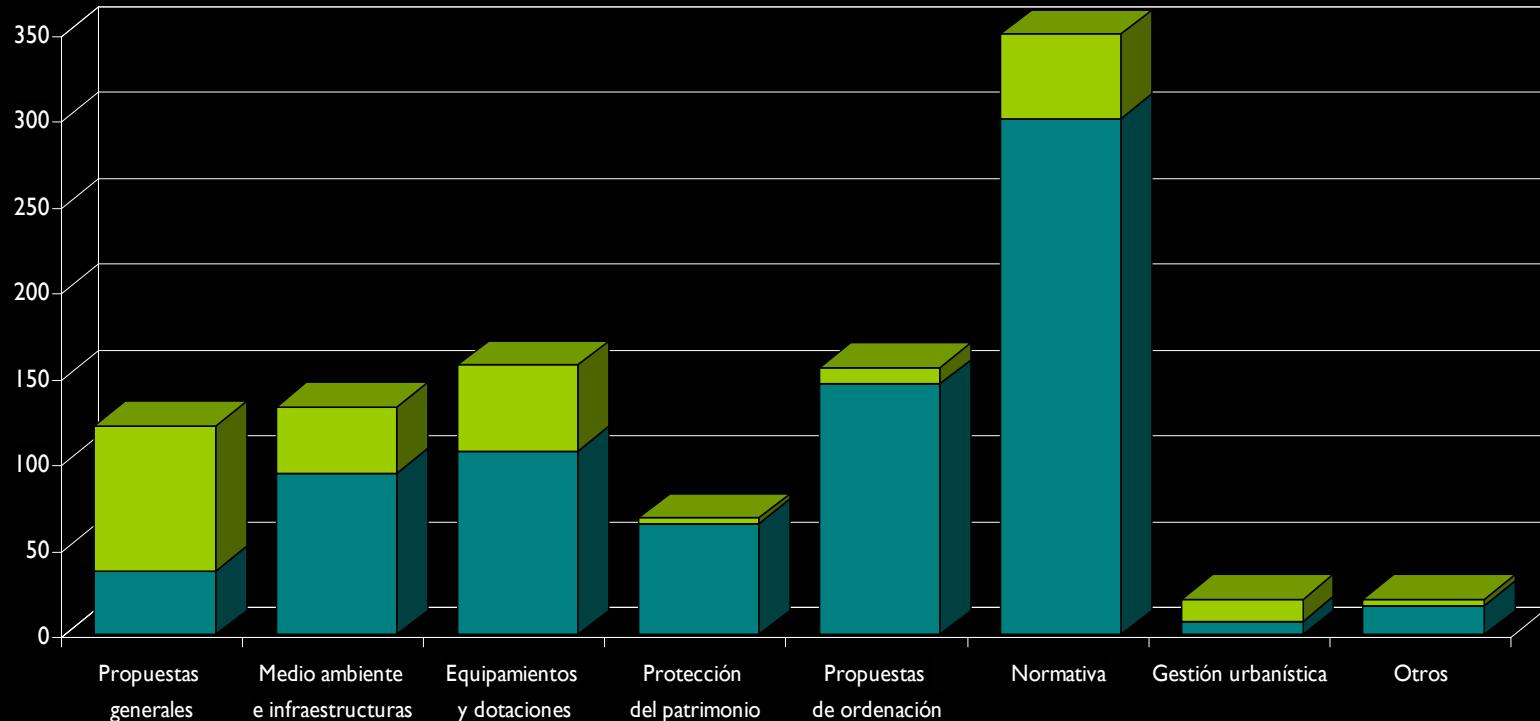
# Aportaciones del Ayuntamiento de Madrid

■ Juntas de Distrito

Total: 775

■ Áreas de Gobierno

Total: 256



Total aportaciones Ayuntamiento: 1031



- En las mesas de participación, a través de asociaciones vecinales.

- En los Consejos Territoriales de los Distritos  
(Órgano de participación Territorial).

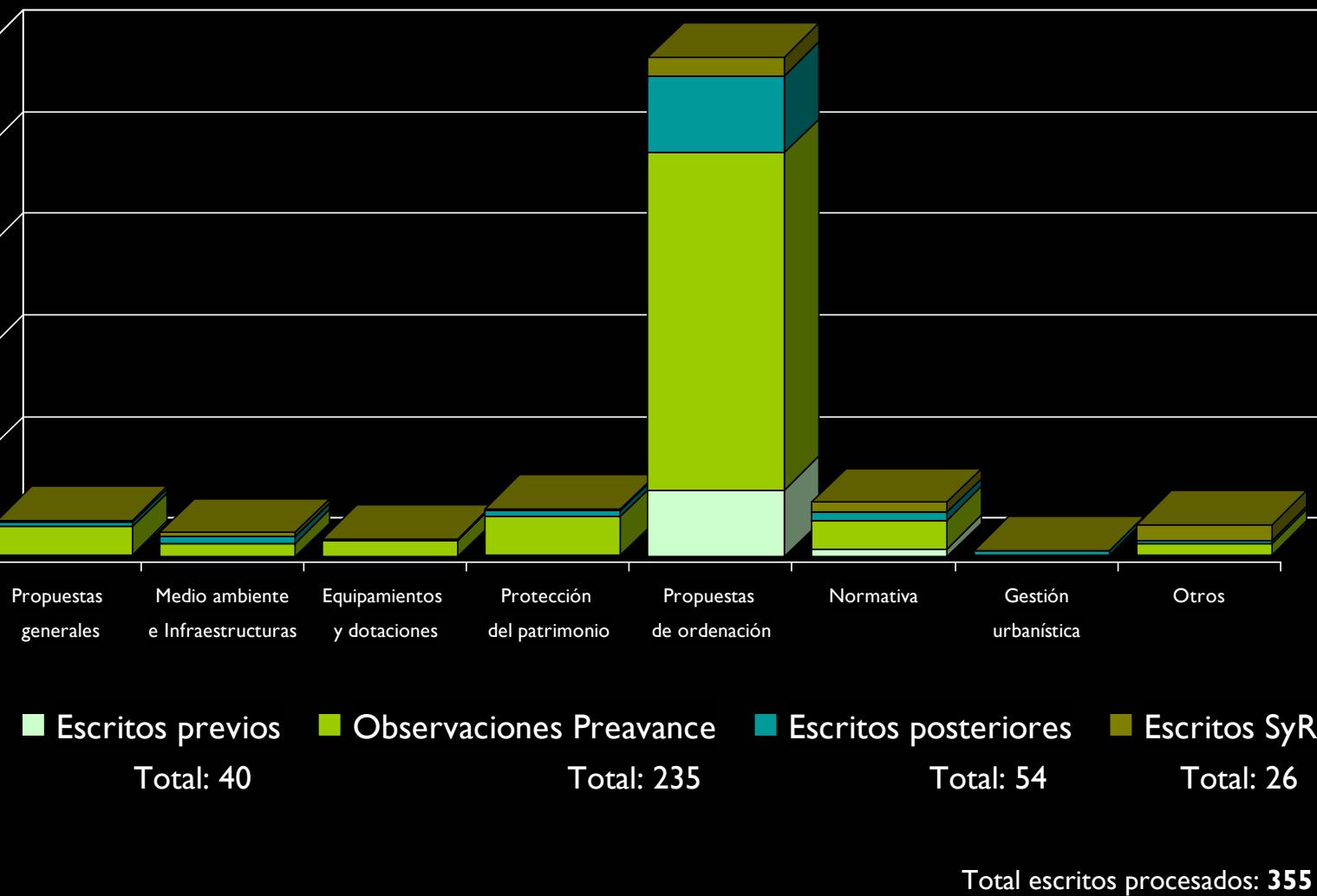
- En los Consejos Sectoriales

- de mujeres,
- de voluntariado,
- de la discapacidad,
- de la juventud...

- En los espacios para la presentación de sugerencias y/o alegaciones:  
De forma presencial o virtual.

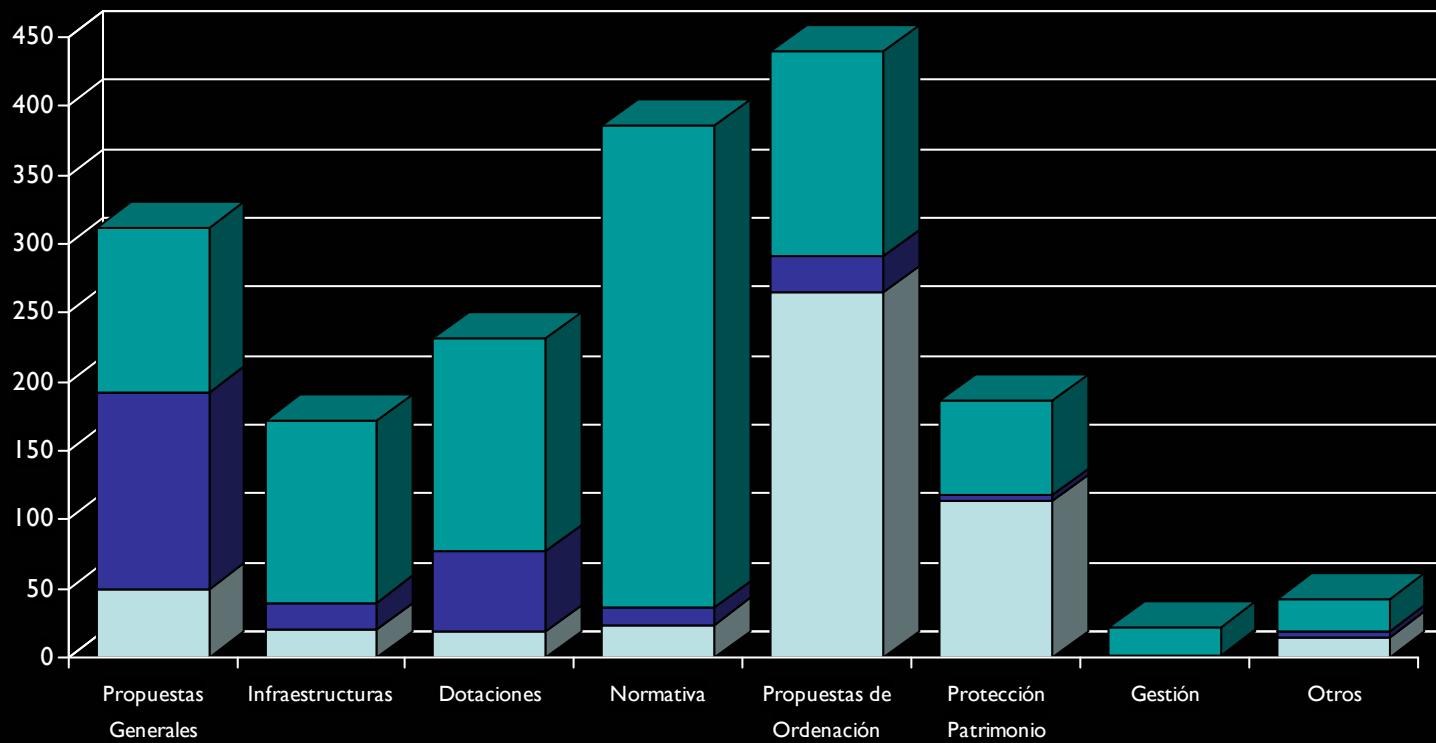
# La participación ciudadana 2011-2013

## *Escritos procesados*



# Propuestas recibidas proceso de participación 2012-2013 hasta la fase de Avance

■ Ciudadanos   ■ Asociaciones Vecinales   ■ Ayuntamiento de Madrid (Areas y Juntas)



Total propuestas: 1791



- **Mesas de participación:** La heterogeneidad de todos los participantes es interesante para la perspectiva integral del Plan con puntos de vista muy diversos, proporcionando un banco de ideas-propuestas plural y valioso para el equipo redactor.
- **Sistema de participación e información ciudadana:** Existe una mayor preocupación por las pequeñas propuestas en suelo consolidado que responden generalmente a intereses particulares, ordenaciones de detalle no desarrolladas por problemas normativos y actuaciones de iniciativa pública no rematada.
- **Interinstitucionales:** Las Juntas presentan propuestas normativas y de ordenaciones detalladas, las Áreas de Gobierno propuestas más generales desde óptica sectorial



# Avance

- ↗ Estudio de sostenibilidad y  
viabilidad económica



- Garantizar la sostenibilidad económica del modelo de utilización del territorio.
- Asegurar la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
- Avanzar un conocimiento previo del alcance de los compromisos económicos adquiridos por el Ayuntamiento por la puesta en marcha de las intervenciones urbanas.
- Posibilitar la actualización y seguimiento del impacto económico que las actuaciones urbanas suponen a las haciendas públicas.
- Proponer una guía de contenidos para la realización y el seguimiento de los estudios de viabilidad y sostenibilidad económica.

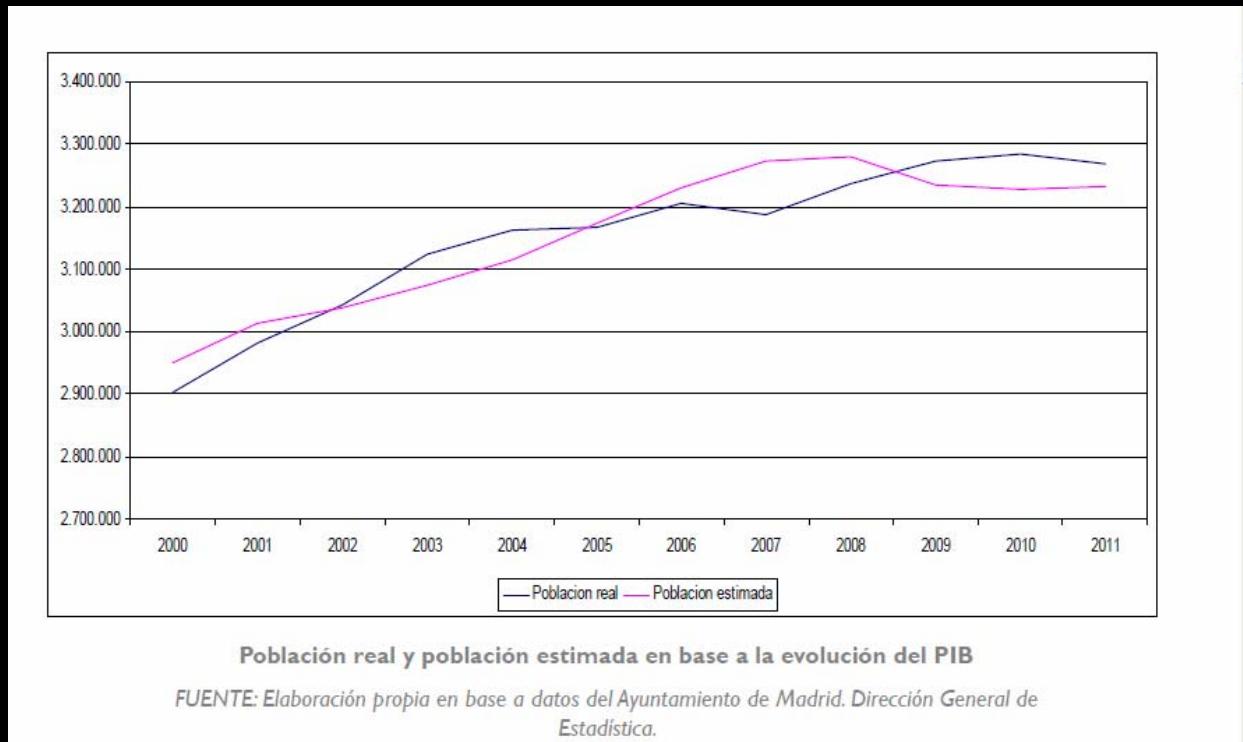


Demanda estimada neta de **viviendas** 2016-2030:

15.000 viv/año.

Demanda estimada superficie **actividad económica** 2016-2030

350.000 m<sup>2</sup>/año-400.000 m<sup>2</sup>/año.



# Justificación de la viabilidad y sostenibilidad económica



AÑO	DEMANDA NETA	DISPONIBILIDAD	SUPERÁVIT
Inicial	72.472		
2016	9.860	54.426	117.038
2017	13.540	3.350	106.847
2018	13.794	15.692	108.745
2019	14.053	0	94.692
2020	14.318	13.032	93.405
2021	14.589	0	78.816
2022	14.866	45.459	109.409
2023	15.148	0	94.261
2024	15.437	4.485	83.309
2025	15.733	21.823	89.399
2026	16.034	2.611	75.975
2027	16.343	0	59.633
2028	16.658	6.900	49.874
2029	16.980	3.148	36.042
2030	17.310	22.384	41.116
2031	17.646	0	23.470

Balance demanda neta de viviendas- Disponibilidad

AÑO	DEMANDA NETA	DISPONIBILIDAD	SUPERÁVIT
Inicial	1.984.192		
2016	143.717	12.000.476	13.840.951
2017	346.636	202.423	13.696.738
2018	350.775	514.976	13.860.939
2019	354.964	0	13.505.975
2020	359.202	112.151	13.258.924
2021	363.491	0	12.895.433
2022	367.831	2.934.728	15.462.330
2023	372.223	0	15.090.107
2024	376.668	248.203	14.961.642
2025	381.165	802.218	15.382.695
2026	385.716	876.272	15.873.250
2027	390.322	0	15.482.928
2028	394.983	29.331	15.117.277
2029	399.699	711.519	15.429.097
2030	404.471	823.325	15.847.951
2031	409.301	88.177	15.526.827

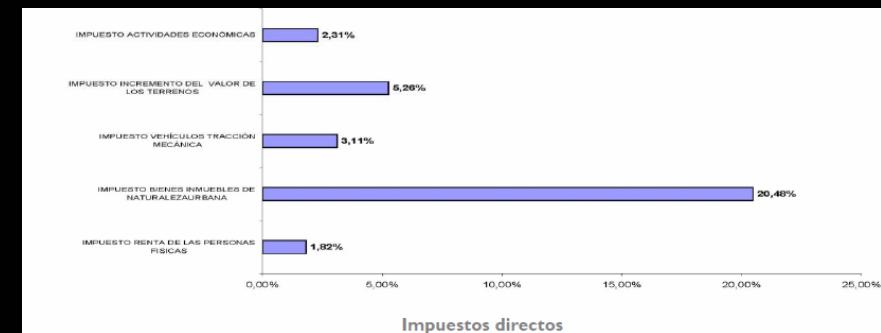
Balance demanda neta de edificabilidad actividad Económica- Disponibilidad



# Estudios de viabilidad y sostenibilidad

## Aspectos metodológicos

- **La viabilidad económica** se refiere a las fases de planificación, producción, y transformación de la ciudad, y permite comprobar si las actuaciones son factibles garantizando el equilibrio entre beneficios y cargas económicas. Intervienen:
  - Costes de producción
  - Ingresos por venta de parcelas
  - Plusvalías de los operadores-inversores
  - Garantías y compromisos económicos de promotores
- **La sostenibilidad económica** comprueba la capacidad de las haciendas públicas para hacer frente a los compromisos derivados del proceso de puesta en servicio de las actuaciones urbanísticas. Intervienen:
  - Ingresos : IBI, tasas de licencias, Impuesto de Actividades Económicas, tributos locales.
  - Gastos referidos al mantenimiento de la urbanización, dotación de equipamientos públicos, su conservación y la prestación de los servicios mínimos imprescindibles.





## Disposiciones sobre:

### ▪ **Planeamiento Urbanístico:**

- El planeamiento acreditará la adecuación de la actuación urbanística a las demandas reales de la población.
- El planeamiento justificará el equilibrio entre cargas urbanísticas y beneficios de la acción urbanizadora.

### ▪ **Urbanización:**

- Se garantizará el balance fiscal equilibrado entre ingresos por tributos locales y los costes de mantenimiento del espacio urbano y servicios públicos.
- Alcanzar el umbral de sostenibilidad será requisito indispensable para la recepción de obra urbanizadora.
- Los Planes Parciales de nueva elaboración incluirán el mantenimiento de la urbanización hasta alcanzar el umbral de sostenibilidad.



# Avance

↗ Informe de Sostenibilidad Ambiental





- Evaluación de repercusiones ambientales derivadas de las propuestas del Plan, en cumplimiento de la legislación autonómica y estatal.
- Identificación de criterios ambientales a introducir en la Revisión para lograr una propuesta basada en criterios de sostenibilidad.



# Líneas para la integración de la sostenibilidad en la Revisión del Plan General



- Desarrollo del Informe de sostenibilidad ambiental.
- Identificación de los atributos de la ciudad sostenible.
- Desarrollo de estrategias de índole específicamente ambiental (red ambiental).
- Regulación de los espacios libres y el suelo no urbanizable protegido.
- Desarrollo de un sistema de indicadores para la evaluación y seguimiento.

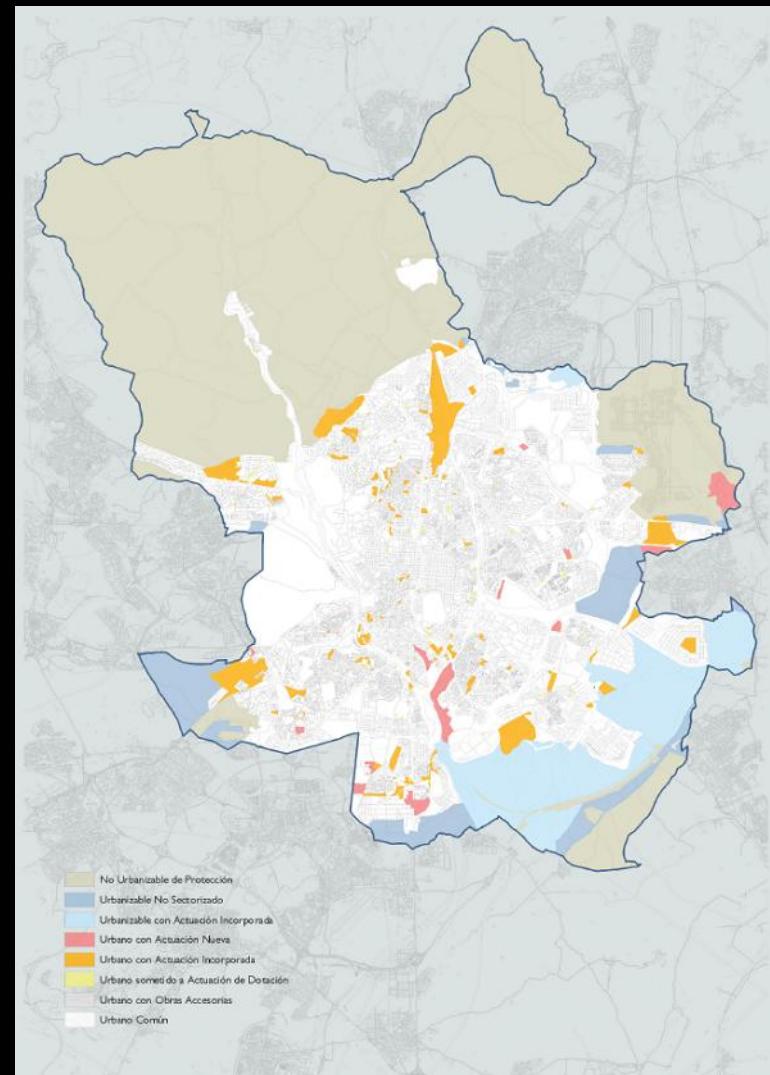




- Evaluación de estrategias en suelo urbano mediante indicadores urbanos.
- Análisis de la capacidad de acogida del territorio para nuevos usos en ámbitos de actuación.
- Análisis de la propuesta de clasificación de suelo en base a su caracterización ambiental.

CLASES DE SUELO	PGOUM-97	REVISIÓN	DIFERENCIA
Urbano consolidado	194.123.237	262.522.962	68.399.725
Urbano no consolidado	56.574.788	24.807.899	-31.766.888
Urbanizable	101.300.687	66.689.250	-34.611.437
No urbanizable	252.694.664	250.224.900	-2.469.764
<b>TOTAL</b>	<b>604.693.375</b>	<b>604.245.012</b>	

Comparativa del PG97 y el Avance



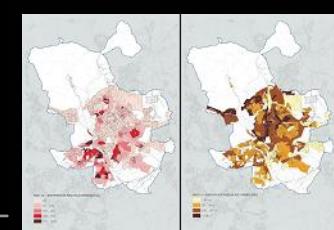
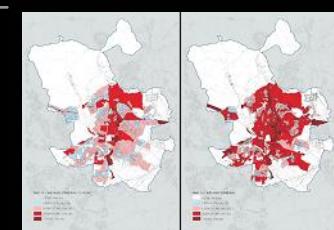
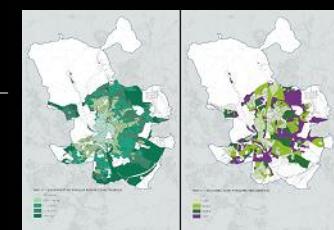
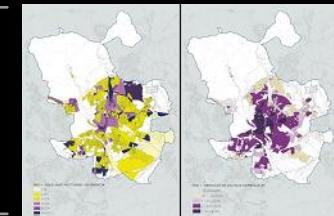
Clasificación de suelo

# Sistema de indicadores urbanos para la evaluación ambiental

## Tabla de indicadores con valores medios



EJES	INDICADOR	PROMEDIO	
<b>Ciudad compleja</b> Usos del suelo	IND 1 - EQUILIBRIO ACTIVIDAD / RESIDENCIA	18,73	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	IND 2 - ACTIVIDAD ECONÓMICA EN EDIFICIO COMPARTIDO	5,58	%
	IND 3 - DENSIDAD DE LOCALES COMERCIALES	1,99	locales/Ha
	IND 4 - DENSIDAD DE LOCALES RECREATIVOS	0,1	locales/Ha
	IND 5.1 - USOS CONTROL DE CONCURRENCIA	0,07	locales/Ha
<b>Ciudad compacta</b> Morfología urbana	IND 5.2 - USOS CONTROL DE MOVILIDAD	0,1	locales/Ha
	IND 6 - COMPACIDAD	1,08	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	IND 7.1 - FACTOR VERDE EXISTENTE	0,37	
	IND 8.1 - TEMPERATURA DIA	41,07	°C
	IND 8.2 - TEMPERATURA NOCHE	27,08	°C
<b>Ciudad edificada</b> Calidad y eficiencia	IND 8.3 - TEMPERATURA MEDIA	33,84	°C
	IND 9.1 - EDIFICIOS RESIDENCIALES ANTERIORES A 1980	39,75	%
	IND 9.2 - EDIFICIOS PÚBLICOS ANTERIORES A 1980	0,07	%
	IND 10 - SUPERFICIE MEDIA DE VIVIENDAS	85,34	m <sup>2</sup>
	IND 11 - VIVIENDAS SIN ACCESIBILIDAD	11,62	%
<b>Movilidad urbana</b>	IND 12 - CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN	51688	€
	IND 13 - DENSIDAD BAJA EFICIENCIA	28,61	%
	IND 14 - ACCESIBILIDAD EN TRANSPORTE PÚBLICO	0,42	
	IND 15.1 - IMD RED GENERAL Y LOCAL	13259	vehic./día
	IND 15.2 - IMD RED GENERAL	22981	vehic./día
<b>Biodiversidad</b>	IND 16 - DÉFICIT APARCAMIENTO GLOBAL	338	plazas
	IND 16.1 - DÉFICIT APARCAMIENTO RESIDENTES	558	plazas
	IND 16.2 - DÉFICIT APARCAMIENTO TRABAJADORES	-1266	plazas
	IND 16.3 - DÉFICIT APARCAMIENTO VISITANTES	-1916	plazas
	IND 17.1 SUPERFICIE DE PARQUE POR M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	0,37	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Cohesión social</b>	IND 17.2 - SUPERFICIE DE ÁREAS ESTANCIAS POR M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	0,05	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	IND 17.3 - PARQUES Y ÁREAS ESTANCIAS RED LOCAL POR M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	0,10	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	IND 17.4 - PARQUES Y ÁREAS ESTANCIAS RED GENERAL POR M <sup>2</sup> CONSTRUIDOS	0,33	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	IND 18.1 - ACCESIBILIDAD PARQUES RED GENERAL	40	%
	IND 18.2 - ACCESIBILIDAD A PARQUES Y CORREDORES AMBIENTALES	63	%
	IND 19.1 - PROPORCIÓN ACERAS RESPECTO A VIARIO	0,4	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	IND 19.2 - SUPERFICIE DE ACERAS POR HABITANTE	15,86	m <sup>2</sup> /hab
	IND 20.1 - SUPERFICIE POLIVULNERABLE	11,47	%
	IND 20.2 - SUPERFICIE MONOVULNERABLE	12,09	%

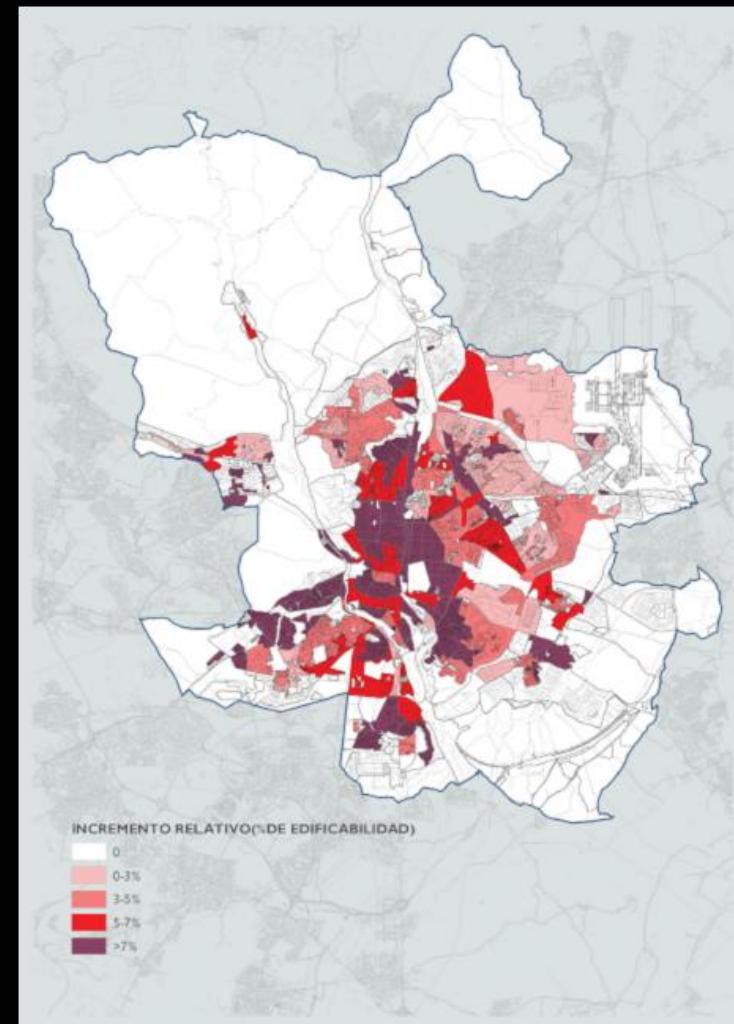




Estrategia con capacidad para mejorar la diversidad y complejidad urbana, favoreciendo el modelo de ciudad sostenible.

## Impactos potenciales:

- Problemas de concurrencia de personas.
- Problemas de movilidad.
- Problemas de déficit de aparcamiento.



Incremento potencial de actividad económica

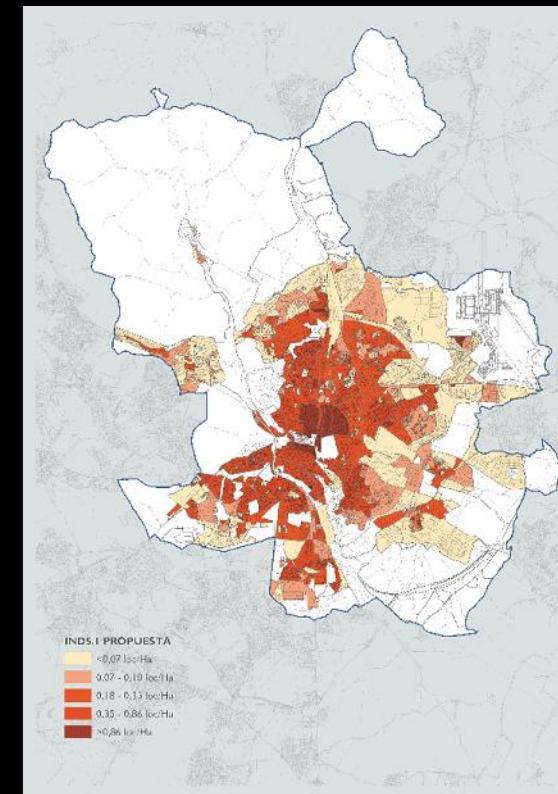
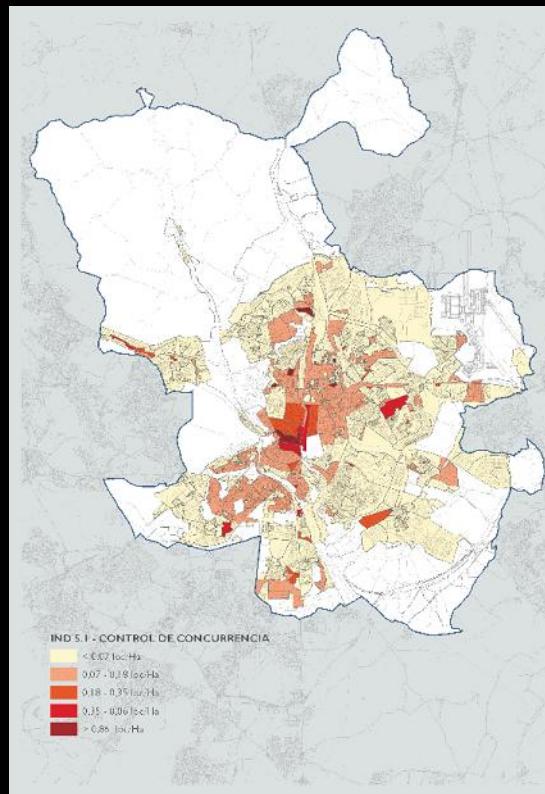
# Evaluación de la estrategia de flexibilización de usos

## Problemas asociados



Problemas por concentración de locales con impacto de concurrencia y escasez de espacio peatonal:

- Áreas centrales que se potencian como zonas de uso mixto.
- Áreas de primera periferia urbana que se potencian como áreas mixtas con alta densidad edificatoria.



Concentración de locales con impacto concurrencia: SITUACIÓN ACTUAL- PROPUESTA

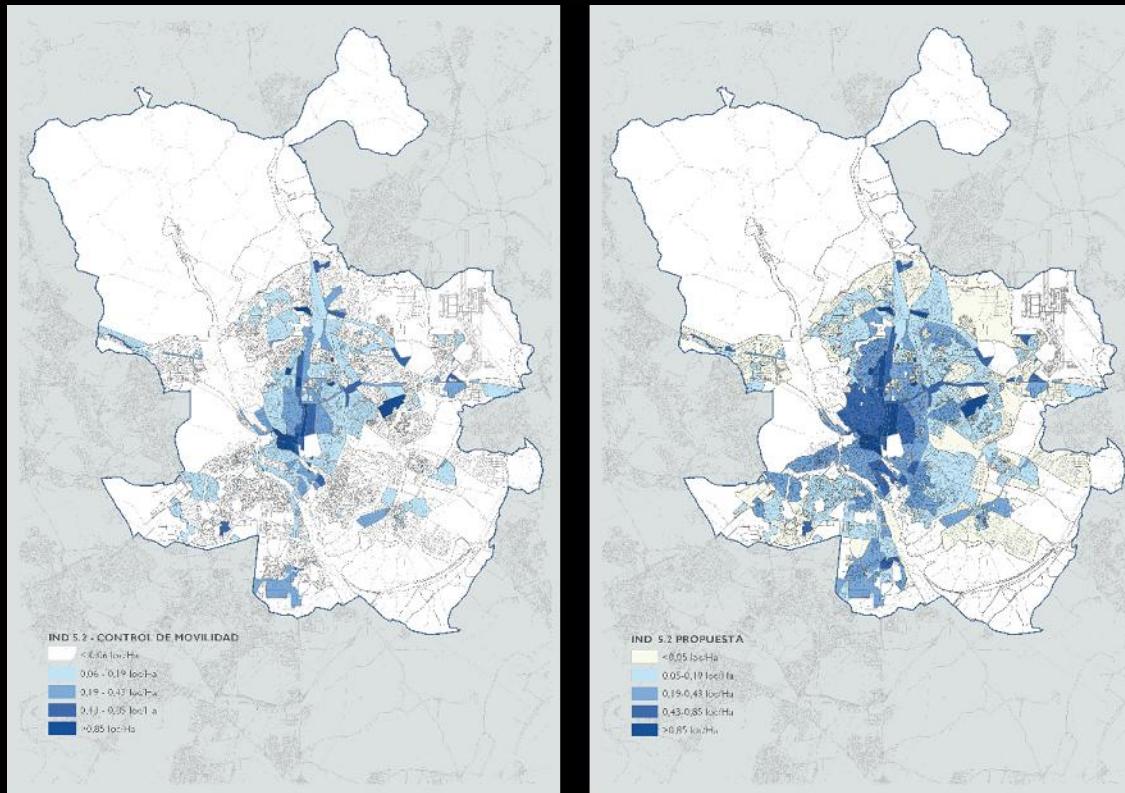


# Evaluación de la estrategia de flexibilización de usos

## Problemas asociados

Problemas por concentración de locales con potencial impacto de movilidad:

- Ejes de Castellana, Gran Vía y Distrito de Salamanca.
- Ejes terciarios periféricos.
- Áreas monofuncionales existentes en tipología de polígono empresarial.



Concentración de locales con impacto movilidad: SITUACIÓN ACTUAL- PROPUESTA

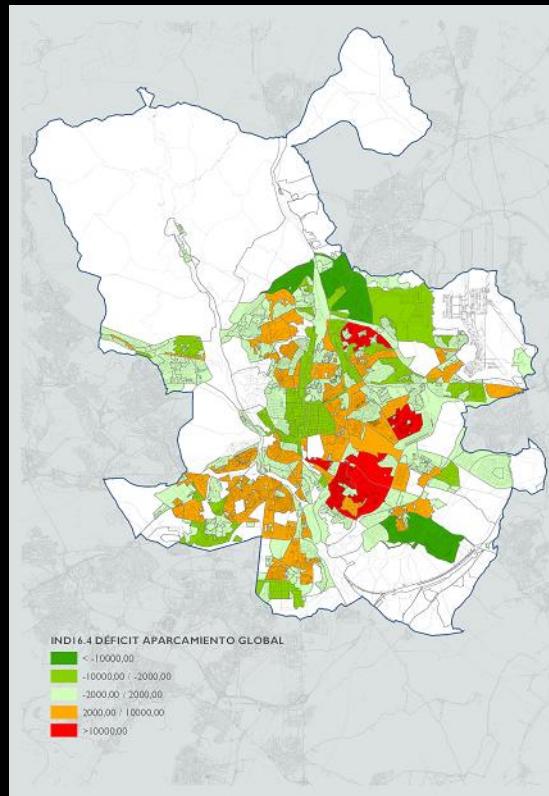
# Evaluación de la estrategia de flexibilización de usos

## Problemas asociados

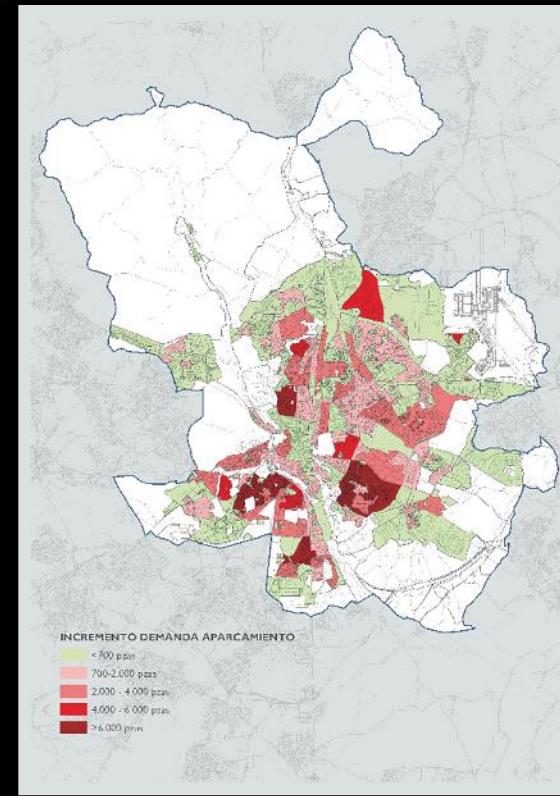


Problemas por déficit acusado de aparcamiento:

- Zonas de primera periferia urbana de carácter residencial de baja-media densidad.



Déficit global de aparcamiento. SITUACIÓN ACTUAL



Incremento potencial demanda aparcamiento

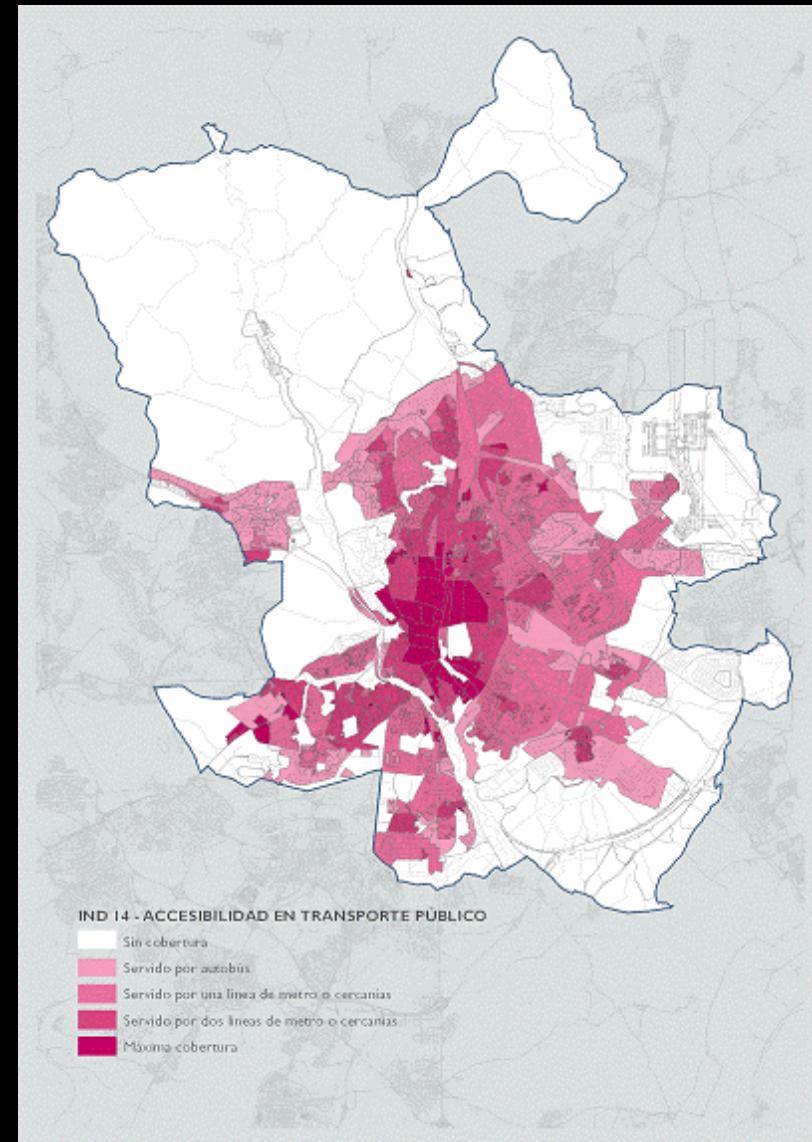
# Evaluación de la estrategia de flexibilización de usos

## *Medidas protectoras y correctoras*



Nuevos instrumentos para controlar el impacto de los usos:

- Regulación de las plazas de aparcamiento en función del coeficiente de accesibilidad al transporte público.
- Controles de concurrencia de personas y de movilidad en la regulación del uso de actividad económica.





**Estrategia** con efectos ambientales muy positivos que se desarrolla en la RPG mediante normativa y ordenanza.

Potencial de **edificación** a renovar:

- 48 millones de m<sup>2</sup> en el horizonte de 2030
- 73% de edificios residenciales, 20% edificios públicos y 6% edificios con posible cambio de uso.

Potencial de **ámbitos** a renovar:

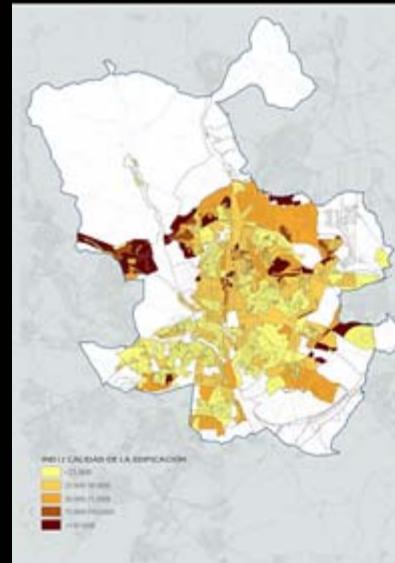
- 23% suelo urbano considerado como vulnerable, 8,6% remitido a nueva ordenación y 17% con comportamiento energético ineficiente.

Potencial de **ahorro**:

- 17% de las emisiones de CO<sub>2</sub> de la ciudad y 55% del consumo energético en 2030.



Superficie vulnerable



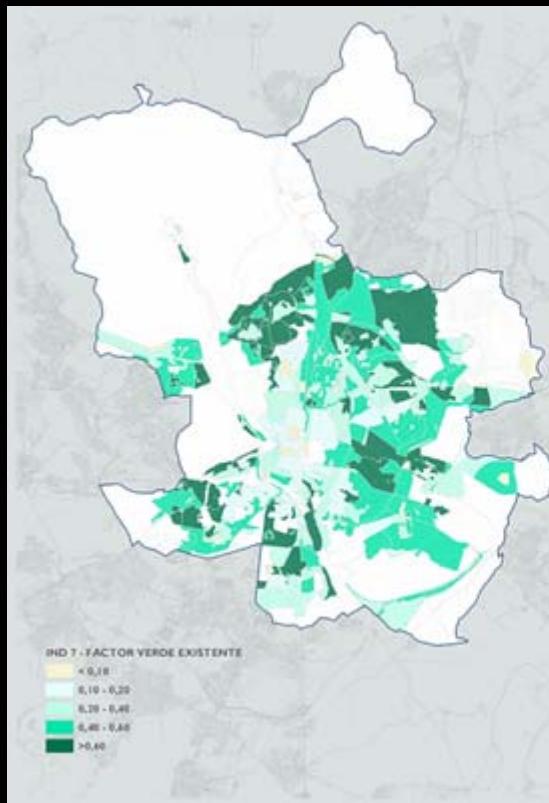
Superficie edificios públicos

# Evaluación de la estrategia de renovación urbana

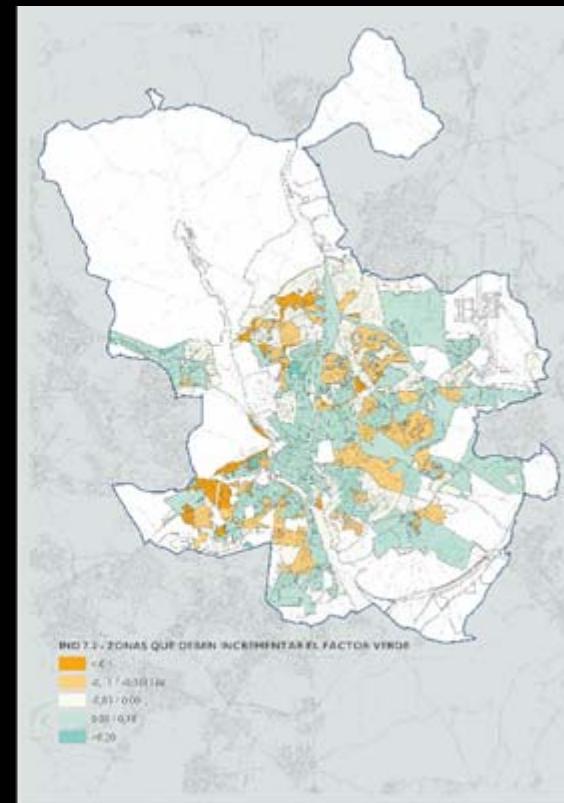
## Medidas correctoras y protectoras

Mejora del confort climático de la ciudad existente.

Regulación del factor verde : Índice propuesto para fomentar en los procesos de recuperación urbana el incremento de superficies de parcelas que contribuyen al confort térmico de la ciudad: espacios libres ajardinados, patios, cubiertas y muros verdes.



Factor verde existente



Zonas que deben incrementar el factor verde



Estrategia con efectos ambientales muy positivos que se apoya en la preservación de una red interconectada de espacios libres para estructurar ecológicamente el municipio.

- **1.132 hectáreas** de áreas estanciales.
- **500 km** de corredores urbanos-ambientales.
- Preservación de espacios libres asociados a la edificación.
- 65% de la población municipal con acceso a la red ambiental estructurante a menos de 300m.





- 12 agrupaciones de suelo urbanizable.
- 41 actuaciones nuevas o de dotación en suelo urbano .
- Objetivos en suelo urbanizable:
  - Identificación de elementos relevantes del medio físico.
  - Justificación de la clasificación de suelo.
  - Zonificación en unidades ambientales.
  - Matriz de capacidad de acogida de usos.
- Objetivos en suelo urbano:
  - Identificación de condicionantes ambientales: vegetación, suelo, ruido, calidad del aire, Planes de Acción Agenda 21, movilidad ciclista.
  - Oportunidad para nuevos usos urbanísticos.



Ámbitos con Ficha de Análisis Ambiental

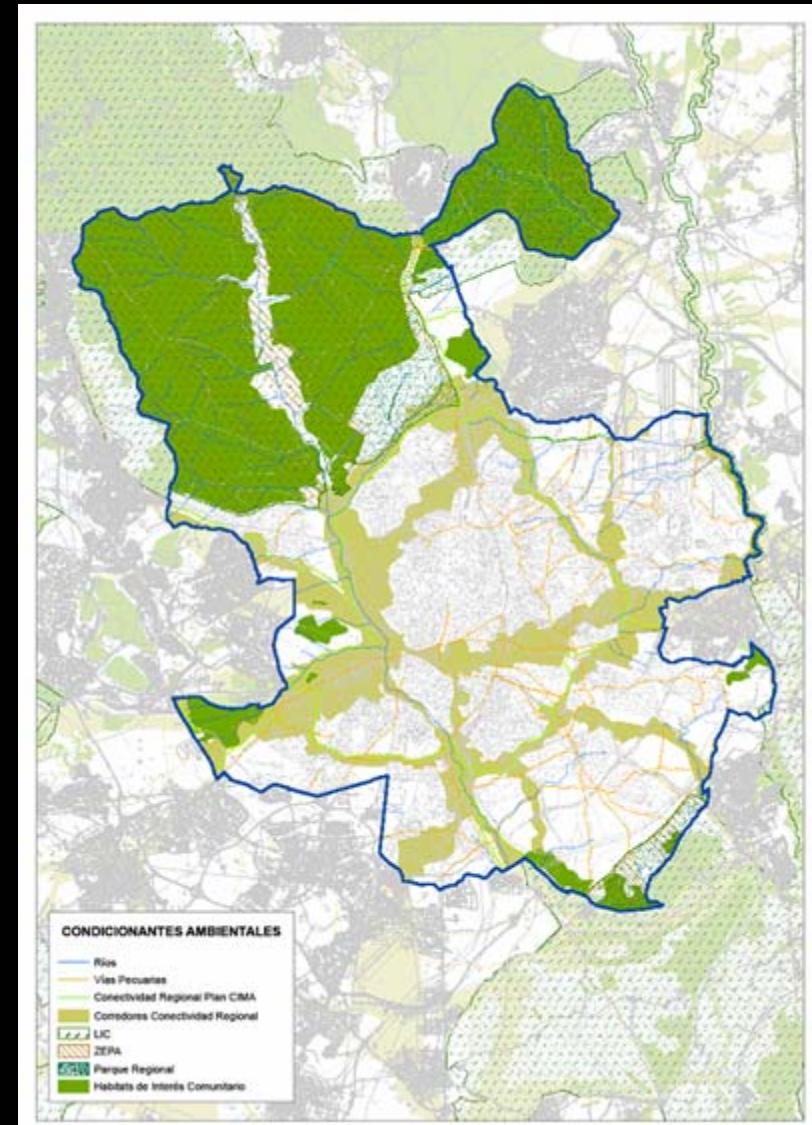


### Clasificación de suelo:

- Nuevos suelos no urbanizables protegidos atendiendo a los valores naturales: Valdegrulla y el Goloso.
- Aptitud para urbanizar de suelos urbanizables no sectorizados.
- Integración de los suelos planificados del Sureste como urbanizable incorporado.

### Condicionantes para los ámbitos de ordenación:

- Elementos a preservar: corredores ambientales, arroyos, vías pecuarias, vegetación y hábitats protegidos.
- Condicionantes sectoriales para instrumentos de desarrollo: acústicos, hidrológicos, calidad de suelo.
- Incorporación de criterios de sostenibilidad para planes y proyectos.



- Sistema de certificación de sostenibilidad para instrumentos de planeamiento.
- Controles de movilidad y concurrencia en usos de Actividad Económica.
- Incorporación de criterios de confort térmico en proyectos de urbanización.
- Regulación de factor verde de parcela.
- Desarrollo pormenorizado de disposiciones normativas mediante ordenanzas municipales.



# Avance

↗ Catálogo de bienes y espacios  
protegidos



# Una nueva filosofía de la protección del patrimonio

## *La ciudad como patrimonio cultural*



Visión integradora:

La ciudad como patrimonio cultural  
y, por tanto, objeto de protección

Objetivo:

Identificar valores a preservar  
en el patrimonio derivados de la  
contribución de sus elementos a la construcción de la ciudad.

Metodología:

Subordinar los valores a preservar, de sus elementos, al conjunto que da sentido a la protección individualizada.

Valores a preservar:

Patrimoniales, arquitectónicos, tipológicos, urbanos, paisajísticos,  
arqueológicos y de significado cultural.





## Concepción del catálogo:

Instrumento específico para la protección del patrimonio y mejora de su conocimiento y difusión.

## Meta principal:

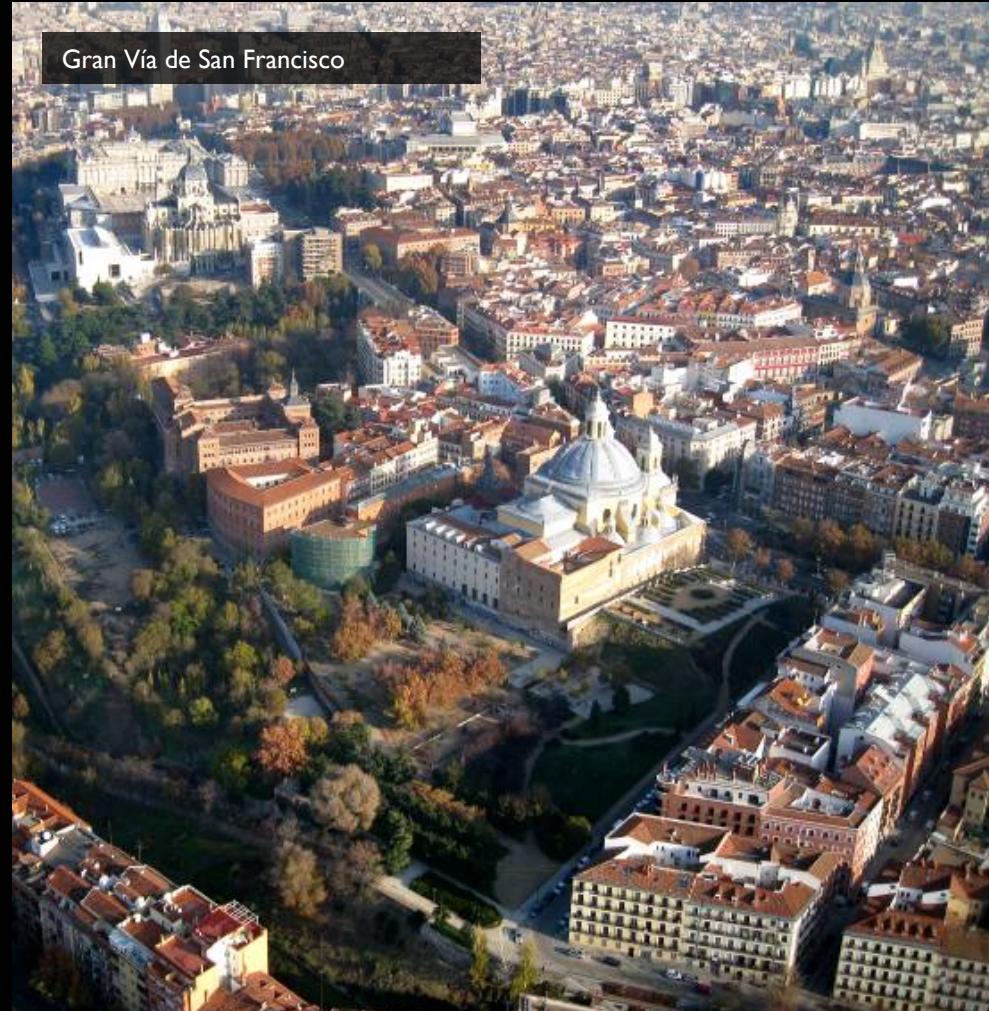
Hacer compatible la preservación de valores con intervenciones para su revitalización y modernización.

## Instrumentos:

- Profundizar en la compatibilidad entre rehabilitación y restauración.
- Fomentar la conservación de áreas centrales y periféricas históricas.
- Coordinar en función de la estructura competencial con la Comunidad Autónoma.
- Evitar la desaparición o transformación inadecuada de elementos a preservar.
- Flexibilizar el régimen de usos de los edificios
- Ampliar la protección en arquitectura del siglo XX e industrial.



- Catálogo unificado.
- Catálogo positivo y propositivo.
- Catálogo orientado a definir intervenciones posibles.
- Catálogo orientado a disminuir los ámbitos de discrecionalidad.
- Catálogo construido desde la agilización administrativa y reducción de incertidumbres.
- Catálogo como instrumento de difusión del patrimonio cultural de Madrid.

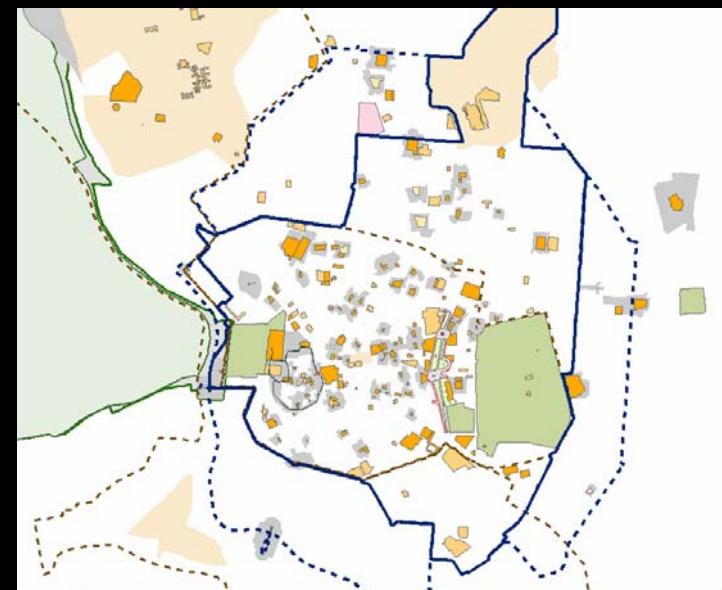
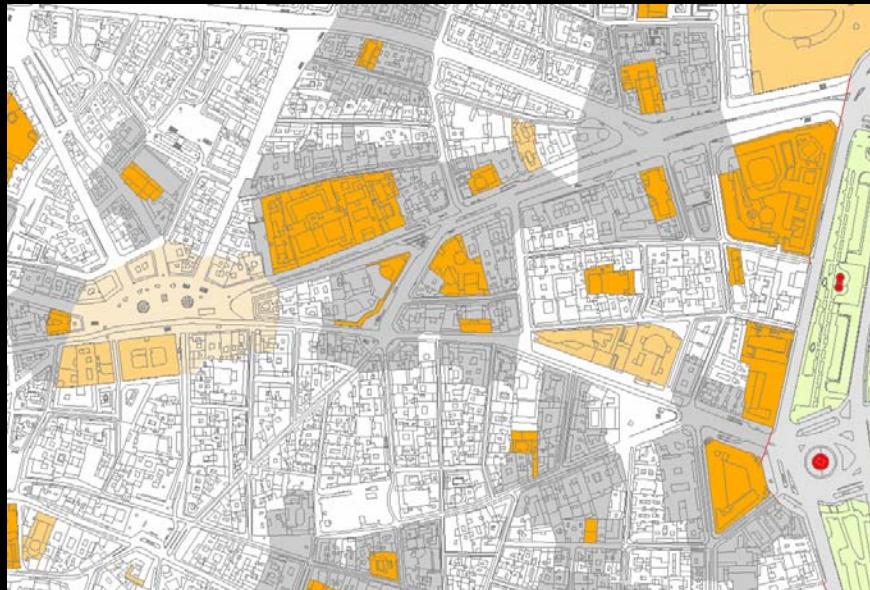


# Contenido del catálogo en el Avance del Plan General



Documento independiente con **memoria, normas urbanísticas y la relación de bienes de interés cultural y patrimonial**.

La información gráfica refleja exclusivamente los bienes de interés cultural y los bienes de interés patrimonial y sus entornos de protección.



Plano de elementos integrantes del Patrimonio Histórico P - 08

La identificación de los bienes sujetos a protección urbanística se incorporará en el documento de Aprobación Inicial.



## Alcance:

El catálogo contendrá los bienes y espacios protegidos, agrupados según su ámbito competencial:

- Bienes integrantes del patrimonio Histórico.
- Bienes sujetos a protección urbanística.

## Estructura del catálogo:

Diferenciación de ámbitos de Protección:

- Espacios protegidos
- Edificios
- Estructuras urbanas.





- **Conjuntos edificados:**

- Conjuntos históricos
- Conjuntos homogéneos
- Colonias históricas
- Cementerios históricos

- **Sitios históricos**

- **Parques y Jardines**

- Jardines históricos
- Jardines urbanos
- Parques urbanos

- **Espacios singulares**

- Históricos
- Urbanos

- **Zonas de protección arqueológica y/o paleontológica**

- Zonas de protección arqueológica
- Zonas de protección paleontológica
- Yacimientos

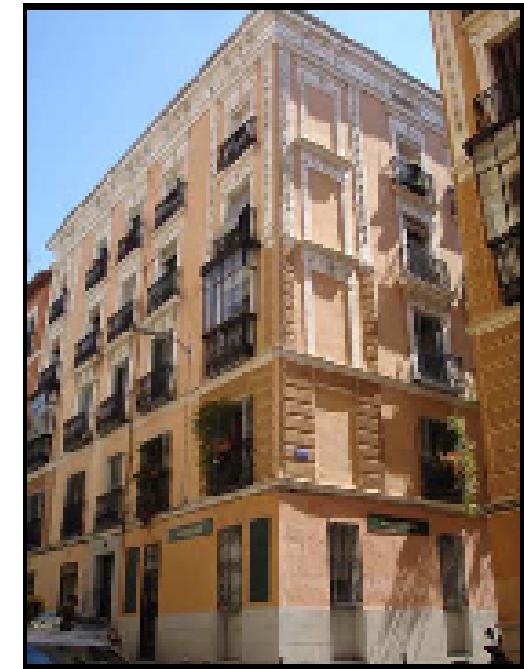




# Estructura del Catálogo

## *Edificación. Categorías y grados*

- **Interés cultural o patrimonial**
- **Sujetos a protección urbanística**
  - Interés singular
  - Interés arquitectónico
  - Interés tipológico
  - Carácter urbano





- **Arquitectura defensiva**
  - Murallas y Cercas
  - Castillos
  - Fortificaciones
  - Cerramientos
- **Infraestructuras y Monumentos conmemorativos**
  - Históricos
  - Urbanos
- **Arte Público**





- Régimen jurídico
  - Disposiciones generales.
  - Alcance del régimen de protección.
  - Normativa de conservación urbana.
- Protección de espacios protegidos
  - Disposiciones generales.
  - Intervenciones en espacios protegidos.
- Protección de la edificación
  - Disposiciones generales.
  - Régimen de intervenciones y obras.
- Protección de estructuras urbanas
  - Disposiciones generales.
  - Régimen de intervenciones y obras.



- **Patrimonial:** Bienes integrantes de patrimonio histórico con protección específica estatal o autonómica por su carácter singular.
- **Histórico:** Bienes que han contribuido decisivamente a la configuración de la memoria histórica representativos de un periodo determinado.
- **Tipológico:** Bienes que poseen carácter ejemplar y precursor en la configuración de la ciudad.
- **Urbano:** Bienes referenciales que contribuyen a caracterizar y enriquecer la escena urbana.
- **Paisajístico:** Bienes que sin ser referenciales que contribuyen a caracterizar un ámbito.
- **Cultural:** Bienes que contribuyen a caracterizar la memoria colectiva de la ciudad.
- **Botánico:** Especies vegetales que contribuyen a caracterizar la morfología urbana.