

4 Planeamiento Urbano

Los poderes públicos intervienen en el proceso de la construcción de la ciudad a través de la regulación normativa de usos y densidades, lo que se concreta en el planeamiento urbanístico.

En el Ayuntamiento de Madrid, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda asume las competencias en casi la totalidad de expedientes de planeamiento que se tramitan en su término municipal.

En concreto, los responsables de la tramitación de expedientes de planeamiento son:

- Dirección General de Planeamiento Urbanístico
- Dirección General de Gestión de Proyectos
- Dirección General de Proyectos Singulares
- Dirección General de Ejecución y Control de la Edificación

Al margen de los expedientes de planeamiento competencia del Área de Urbanismo y Vivienda, parece conveniente hacer constar que en los distritos también se tramita algún planeamiento, que se concreta específicamente en aquellos Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental que se exigen con carácter previo a la concesión de licencias de obras y actividades que sean competencia de los concejales Presidentes de las Juntas de Distrito.

Los datos de la actividad desarrollada durante el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2010, se encuentran ordenados en los siguientes apartados:

- Cuadro 1 y 2. Aprobaciones iniciales de modificaciones puntuales y de planeamiento de desarrollo del PGOUM-97 por figuras de planeamiento y distritos.

- Cuadro 3 y 4. Aprobaciones definitivas de modificaciones puntuales y de planeamiento de desarrollo del PGOUM-97 por figuras de planeamiento y distritos.

Debido a que el PGOUM-97 establece el régimen urbanístico de los distintos suelos, el plano de Ordenación detalla la división básica del territorio, pero no numera como el Plan General anterior las figuras de planeamiento, las claves o códigos de referencia que aparecen en los listados deben entenderse de la siguiente manera:

- Las claves dadas constan de: siglas de figura de planeamiento, número de distrito municipal y un número correlativo a partir del 200, las que corresponden al PGOUM-97, y a partir del 300 en los ámbitos no remitidos por el PGOUM-97.
- Las actuaciones en las que el número de distrito aparece con los dígitos 00 significa que, o bien se superponen en dos o más distritos, o bien se trata de determinaciones (por ejemplo normativa) que afectan horizontalmente a todos los distritos. En consecuencia, en los cuadros que recojan datos por Distritos, estas actuaciones se ubican en el apartado de varios.

Antes de entrar en el desarrollo de cada uno de los apartados en que se ha dividido el presente capítulo, en los cuadros que siguen a continuación, se refleja el número total de expedientes de planeamiento tramitados, desglosados por figuras y por tipos de aprobación otorgada.

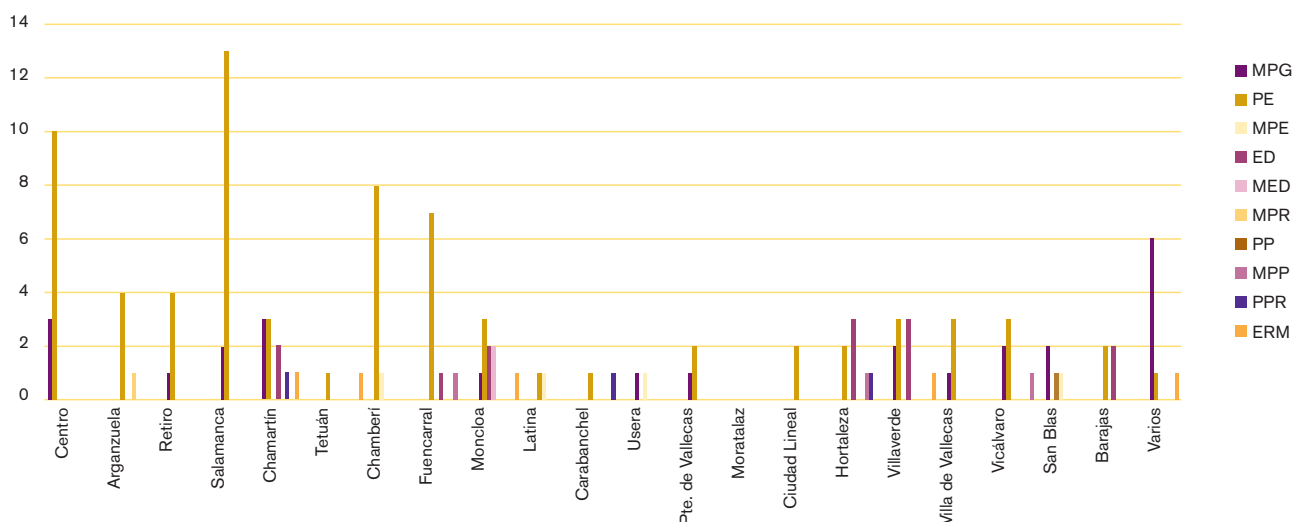
FIGURAS DE PLANEAMIENTO TRAMITADAS EN 2010

Clave		Avances	Aprobaciones Iniciales	Aprobaciones Provisionales	Aprobaciones Definitivas	Total
MPG.	Modificación Plan General	-	3	8	14	25
PE.	Plan Especial	-	17	-	56	73
MPE.	Modificación Plan Especial	-	1	-	3	4
ED.	Estudio Detalle	-	5	-	9	14
MED.	Modificación Estudio Detalle	-	-	-	2	2
MPR.	Modificación de Plan Especial de Reforma Interior	-	1	-	-	1
PP.	Plan Parcial	-	1	-	-	1
MPP.	Modificación Plan Parcial	-	3	-	-	3
PPR.	Plan Parcial de Reforma Interior	-	-	-	2	2
ERM.	Error Material	-	-	-	5	5
Total		0	31	8	91	130

En el presente cuadro, cuando una figura de planeamiento ha tenido varias aprobaciones en el período de análisis, sólo está computada la última aprobación

El cuadro anterior, en función de las figuras de planeamiento y distritos, se descompone en la siguiente pormenorización:

DISTRITO	MPG	PE	MPE	ED	MED	MPR	PP	MPP	PPR	ERM	Total
Centro	3	10	-	-	-	-	-	-	-	-	13
Arganzuela	-	4	-	-	-	1	-	-	-	-	5
Retiro	1	4	-	-	-	-	-	-	-	-	5
Salamanca	2	13	-	-	-	-	-	-	-	-	15
Chamartín	3	3	-	2	-	-	1	-	-	1	10
Tetuán	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1	2
Chamberí	-	8	1	-	-	-	-	-	-	-	9
Fuencarral	-	7	-	1	-	-	-	1	-	-	9
Moncloa	1	3	-	2	2	-	-	-	-	1	9
Latina	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Carabanchel	-	1	-	-	-	-	-	-	1	-	2
Usera	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2
Pte. de Vallecas	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	3
Moratalaz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Ciudad Lineal	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Hortaleza	-	2	-	3	-	-	-	1	1	-	7
Villaverde	2	3	-	3	-	-	-	-	-	1	9
Villa de Vallecas	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	4
Vicálvaro	2	3	-	-	-	-	-	1	-	-	6
San Blas	2	-	1	1	-	-	-	-	-	-	4
Barajas	-	2	-	2	-	-	-	-	-	-	4
Varios	6	1	-	-	-	-	-	-	-	1	8
Total	25	73	4	14	2	1	1	3	2	5	130



4.1. Planeamiento tramitado según el Plan General 1997

En este apartado se incluye todo el planeamiento que se ha desarrollado en este período y que sigue la normativa del PGOUM-97, así como diversas figuras de planeamiento cuyos ámbitos están situados sobre Normas Zonales y cuya formulación no está expresamente prevista por dicho Plan General, si bien la misma es legalmente posible amparada en determinaciones del propio Plan General o acogiéndose a lo regulado al respecto en la legislación urbanística vigente.

En el periodo comprendido entre enero y diciembre de 2010 se han tramitado 130 figuras de planeamiento, de las cuales 91 han alcanzado la aprobación definitiva, ocho la provisional, 31 la aprobación inicial. La iniciativa de formulación de estas 130 figuras de planeamiento ha correspondido en 17 casos a la iniciativa municipal, en 40 a la iniciativa pública no municipal y en 73 a la iniciativa privada.



ED. Manzana R-4 de San Cristóbal de los Ángeles (Aprobación Inicial 17/06/10).



MPG. Plaza Mayor, 3 (Aprobación Provisional 25/02/10).



PE. c/ Príncipe de Vergara, 12 (Aprobación Definitiva 25/02/10).



PPR. Cárcel de Carabanchel (Aprobación Definitiva 28/04/10).

1. APROBACIONES INICIALES DE MODIFICACIONES PUNTUALES Y DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.M-97 ADOPTADAS EN 2010 POR FIGURAS DE PLANEAMIENTO

			Usos lucrativos									Usos no lucrativos	
			Residencial			Industrial		Terciario		Dotacional			
Figuras	Nº	Sup. Total (m²)	Nº Viv.	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)
Plan Parcial	1	4.640	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.640	17.200
Plan Parcial de Reforma Interior	1	68.782	-	14.685	57.226	-	-	2.830	14.307	-	-	51.264	15.000
Estudio de Detalle	11	2.216.167	-	-	32.279	-	-	-	6.415	-	488.032	5.522	16.692
Plan Especial	54	2.378.093	27	4.152	3.300	228	228	254.012	196.791	1.725	38.427	1.602.240	16.532
Mod. Plan General	7	419.921	-	-	-	-	-	-	-	7.762	11.640	77.150	128.706
Mod. Plan Parcial	2	16.411.844	16.968	1.229.470	2.784.309	427.642	443.382	506.690	1.556.674	1.279.962	397.504	12.968.080	51.269
Mod. Plan Parcial de Reforma Interior	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mod. Estudio de Detalle	2	26.615	41	26.615	9.790	-	-	-	-	-	-	-	-
Mod. Plan Especial	2	1.243.512	-	-	-	-	-	18.777	54.500	-	-	1.209.877	396.651
Error Material	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	81	22.769.574	17.036	1.274.922	2.886.904	427.870	443.610	782.309	1.828.687	1.289.449	935.603	15.918.773	642.050

2. APROBACIONES INICIALES DE MODIFICACIONES PUNTUALES Y DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.M-97 ADOPTADAS EN 2010, POR DISTRITOS

			Usos lucrativos								Usos no lucrativos		
			Residencial			Industrial		Terciario		Dotacional			
Distritos	Nº	Sup. Total (m²)	Nº Viv.	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)
00. Varios	4	83.707	-	-	-	-	-	-	-	7.762	11.640	75.945	128.706
01. Centro	8	7.162	-	-	-	-	-	-	22.784	-	3.091	-	-
02. Arganzuela	5	22.723	-	-	-	-	-	-	1.447	-	-	-	-
03. Retiro	3	1.341	-	-	-	-	-	-	4.073	-	-	-	-
04. Salamanca	7	16.610	-	-	-	-	-	-	2.933	-	14.369	468	3.000
05. Chamartín	4	12.974	-	-	-	-	-	-	2.258	-	-	10.162	20.167
06. Tetuán	1	10.790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
07. Chamberí	6	48.509	-	-	-	-	-	-	4.643	-	7.376	25.798	21.301
08. Fuencarral-El Pardo	6	299.361	-	-	-	-	-	-	-	-	486.363	-	-
09. Moncloa-Aravaca	7	2.395.919	41	26615	10.690	-	-	-	-	-	-	4.104	13.532
10. Latina	1	4.553	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11. Carabanchel	1	5.419	-	-	-	-	-	-	-	-	13.591	-	-
12. Usera	1	238	-	-	-	-	-	-	-	-	-	238	-
13. Puente de Vallecas	3	133.207	-	-	-	-	-	-	-	-	-	967	-
14. Moratalaz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Ciudad Lineal	1	1.575	-	-	-	228	228	-	456	-	-	-	-
16. Hortaleza	5	10.660.937	-	536.259	1.266.068	-	-	425.730	1.241.639	1.215.893	362.500	8.471.290	51.269
17. Villaverde	6	121.511	-	14.685	66.676	-	-	8.306	30.799	-	-	51.264	28.725
18. Villa de Vallecas	3	250.599	-	-	-	-	-	248.536	148.120	-	-	-	-
19. Vicálvaro	5	7.455.629	16.968	693.211	1.540.170	427.642	443.382	80.960	315.035	64.069	35.004	6.068.547	-
20. San Blas	2	1.230.818	-	-	-	-	-	18.777	54.500	-	1.669	1.209.877	375.350
21. Barajas	2	5.992	27	4.152	3.300	-	-	-	-	1.725	-	113	-
Total	81	22.769.574	17.036	1274922	2.886.904	427.870	443.610	782.309	1.828.687	1.289.449	935.603	15.918.773	642.050

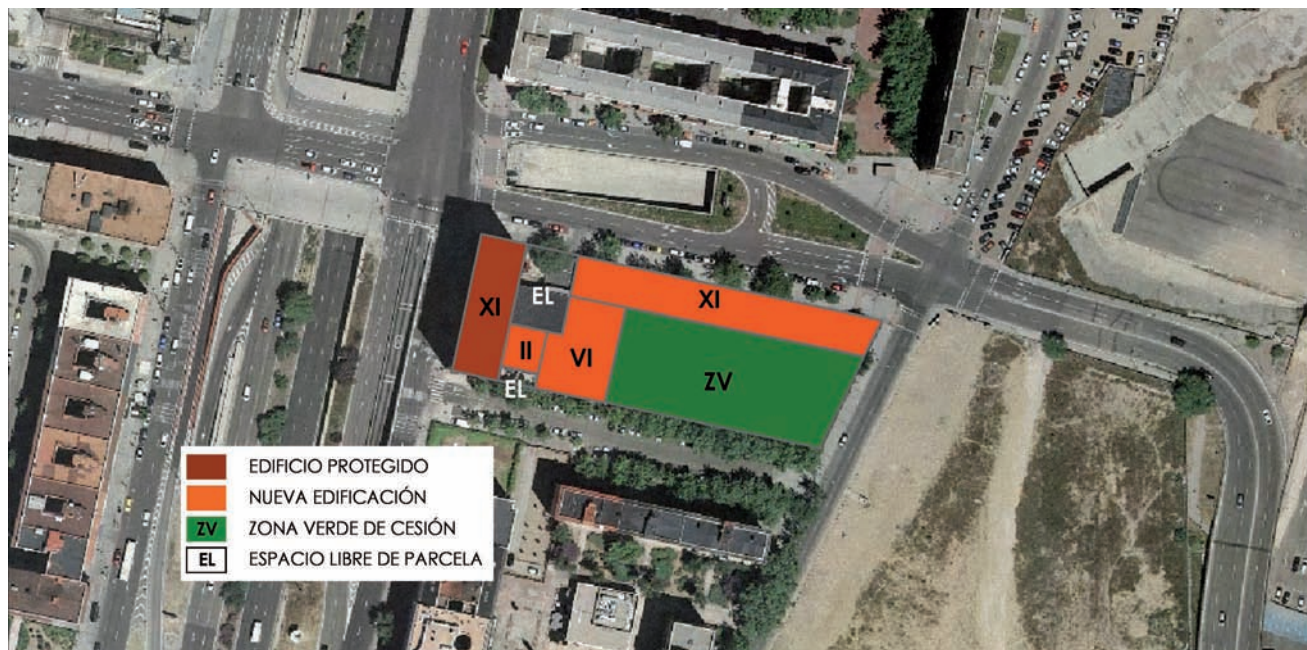
3. APROBACIONES DEFINITIVAS DE MODIFICACIONES PUNTUALES Y DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.M-97 ADOPTADAS EN 2010, POR FIGURAS DE PLANEAMIENTO

			Usos lucrativos								Usos no lucrativos		
			Residencial			Industrial		Terciario		Dotacional			
Figuras	Nº	Sup. Total (m²)	Nº Viv.	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)
Plan Parcial	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plan Parcial de Reforma Interior	2	322.974	-	14.685	57.226	-	-	2.830	14.307	-	-	305.456	245.202
Estudio de Detalle	9	2.175.089	-	-	22.829	-	-	7.461	16.200	-	-	5.825	13.725
Plan Especial	56	2.484.581	-	75	1.915	228	228	250.186	188.303	83.834	87.794	1.593.201	30.316
Mod. Plan General	20	740.798	2	29.347	10.134	313.724	386.432	-	27.218	736	677	207.085	15.779
Mod. Plan Parcial	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mod. Plan Parcial de Reforma Interior	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Mod. Estudio de Detalle	2	26.615	41	26.615	9.790	-	-	-	-	-	-	-	-
Mod. Plan Especial	3	160.995	-	54.539	23.222	-	-	-	-	-	-	90.056	68.318
Error Material	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	98	5.911.052	43	125.261	125.116	313.952	386.660	260.477	246.028	84.570	88.471	2.201.623	373.340

4. APROBACIONES DEFINITIVAS DE MODIFICACIONES PUNTUALES Y DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL P.G.O.U.M-97 ADOPTADAS EN 2010, POR DISTRITOS

			Usos lucrativos								Usos no lucrativos		
			Residencial			Industrial		Terciario		Dotacional			
Districtos	Nº	Sup. Total (m²)	Nº Viv.	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)	Sup. (m²)	Edif. (m²)
00. Varios	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
01. Centro	8	9.843	-	-	-	-	-	-	25.134	-	-	3.520	15.779
02. Arganzuela	2	20.993	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
03. Retiro	4	85.175	-	-	-	-	-	-	4.073	83.834	8.875	-	-
04. Salamanca	11	46.629	-	-	1.779	-	-	3.239	22.386	-	34.252	2.654	14.731
05. Chamartín	7	16.285	2	801	613	-	-	7.461	16.200	-	-	5.825	-
06. Tetuán	3	10.790	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
07. Chamberí	8	40.801	-	-	-	-	-	-	4.643	-	10.730	14.686	23.354
08. Fuencarral-El Pardo	7	265.178	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09. Moncloa-Aravaca	9	2.185.130	41	26.615	10.690	-	-	-	-	-	20.346	4.104	13.532
10. Latina	2	95.337	-	54.539	23.222	-	-	-	-	-	-	34.703	-
11. Carabanchel	2	259.611	-	-	-	-	-	-	-	-	13.591	254.192	230.202
12. Usera	1	55.353	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.353	47.017
13. Puente de Vallecas	2	132.240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14. Moratalaz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
15. Ciudad Lineal	2	1.650	-	75	136	228	228	-	456	-	-	-	-
16. Hortaleza	5	19.795	-	-	21.929	-	-	-	-	-	-	-	-
17. Villaverde	8	175.000	-	14.685	57.226	-	40.826	8.306	51.602	-	-	74.829	28.725
18. Villa de Vallecas	2	279.471	-	-	-	-	-	241.471	121.534	-	-	-	-
19. Vicálvaro	4	1.718.047	-	28.546	9.521	-	-	-	-	736	677	1.571.757	-
20. San Blas	3	493.724	-	-	-	313.724	345.606	-	-	-	-	180.000	-
21. Barajas	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	98	5.911.052	43	125.261	125.116	313.952	386.660	260.477	246.028	84.570	88.471	2.201.623	373.340

PP. EDIFICIO ARRIBA



El ámbito se sitúa en el Paseo de la Castellana, 272. La manzana, de forma rectangular, no presenta desniveles significativos y cuenta con una superficie estimada de 4.640 m². En el extremo oeste se impone la presencia del antiguo edificio Arriba, esbelto prisma obra del arquitecto Francisco de Asís Cabrero que presenta una fachada prácticamente cuadrada hacia el Paseo de la Castellana y que alberga en la actualidad los servicios de la Dirección General de Catastro.

El vigente Plan General delimitó el APR.05.02 “Edificio Arriba” con objeto de facilitar la gestión del patrimonio público y posibilitar la obtención de suelo para zonas verdes. Asignó al ámbito una edificabilidad de 17.200 m² para uso residencial, mantuvo el uso Dotacional de Servicios Colectivos en el edificio protegido y estableció la cesión de una zona verde de 1.550 m².

El ámbito de actuación pertenece a Patrimonio del Estado que en el momento actual está interesado en ampliar los servicios que la Dirección General de Catastro desarrolla en la parcela. Conforme a estas necesidades, el Plan Parcial se redacta para establecer las pautas de ordenación que permitan el desarrollo del APR.05.02 “Edificio Arriba” conforme a los intereses de la Dirección General de Patrimonio del Estado.

La propuesta toma como punto de partida dialogar con el entorno y preservar los valores del edificio Arriba, protegido con Nivel 1, grado Integral. La volumetría propuesta interpreta estas circunstancias a la hora de ordenar los volúmenes y aprovecha la correcta orientación para conseguir el perfecto soleamiento de la arquitectura y de los espacios libres.

El Plan Parcial delimita la zona verde de cesión de 1.550 m² y la sitúa en la zona mejor orientada de la parcela, ofreciendo un espacio verde abierto al sur, protegido de la gran avenida situada al norte y en continuación con la masa vegetal que rodea a los edificios de viviendas colindantes. El resto de la parcela se califica para uso Dotacional Administración Pública, donde materializar la edificabilidad de 17.200 m². El nuevo edificio se desarrolla con frente a la zona verde y se organiza en tres volúmenes, uno de once plantas con altura similar a la del edificio Arriba, otro de seis plantas en forma de L que actúa como pie-

za de relación entre todos los volúmenes y una tercera pieza de dos plantas concebida como elemento de contacto con el edificio protegido. El acceso se produce a través de una plaza desde la avenida del Padre Francisco Palau y Quer.

Las características del uso Dotacional Administración Pública, así como la necesidad de optimizar su implantación, han requerido adaptar los parámetros de altura, ocupación y posición de la edificación con un margen de flexibilidad suficiente que permita albergar la pluralidad de proyectos que puedan resultar del Concurso que la Dirección General de Patrimonio del Estado tiene previsto convocar para su desarrollo.

El Plan Parcial define el área de movimiento de la edificación, tanto sobre como bajo rasante y establece la altura de la nueva edificación análoga a la del edificio protegido: no rebasará en once el número de plantas, ni superará los 39,5 metros de altura de cornisa. La edificabilidad máxima es la suma de los 17.200 m² previstos para nueva edificación, más la superficie edificada del edificio protegido a mantener; se podrá ocupar el 100% del área de movimiento de la edificación sobre rasante y el 100% de la parcela edificable bajo rasante. La dotación mínima de aparcamiento a situar en el interior de la parcela edificable, será de 1,5 plazas por cada 100 m² edificables.

La propuesta tiene en consideración las directrices y recomendaciones del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

En cuanto a la gestión urbanística, al tratarse de un ámbito cuyo suelo es de propietario único, no procede articular operaciones de equidistribución. Una vez aprobado el planeamiento, la materialización sobre el terreno de las determinaciones del Plan Parcial requiere que, con carácter previo al otorgamiento de la licencia de obras, se efectúe a título gratuito y libre de cargas, la cesión de la zona verde al Ayuntamiento de Madrid, así como costear o, en su caso ejecutar, las obras de urbanización.

El Plan Parcial Dirección General del Catastro, Pº de la Castellana 272, ha sido aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno el día 18 de febrero de 2010.



Se trata del Plan Especial de definición, ampliación y mejora de la red pública dotacional en la parcela, propiedad del Canal de Isabel II, comprendida entre las calles José Abascal, Santa Engracia y Bravo Murillo (2º depósito). Esta parcela está situada en el distrito de Chamberí.

Con fecha 24 de julio de 2002, el Ayuntamiento de Madrid y el Canal de Isabel II suscribieron el texto inicial de un Convenio Urbanístico de planeamiento y de colaboración con la finalidad de reestructurar y reordenar las tres grandes parcelas, propiedad del Canal de Isabel II, en las que se ubican las grandes infraestructuras hidráulicas (depósitos denominados 1, 2 y 4). El texto definitivo del Convenio fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 20 de febrero de 2003.

En la parcela correspondiente al segundo depósito, en la que además se localiza la sede de las oficinas centrales del Canal de Isabel II, el referido Convenio planteaba la creación de una zona verde-deportiva de uso público sobre la cubierta de la infraestructura hidráulica y la calificación para usos administrativos de la franja de terreno de 5.869,69 m² de superficie situada junto a las traseras de las viviendas que dan frente a la calle de Ríos Rosas. Su definitiva regulación urbanística se remitió a Plan Especial en la Modificación Puntual de Plan General aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid, con fecha 18 de mayo de 2007.

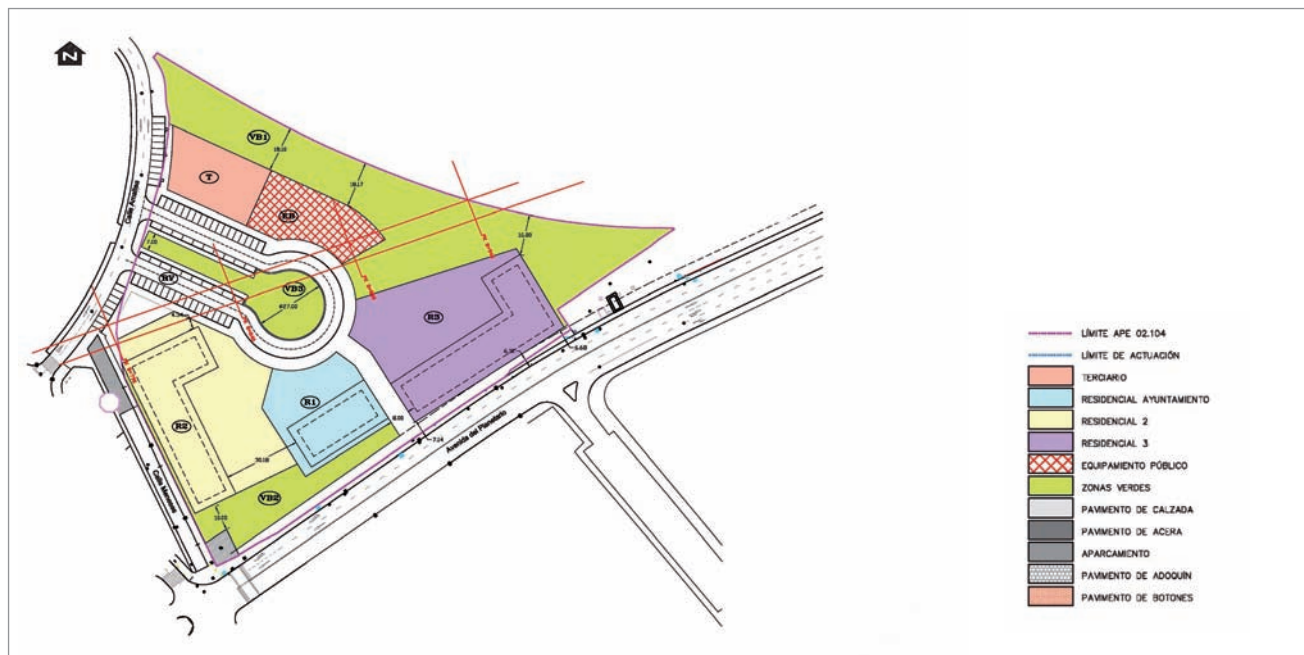
La Modificación del Plan General consistió en calificar estos terrenos anteriormente calificados de Servicios Infraestructurales como Servicios de la Administración. Se establece una edificabilidad máxima de 6.000 m² y se determina la dotación obligatoria de aparcamiento que no será inferior a las 381 plazas.

Las determinaciones del Plan Especial abordan la problemática en el ámbito:

- Por un lado, la formalización de la edificabilidad mediante un edificio que agotara la altura máxima prevista en el planeamiento (9,5 metros) suponía un fuerte impacto en las vistas de las viviendas colindantes.
- Por otro lado, el desarrollo de un edificio de menor altura y mayor desarrollo en planta implicaba una mayor afectación sobre el arbolado existente.

El carácter vinculante de la dotación de aparcamiento fijado en la Modificación Puntual obliga en la práctica a una ocupación intensiva de la parcela bajo rasante, lo que hacía inviable el mantenimiento del arbolado. La solución adoptada opta por un edificio de dos plantas, con un impacto mínimo sobre las condiciones de habitabilidad a los colindantes.

El Plan Especial Canal de Isabel II ha sido aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, el día 28 de abril de 2010.



La realidad de los cambios habidos en el sector de Méndez Álvaro en los últimos años, ha confirmado las previsiones del Plan General en cuanto a la transformación de los usos en el área: las actuaciones como la nueva Estación Sur de Autobuses, que complementa a la red ferroviaria de Atocha, así como la implantación de los nuevos usos terciarios, residenciales y dotacionales, han dado un vuelco al sector industrial.

Todo lo anterior ha hecho que la parcela resultase una isla en un entorno de uso residencial, y ha favorecido su transformación en el contexto del Convenio de colaboración suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid, con objeto de promover las inversiones industriales y su relocalización en Madrid como consecuencia del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

Esta transformación se concretó en la modificación del Plan General que se llevó a cabo en el año 2005, en donde se propone el cambio del uso de industria (Norma Zonal 9.5) al uso residencial y terciario. Para ello se delimitó una unidad de ejecución que incluía los terrenos de la empresa LANINVER (antigua cartonería y propietario en el momento de la tramitación), así como una parcela de titularidad municipal ocupada actualmente por el Museo Angel Nieto y almacenes; todas las condiciones urbanísticas de la modificación quedaron recogidas dentro del APE.02.104 denominado Avenida del Planetario c/v a c/ MeneSES.

En fecha 5 de marzo de 2010 se inicia la tramitación de un Plan Especial de mejora del medio urbano cuyo fin es la modificación de la ordenación aprobada anteriormente. Esta necesidad surge por el descubrimiento de un condicionante bajo el ámbito no tenido en cuenta anteriormente: el paso de la línea 6 del ferrocarril metropolitano bajo las parcelas resultantes. El trazado del túnel del metro atraviesa la totalidad de las parcelas en dirección este - oeste imposibilitando la construcción de las edificaciones en las condiciones planteadas en la ordenación aprobada, al no poder apoyar su cimentación sobre la bóveda del metro.

Este impedimento, que no se tuvo en consideración para el diseño y la aprobación de la modificación de Plan General

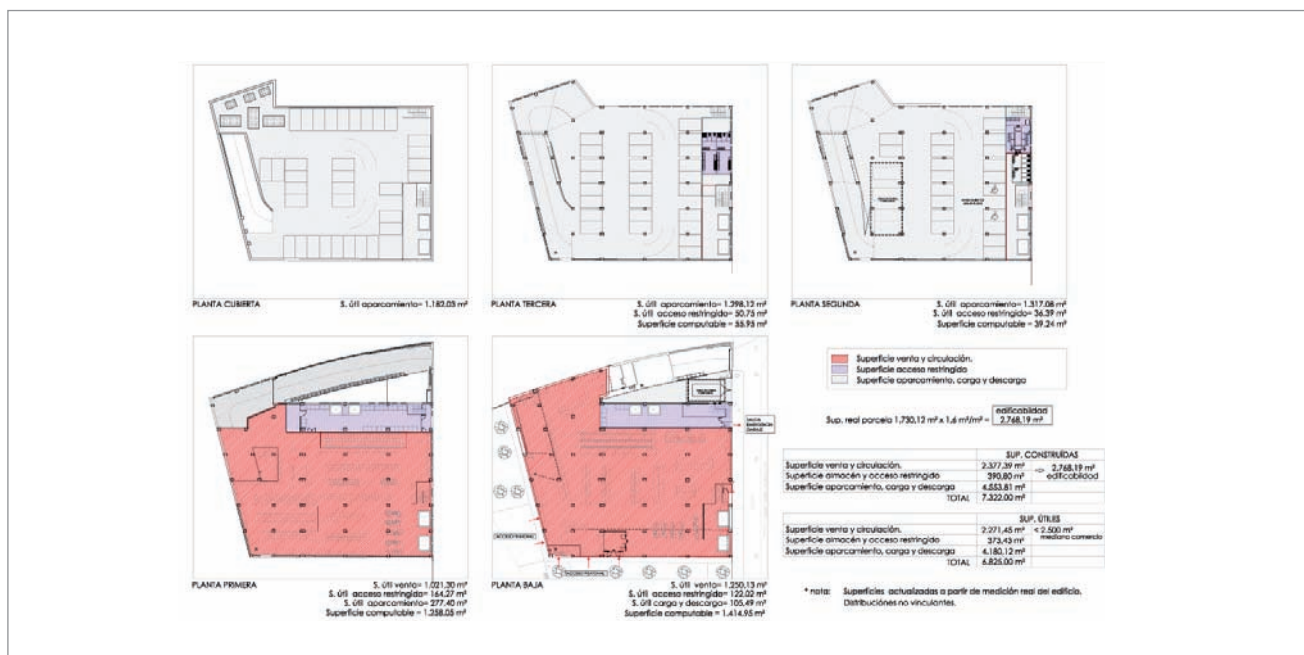
anterior, ha originado esta nueva modificación para el cambio en la distribución de las edificaciones sobre las parcelas, así como la creación de un nuevo trazado del viario para acceder a las edificaciones. La modificación del trazado surge como consecuencia de la nueva distribución de los edificios; el nuevo trazado del viario reduce la superficie destinada con anterioridad a vías públicas, que ahora se destinará a incrementar la zona verde.

Si bien el descubrimiento del trazado del metro bajo las parcelas resultantes es el causante de la modificación, la proximidad de las vías del ferrocarril de cercanías con las que tienen linde las parcelas resultantes limitará las áreas de posible ocupación por las edificaciones, como consecuencia de la servidumbre señalada por la Ley del Sector Ferroviario y el reglamento que la desarrolla, que determinan unos retranqueos mínimos para edificar (imposibilidad de construir a una distancia inferior de 20 metros de la plataforma de las vías).

Por último, y no menos importante, la reducción de dichas áreas de ocupación debidas a la servidumbre ferroviaria ha obligado a variar puntualmente las condiciones de las alturas anteriormente aprobadas, para poder materializar la edificabilidad asignada a las parcelas, lo que ha originado que se desarrolle un estudio acústico que facilite el cumplimiento de los límites medio ambientales establecidos por las normas urbanísticas debido al impacto de ruido producido por el ferrocarril sobre la nueva ordenación de los edificios.

En el periodo de información pública se ha presentado una única alegación de la Dirección de Patrimonio y Urbanismo de ADIF (Administrador de Infraestructuras Ferroviarias), referida a la titularidad de un espacio incluido en la delimitación del ámbito, que deberá tenerse en consideración, si procede, en el Proyecto de Reparcelación que se debe desarrollar para la adjudicación de las edificabilidades.

Se ha procedido a la aprobación definitiva por el Ayuntamiento Pleno con fecha 30 de noviembre de 2010.



El Plan General señala para la parcela como uso cualificado, el industrial, regulándose por las condiciones señaladas en la Norma Zonal 9 grado 2°.

Si bien el uso principal que tiene asignado el ámbito por el Plan General es el industrial (Norma Zonal 9.2), la transformación que se ha llevado a cabo por la alternancia de usos permitidos, ha posibilitado que se implante el uso residencial de forma generalizada, dando como resultado que la actual edificación se haya convertido en una isla rodeada de viviendas, con una limitación de usos permitidos por la normativa que no resulta apropiada para el entorno en donde se ubica.

La parcela esta ocupada en la actualidad por una edificación aislada, que fue construida amparada en una licencia municipal del año 1990. Se destina a uso industrial para taller mecánico de reparación de coches, aunque se encuentra sin actividad.

En las Normas Urbanísticas del vigente Plan General se regulan los usos compatibles y autorizables permitidos para la parcela. Un cambio de uso se encontraría afectado por el nivel de ruido producido por la proximidad de las vías férreas, limitándose la implantación del uso residencial. Esta problemática también acota sustancialmente la implantación de otros posibles usos permitidos.

Con fecha 7 de julio de 2010 se inicia la tramitación de un Plan Especial de mejora del medio urbano y control ambiental de los usos, cuyo objeto es por un lado la modificación en el cambio del grado dentro de la misma Norma Zonal 9 (pasando de grado 2° a grado 4°), así como la implantación de uno de los usos autorizables en este grado 4°.

Este cambio de grado no supone una modificación sustancial de la normativa urbanística, al afectar solamente al régimen de usos compatibles y autorizables para la parcela, manteniéndose el uso industrial que es el uso cualificado del ámbito, así como las condiciones de forma de la edificación existente. Para este fin se tramita el Plan Especial de mejora del medio urbano.

Dentro del grado 4° de la Norma Zonal 9 se permite como uso autorizable el uso terciario comercial en su categoría de mediano comercio; por este motivo se tramita también el Plan Especial para el control ambiental de los usos, que evalúa la incidencia urbanística en el ámbito de la implantación planteada. Se analizan los aspectos cuantitativos y cualitativos de la propuesta para evitar la colisión del uso pretendido con los cualificados de la zona.

El cambio de uso propuesto se acompaña de una reducción de la edificabilidad para la parcela tal como indica la norma zonal; esta reducción de la edificabilidad no afectaría a la volumetría actual del edificio, al destinarse una parte al uso de aparcamiento sobre rasante. Se permite así la transformación del uso industrial a uso terciario comercial en su categoría de mediano comercio.

La tramitación conjunta de ambos planeamientos es lo que permite la implantación de un uso terciario de mediano comercio, del cual carece el entorno más próximo.

Por último y no menos importante, la implantación de un uso que se encuentra dentro de los límites de ruido medio ambientales establecidos, al ser menos restrictivos para el uso terciario comercial que para el uso residencial. La no proliferación de forma sistemática de los usos residenciales en ámbitos de uso industrial, favorece la reducción de la densidad edificatoria para la zona, como consecuencia de una reducción de la edificabilidad autorizada.

El Plan Especial de mejora del medio urbano y para el control urbanístico ambiental de los usos ha sido aprobado inicialmente, por Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, el 4 de noviembre de 2010.

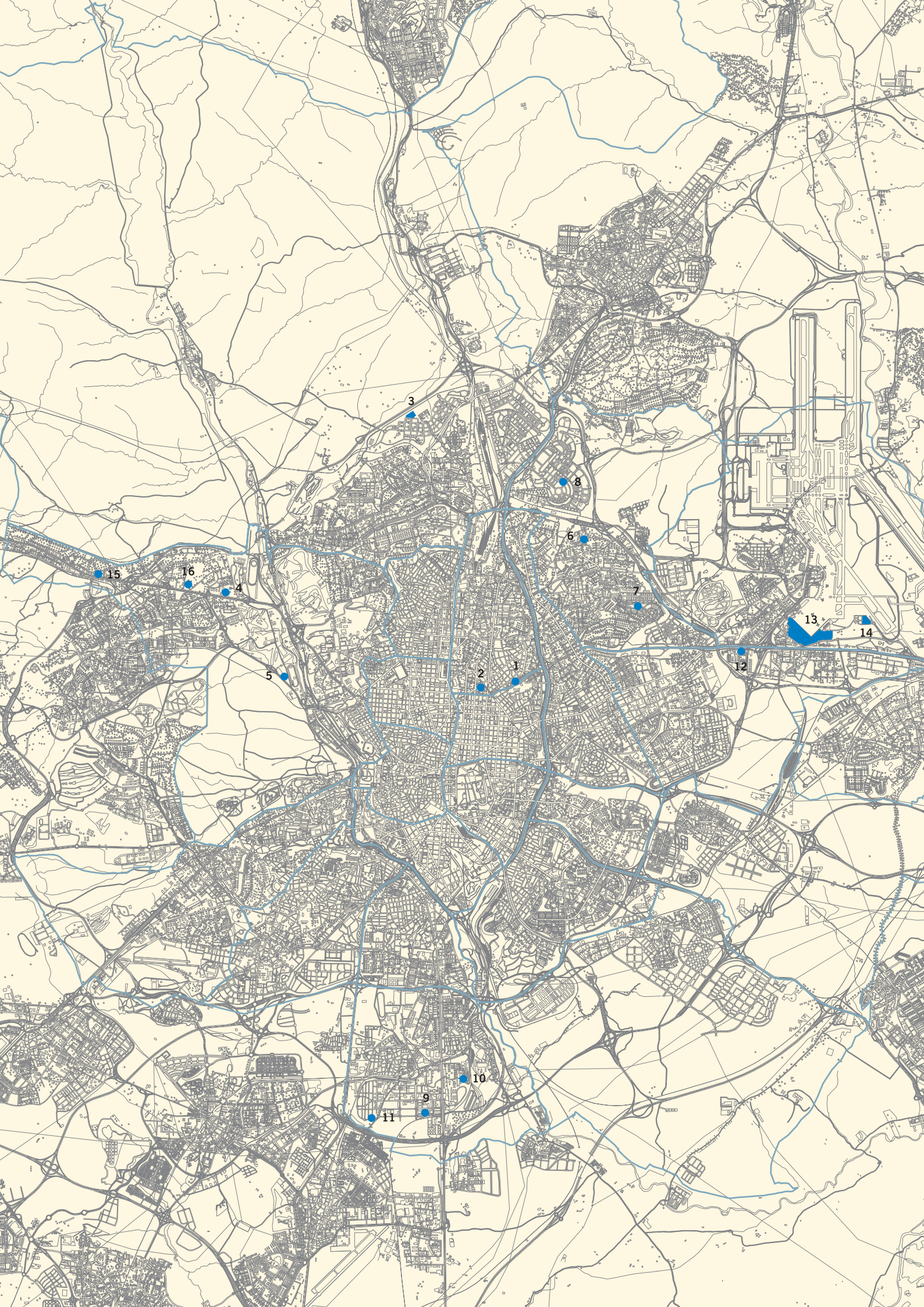
Se encuentra en estos momentos en periodo de información pública no habiéndose presentado ninguna alegación a lo planteado.

Planeamiento desarrollado durante 2010

Plan General 1997 (ED y MED)

01	ED.05.323	▲	c/ Corazón de María, 18 c/v Avda. América
02	ED.05.344	●	Adecuación de volúmenes en el CP Patriarca Obispo Eijo Garay
03	ED.08.377	●	c/ Monasterio de Guadalupe, 7
04	ED.09.414	▲	Parc. 6.01 UE-4 -APE.09.24 Valdemarín Este-
05	ED.09.415	▲	Club de Campo - Villa de Madrid
06	ED.16.385	▲	Parc. R2-T del PPRI del APR.16.04 sita en la c/ Alfacar
07	ED.16.386	▲	Avda. de Machupichu, 55
08	ED.16.387	▲	c/ Princesa de Éboli, 60
09	ED.17.316	▲	c/ Intermedia Sur c/v a c/ Transversal Sexta -Colonia Marconi-
10	ED.17.317	●	Manzana R-4 de San Cristóbal de los Ángeles
11	ED.17.318	●	c/ Acebeda, 57 y 59
12	ED.20.339	●	c/ Tres, 2
13	ED.21.324	▲	Centro de Carga Aérea del Aeropuerto de Madrid
14	ED.21.325	▲	Área de Mantenimiento y Catering de Rejas
15	MED.09.397	▲	c/ Izarra, 6 y Glorieta de Gordejuela, 2
16	MED.09.402	▲	Tapia de Casariego

● Aprobación Inicial ▲ Aprobación Definitiva



15

16

4

5

3

2

1

6

8

7

12

13

14

11

9

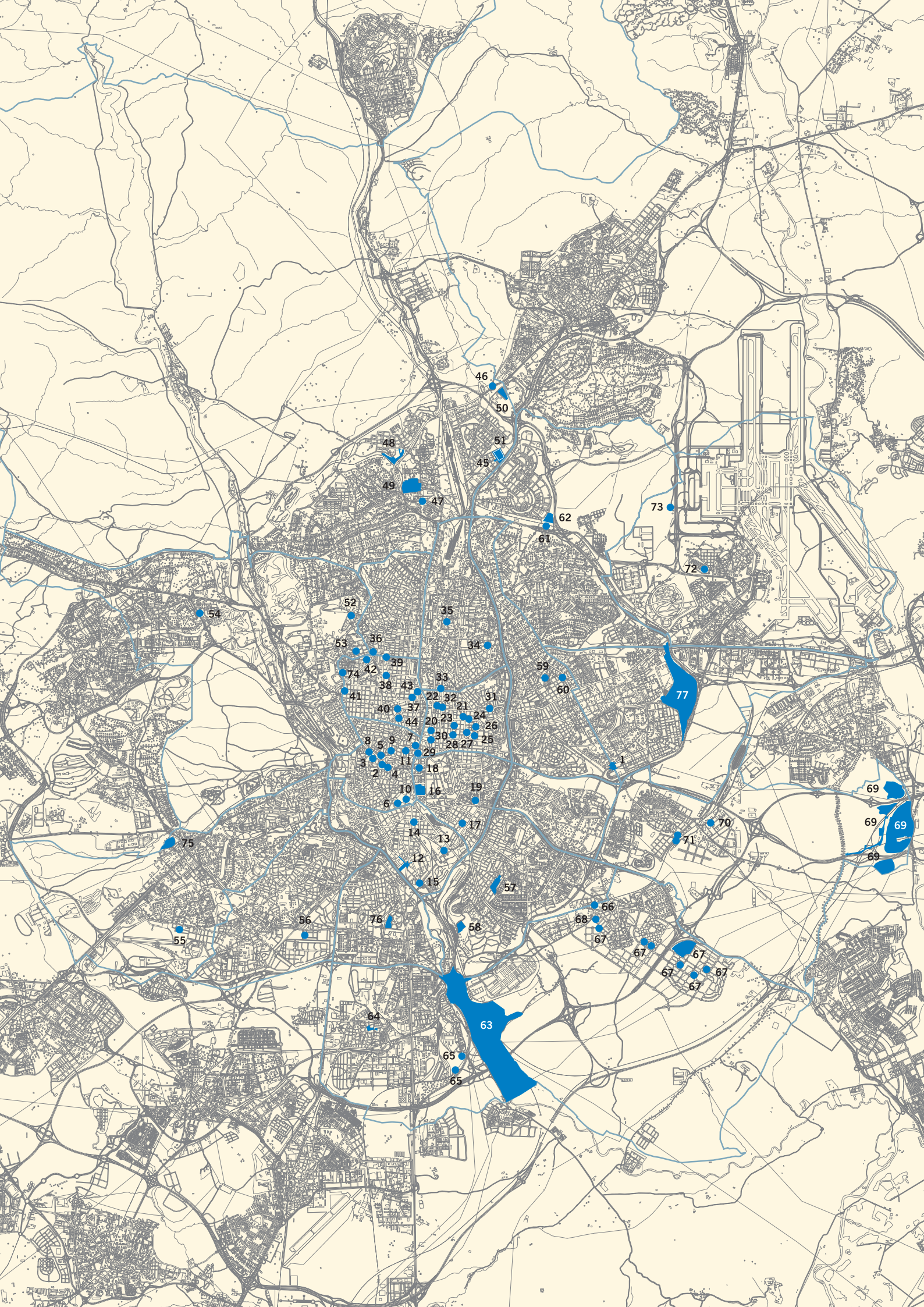
10

Planeamiento desarrollado durante 2010

Plan General 1997 (PE y MPE)

01	PE.00.304	▲	Área Intermodal Pza. de Alsacia	48	PE.08.319	▲	Parc. 25.4 del UZI.0.07
02	PE.01.419	▲	c/ Carmen, 5	49	PE.08.320	▲	Poblado Dirigido de Fuencarral
03	PE.01.422	▲	c/ Veneras, 2	50	PE.08.321	▲	c/ Pórtico de la Gloria, 2
04	PE.01.423	▲	c/ Puerta del Sol, 1	51	PE.08.322		c/ Foresta, 34
05	PE.01.424	▲	c/ Gran Vía, 35	52	PE.09.321	▲	c/ María Auxiliadora, 9
06	PE.01.425	▲	c/ Doctor Fourquet, 22 y 24	53	PE.09.322	▲	c/ Justo Dorado Dellmans, 11 (CSN)
07	PE.01.426	▲	Pº de Recoletos, 23	54	PE.09.323	▲	Fuente del Rey
08	PE.01.427	▲	c/ San Bernardo, 3	55	PE.10.309	▲	c/ Sinfonía, 18
09	PE.01.428	●	c/ Fuencarral, 16	56	PE.11.321	▲	c/ Juan Mieg, 3
10	PE.01.429	●	c/ Doctor Fourquet, 3	57	PE.13.305	▲	Colonias de San Francisco Javier y Ntra. Sra. de los Ángeles
11	PE.01.430	●	c/ Barquillo, 13	58	PE.13.306	▲	Avda. de Santa Catalina 11 -E.M.T.-
12	PE.02.321	▲	Pza. de Legazpi - Pº de la Chopera	59	PE.15.310	▲	c/ Doctor Vallejo, 89
13	PE.02.322	▲	Avda. del Planetario c/v a c/ Meneses	60	PE.15.312	▲	c/ Arturo Soria, 29
14	PE.02.323	●	Pza. Luca de Tena, 2 y 3	61	PE.16.324	▲	Logística del transporte
15	PE.02.324	●	c/ Teniente Coronel Noreña, 69	62	PE.16.326	▲	Parc. SS-1SG, SS-3SG, SS-4SG y SS-6SG del UZI.00.09
16	PE.03.321	▲	Pza. de Murillo, 2	63	PE.17.310	▲	Manzanares Sur, Tramo II -Peimansur-
17	PE.03.322	▲	Avda. Ciudad de Barcelona, 63	64	PE.17.312	▲	Pza. Mayor de Villaverde
18	PE.03.323	▲	c/ Antonio Maura, 5	65	PE.17.313	▲	Parc. TC-3 y TO-2 del UZP.1.05 Villaverde - Barrio de Butarque
19	PE.03.324	●	c/ Wala, 19 y 21	66	PE.18.323	●	Consigna y almacenaje en contenedores de mercancías
20	PE.04.336	▲	c/ Serrano, 46	67	PE.18.324	▲	Zona TC. Edificación de uso terciario comercial
21	PE.04.351	▲	c/ General Díaz Porlier, 56 y 58	68	PE.18.325	●	Parc. 1.5 del UZP.1.03 Ensanche de Vallecas
22	PE.04.357	▲	c/ Juan Bravo, 3B y 3C	69	PE.19.310	▲	Cerro de la Herradura
23	PE.04.358	▲	c/ Príncipe de Vergara, 42	70	PE.19.313		c/ Boyer, 8
24	PE.04.359	▲	c/ Jose Ortega y Gasset, 67	71	PE.19.314	▲	Mejora del Sistema Dotacional en el APE.19.10
25	PE.04.360	▲	c/ Hermosilla, 106	72	PE.21.315	●	c/ Monzón
26	PE.04.361	▲	c/ Príncipe de Asturias, 8	73	PE.21.316	●	Parc. M-195, Dotacional Privado Subestación Eléctrica -US.4.01 Parque de Valdebebas-
27	PE.04.362	●	c/ Alcántara, 5	74	MPE.07.309	▲	c/ Julián Romea, 23
28	PE.04.363	●	c/ Príncipe de Vergara 26	75	MPE.10.303	▲	Colonia Militar Arroyo Meaques
29	PE.04.364	▲	Pº de Recoletos, 6	76	MPE.12.303	▲	Recinto del 12 de Octubre
30	PE.04.365	▲	c/ Claudio Coello, 31	77	MPE.20.307	●	Parque Olímpico Sector Oeste
31	PE.04.366	▲	Avda. de los Toreros, 45				
32	PE.04.367	●	c/ Velázquez, 94				
33	PE.05.334	▲	c/ María de Molina, 25				
34	PE.05.335	▲	c/ Gustavo Fernández Balbuena, 18				
35	PE.05.336	●	Pº de la Habana, 75				
36	PE.06.314	▲	Avda. de Reina Victoria, 22 y 24				
37	PE.07.336	▲	c/ General Martínez Campos, 31				
38	PE.07.337	▲	c/ Santa Engracia, 125				
39	PE.07.338	▲	c/ Raimundo Fernández Villaverde, 8				
40	PE.07.339	▲	c/ Raimundo Lulio, 16				
41	PE.07.340	●	c/ Joaquín María López, 61				
42	PE.07.341	▲	c/ General Ibañez Ibero, 3				
43	PE.07.342	▲	c/ Miguel Ángel, 27				
44	PE.07.343	▲	c/ Manuel Silvela, 14				
45	PE.08.316	▲	Nueva Sede del BBVA				
46	PE.08.317	▲	Conexión sector Valdeacacsa - Subestación Fuencarral				
47	PE.08.318	▲	Acceso al Polígono Industrial Herrera Oria				

● Aprobación Inicial ▲ Aprobación Definitiva

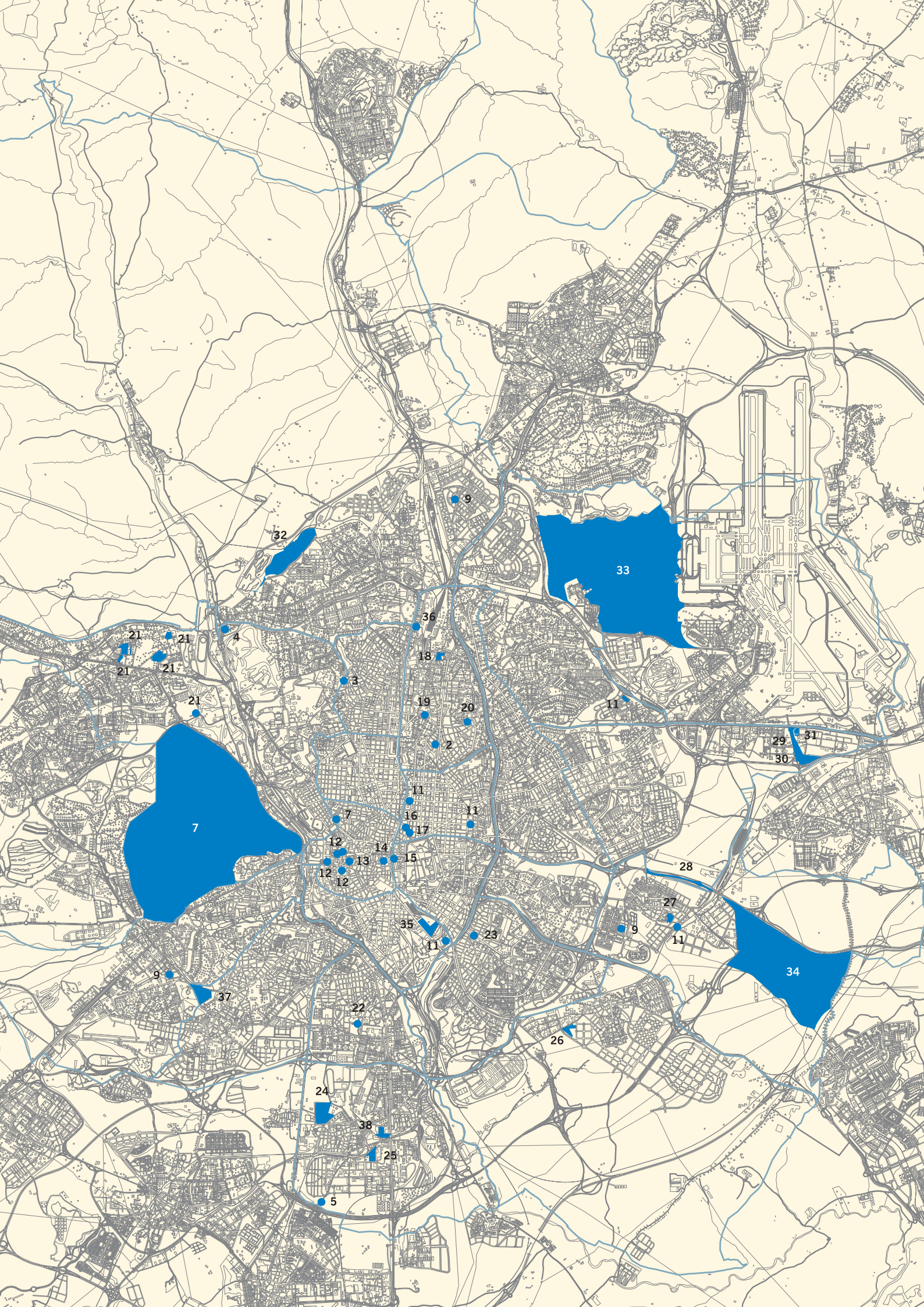


Planeamiento desarrollado durante 2010

Plan General 1997 (ERM, MPG, MPP, MPR, PP, PPR)

01	ERM.00.301	▲	Apartado 1 del art. 5.2.7 de las NN.UU. del PGOUM
02	ERM.05.306	▲	c/ María Francisca, 5 y 7 y c/ Hermenegilda Martínez, 4
03	ERM.06.302	▲	c/ Ofelia Nieto, 34 y 36
04	ERM.09.306	▲	c/ Navalmanzano, 3 y 5
05	ERM.17.302	▲	Avda. Real de Pinto, 167
06	MPG.00.323	■	Revisión del Catálogo de Parques y Jardines de Interés Municipal
07	MPG.00.326	▲	Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares
08	MPG.00.329	▲	Actuaciones Especiales para eliminación de infraviviendas en el APE.00.01
09	MPG.00.330	▲	c/ Los Pinillas s/n, c/ Grañón y c/ Guareña, 22
10	MPG.00.331	■	Modificación del art. 4.3.20 apartado 3 de las NN.UU. del PGOUM
11	MPG.00.332	■	c/ Serrano, 47, Peyre, Retama, 8, Avda. Andes, 50 y Avda. Gran Vía del Este, 25 -Nuevo APE.00.02-
12	MPG.01.332	■	APR.01.02 Muralla y Pzas. de Ramales y Santiago
13	MPG.01.333	■	Pza. Mayor, 3
14	MPG.01.334	▲	c/ Duque de Medinaceli, 4
15	MPG.03.309	▲	Pza. de la Lealtad, 5 -Hotel Ritz-
16	MPG.04.319	▲	Remodelación del Museo Arqueológico Nacional
17	MPG.04.320	■	c/ Villanueva, 18
18	MPG.05.318	■	Pº de la Habana, 208
19	MPG.05.319	▲	Ámbito APE.05.19 Colonia el Viso
20	MPG.05.320	▲	Subsanación de error en la c/ Navala fuente, 43 y 45
21	MPG.09.313	●	Art. 7.10.6 de las NN.UU. del PGOUM
22	MPG.12.303	●	Inclusión de la Iglesia Maris Stella en el Catálogo de Edificios
23	MPG.13.302	●	Avda. de la Albufera, 42
24	MPG.17.308	■	APE.17.19 Plata y Castañar
25	MPG.17.309	▲	c/ San Dalmacio, 12
26	MPG.18.303	▲	La Rosilla y UE-1 del Ensanche de Vallecas
27	MPG.19.304	▲	Colonia Valderribas
28	MPG.19.305	▲	Integración del tramo de la R-3
29	MPG.20.305	▲	Ámbito del APR.20.01
30	MPG.20.305	▲	Ámbito del APR.20.01
31	MPG.20.306	▲	c/ Juan Zapata
32	MPP.08.201	▲	Arroyo del Fresno
33	MPP.16.307	●	PP.16.202 del Sector US 04.01 Ciudad Aeroportuaria - Parque de Valdebebas. 3ª Modificación
34	MPP.19.303	●	Desarrollo del Este - Los Ahijones
35	MPR.02.301	●	APR.02.06 Méndez Alvaro Norte I. 2ª Modificación
36	PP.05.201	▲	APR.05.02 Edificio Arriba
37	PPR.11.201	▲	Cárcel de Carabanchel
38	PPR.17.301	▲	APR.17.11 Boetticher

● Aprobación Inicial ■ Aprobación Provisional ▲ Aprobación Definitiva



4.2. Planes Especiales de Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU)

Como se ha señalado anteriormente, la tramitación de este tipo de Planes Especiales es la única competencia en materia de planeamiento que el Área de Urbanismo y Vivienda comparte con los Distritos. De ahí que, aunque la actividad desarrollada en el Área respecto a este tipo

de planes ya ha sido contabilizado y expuesto al citar los Planes Especiales, se ha considerado conveniente ofrecer aquí, en forma independiente, un resumen comparativo de las aprobaciones de PECUAU efectuadas tanto en el Área como en los Distritos.

APROBACIONES DE PLANES ESPECIALES DE CONTROL URBANÍSTICO AMBIENTAL DE USOS

Distrito	Dirección General de Gestión Urbanística		Juntas de Distrito		Total	
	Aprobación Inicial	Aprobación Definitiva	Aprobación Inicial	Aprobación Definitiva	Aprobación Inicial	Aprobación Definitiva
Centro	2	2	7	9	9	11
Arganzuela	-	-	3	2	3	2
Retiro	1	-	1	1	2	1
Salamanca	1	2	2	3	3	5
Chamartín	1	2	1	4	2	6
Tetuán	-	-	-	-	-	-
Chamberí	-	-	1	2	1	2
Fuencarral	2	1	1	1	3	2
Moncloa	-	-	-	1	-	1
Latina	1	1	-	-	1	1
Carabanchel	1	1	-	-	1	1
Usera	-	-	-	-	-	-
Pte. de Vallecas	-	-	-	-	-	-
Moratalaz	-	-	1	-	1	-
Ciudad Lineal	1	1	4	-	5	1
Hortaleza	-	-	-	-	-	-
Villaverde	-	-	1	1	1	1
Villa de Vallecas	-	-	-	-	-	-
Vicálvaro	1	-	-	-	1	-
San Blas	-	-	1	1	1	1
Barajas	-	-	-	-	-	-
Total	11	10	23	25	34	35



PECUAU. c/ Zorrilla, 19.

4.3. Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana

4.3.1. Constitución

La Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid se constituyó por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 29 de julio de 1997.

La Comisión tiene por objeto constituirse en el punto de referencia y órgano de reflexión y seguimiento de la normativa urbanística municipal, para lo cual podrá dictaminar sobre la adaptación y perfeccionamiento del Plan General y sus Normas Urbanísticas a la evolución legislativa, a la jurisprudencia y a las alteraciones producidas como consecuencia de la aprobación de Modificaciones Puntuales del Plan General y de otros instrumentos de planeamiento, así como de nuevos Reglamentos y Ordenanzas Municipales, asegurando la coordinación y unidad de criterio de los distintos servicios municipales en la aplicación e interpretación del Plan General, y por consiguiente de sus Normas Urbanísticas.

La Comisión de Seguimiento cuenta con la Ponencia Técnica que se configura como un órgano auxiliar y de asesoramiento de la misma, que sirve de enlace entre los distintos servicios y organismos municipales.

Su organización y competencias se regulan por Decreto del Alcalde de 4 de abril de 2006, modificado por Decretos del Alcalde de 3 de abril de 2008 y 27 de abril de 2010.

Los acuerdos de la Comisión producen efectos desde el momento de su adopción y tienen el carácter de instrucción de servicio de obligado y general cumplimiento por todos los órganos de la Administración municipal, organismos autónomos y empresas de ellas dependientes. Se publican en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid y se divulgan en la intranet municipal a través del siguiente enlace: Ayre Sectorial de Urbanismo < Acuerdos de la Comisión de Seguimiento del PGOUM < Seleccionar la sesión en que se adoptó el acuerdo.

4.3.2. Asuntos aprobados y ratificados en la Comisión de Seguimiento del Plan General en el año 2009

Corresponde a la Subdirección General de Asesoramiento y Coordinación Jurídica el apoyo a la Secretaría General Técnica en su función de Secretaria de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid mediante el desempeño, entre otras, de las siguientes actividades:

- Control de las consultas presentadas a la Comisión por la Ponencia Técnica de la misma.
- Elaboración del Orden del día y convocatoria de la Comisión.
- Remisión de la documentación, sobre las consultas a someter a la Comisión, a los miembros de la misma.
- Redacción del Acta de cada sesión, y remisión a los miembros.
- Solicitar la publicación de los acuerdos adoptados y procurar su difusión a las unidades administrativas a que puedan afectar en la toma de decisiones.
- Control de las diferentes actuaciones administrativas o judiciales que incidan en los acuerdos para mantener actualizada la interpretación de la normativa urbanística.

En 2010 la Comisión celebró dos sesiones (1/2010 y 2/2010) en las que se adoptaron, en base a las respectivas Propuestas de Acuerdo elevadas por su Ponencia Técnica, un total de cinco acuerdos interpretativos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. Estos acuerdos, que a continuación se relacionan, se publicaron posteriormente en el Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid:

- Tema nº 335. Implantación de usos complementarios en edificaciones existentes reguladas por la Norma Zonal 3 grado 1 (volumetría específica). Sesión 1/2010 de 8 de abril de 2010, publicado en el BOAM nº 6.169, de 26 de abril.
- Tema nº 336. Aplicación del artículo 7.11.1 apartado 1 e) de las Normas Urbanísticas en parcelas calificadas de uso Dotacional de Servicios Públicos. Sesión 1/2010 de 8 de abril de 2010, publicado en el BOAM nº 6.169, de 26 de abril.
- Tema nº 337. Área de Planeamiento Específico 15.15 "Mercado de Bami". Sesión 1/2010 de 8 de abril de 2010, publicado en el BOAM nº 6.169, de 26 de abril.
- Tema nº 338. Aplicación del régimen de usos complementarios del Área de Planeamiento Incorporado 02.09 "Manzana Paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas". Sesión 1/2010 de 8 de abril de 2010, publicado en el BOAM nº 6.169, de 26 de abril.
- Tema nº 339. Interpretación del Uso Dotacional de Servicios Públicos, en la categoría de "Abastecimiento Alimentario", sometido a las disposiciones previstas en el Título 7 de las Normas Urbanísticas. Sesión 2/2010 de 10 de junio de 2010, publicado en el BOAM nº 6.210, de 23 de junio.

