

Nº Expediente: 135/2022/00752

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997. Distrito de CENTRO.**

**NUEVO ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 01.12. "MANZANA CALLE SEGOVIA".**

**RESUMEN EJECUTIVO.**

Conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), se incluye en la documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

**1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.**

---

La Modificación de Plan General (en adelante MPG) tiene como objeto establecer las determinaciones de la ordenación urbanística para el desarrollo del área delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente (en adelante PG97) denominada APR.01.03 "Manzana Calle Segovia", en el distrito de Centro.

La ordenación que plantea esta MPG, representa una oportunidad de mejora de la escena urbana en el Centro Histórico de la ciudad de Madrid, proponiendo nuevos volúmenes edificatorios que oculten las medianerías existentes y que generen nuevos espacios libres públicos arbolados y viario público, permitiendo la creación de un itinerario accesible entre la calle Segovia y El Jardín de las Vistillas y cumpliendo así el único objetivo que el PG97 fijó para el APR.01.03 consistente en "resolver la ordenación de esta manzana entre la C/Segovia y C/Beatriz Galindo *solucionando el acceso y conexión de la calle Valliciego con los Jardines de las Vistillas*".

La nueva ordenación, además, favorecerá la consecución de objetivos como la compacidad, el equilibrio urbano y la mejora de la funcionalidad, partiendo de la situación actual del ámbito que, por sus características y dimensiones, representa una barrera que distorsiona la accesibilidad, permeabilidad y comunicación de la zona.

Para establecer las condiciones de ordenación del ámbito, la MPG propone la creación de un nuevo APE 01.12 "Manzana Calle Segovia" (en adelante APE 01.12).

Se ha considerado oportuno desde el interés general, promover una actuación de transformación urbanística sobre dicho ámbito de suelo urbano, con la finalidad de posibilitar, dentro del marco jurídico vigente, cumplir el objetivo establecido en la ficha del APR 01.03 "resolver la ordenación de la manzana *solucionando el acceso y conexión de la calle Segovia con el Jardín de las Vistillas*". La actuación que se propone permitiría también, ampliar la red de espacios libres públicos arbolados del entorno próximo, sumándose al Jardín de las Vistillas, los jardines de la Cuesta de la Vega, el parque de Atenas, el campo del Moro y Madrid Río.

En consecuencia, por resolución de 22 de junio de 2022, el Director General de Planeamiento dispuso que por parte de los servicios municipales de la Subdirección General de Planeamiento "... se inicien los trabajos y actuaciones pertinentes para, una vez realizados y a la vista de sus resultados, proceder, en su caso, a la elaboración y la tramitación del correspondiente

*expediente de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana en el ámbito del APR 01.03. MANZANA C/SEGOVIA del distrito de Centro”.*

El impulso de una iniciativa como la que se aborda en esta MPG se alinea y responde perfectamente a los Acuerdos de la Villa aprobados por unanimidad de todos los partidos políticos con representación en el Ayuntamiento de Madrid, el 7 de julio de 2020.

## **2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.**

---

La actuación propuesta se corresponde con el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR 01.03 “*Manzana Calle Segovia*”, definida en el PG97 y ubicada en el Distrito de Centro; el ámbito se encuentra delimitado al norte por la calle Segovia, al este por el Jardín de las Vistillas, al sur por la calle Beatriz Galindo y al oeste por la Cuesta de los Ciegos, tiene forma de polígono irregular con una superficie de **5.007,15 m<sup>2</sup>**, según se desprende del plano de superficies que se incorpora a este expediente como Anexo 5.

## **3.- PLANO DE SITUACIÓN**

---



## **4.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL**

---

La MPG propone una actuación de transformación urbanística basada en el interés general, y en los principios de desarrollo sostenible. Esta actuación de transformación se materializará mediante la delimitación de un área de planeamiento específico, denominada APE 01.12 “*Manzana Calle Segovia*”, con los siguientes objetivos generales:

1. Establecer las condiciones de ordenación estructurantes y pormenorizadas del APE 01.12:

La propuesta pretende asegurar la correcta ejecución del ámbito, en el contexto de una actuación de transformación urbanística, con el fin de poder materializar el objetivo establecido por el APR 01.03 consistente en “*resolver la ordenación de la manzana entre la C/ Segovia y C/ Beatriz Galindo solucionando el acceso y conexión de la calle Valliciergo con los Jardines de las Vistillas*”, todo ello solventando el problema de la materialización en el mismo de las cargas urbanísticas exigidas por la normativa vigente.

2. Dotar a la parcela de Valliciergo 4 de la condición de solar:

La ordenación propuesta pretende que la nueva parcela lucrativa pueda dar respuesta a las necesidades y objetivos de la actuación, asumiendo las cargas (área estancial, cesiones, indemnizaciones etc).

El volumen edificatorio propuesto pretende unificar la intervención arquitectónica al mismo tiempo que elimina el impacto negativo que supone la visual de los muros medianeros descubiertos y de los patios traseros de los bloques de vivienda existentes, al tiempo que se soluciona el actual problema del viario de la calle Valliciergo, que carece de salida o cambio de sentido.

3. Regenerar el tejido urbano mediante la generación de nuevos espacios libres públicos arbolados y viario público:

La actuación de transformación urbana permitirá la obtención de suelo público que permita completar y cohesionar el tejido urbano, al posibilitar un itinerario peatonal accesible que conecte la calle Segovia con los jardines históricos de las Vistillas a través de espacios libres públicos arbolados.

4. Introducir el uso residencial de vivienda de protección pública, que pueda colaborar en dar respuesta a la demanda habitacional en el distrito.

5. Incorporar como criterio básico de la nueva ordenación, la sostenibilidad, eficiencia y calidad ambiental:

Se propone, en primer lugar, la generación de un espacio estancial ajardinado en el centro de la manzana que confiera una mayor calidad tanto a las viviendas ya existentes que vuelcan a dicho espacio, como a las nuevas viviendas a edificar. El recorrido peatonal desde la calle Segovia al Jardín de las Vistillas se esponja en este espacio central permitiendo un desahogo en el recorrido a través de la calle Valliciergo.

La edificación residencial se integra de forma que permite el mejor soleamiento de las zonas ajardinadas en invierno. Tanto la urbanización como la edificación resultante contribuirán con el desarrollo sostenible, incorporando una construcción que reducirá el impacto local sobre el ambiente, con medidas de diseño pasivo, eficiencia energética, reducción del impacto ambiental y economía circular.

Se planifican las infraestructuras verdes, las superficies permeables y la red urbana, con el fin de optimizar las condiciones bioclimáticas del ámbito y contribuir a la lucha contra la contaminación, por medio de soluciones basadas en la naturaleza.

## 5.- PROPUESTA DE ORDENACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL

---

Según lo previsto por la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo en la Comunidad de Madrid, LSCM, la actuación sobre el espacio urbano que se propone debe instrumentalizarse a través de una Modificación Puntual del Plan General de Madrid de 1997, ya que según el citado artículo 67.1. *Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de*

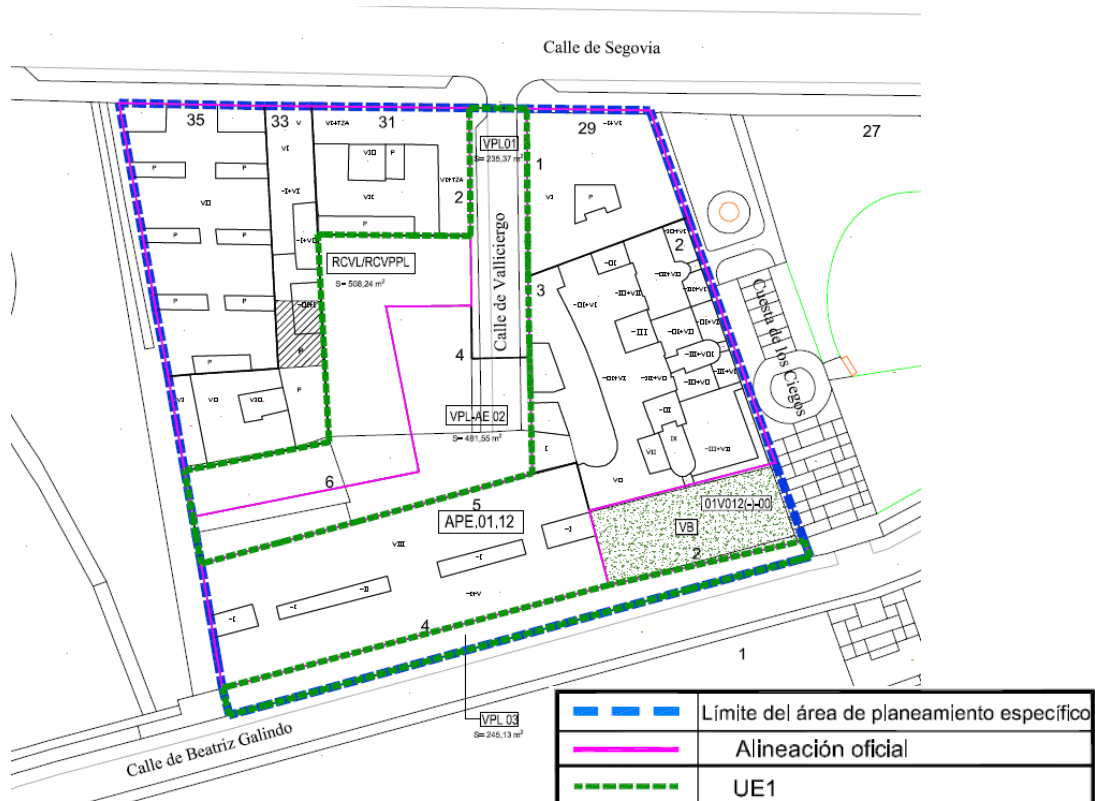
Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación...

Según se dispone en el artículo 69 de esta misma norma, los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. La iniciativa en la presente MPG corresponde a la Administración a propuesta, en este caso, del propietario de la parcela de acuerdo a los artículos 56.1, 57 y 5.4 de la LSCM.

La MPG da cumplimiento a las propuestas y objetivos anteriormente señalados, de renovación y mejora del espacio, oportunidad de implantación de nuevos usos: residencial vivienda libre y residencial vivienda protegida; y de ampliación de la red dotacional de espacios libres, zonas verdes y viario público, basados en los criterios de desarrollo sostenible e integración en el paisaje construido del barrio. La imagen de la propuesta mantiene la coherencia con el entorno y da protagonismo al espacio público.

Se propone como ámbito de la MPG el coincidente con la delimitación del APR.01.03 "Manzana calle Segovia", realizando ajustes para adecuarlo a la realidad física y transformándolo en un Área de Planeamiento Específico (APE 01.12 "Manzana calle Segovia"), que constituirá una nueva Área Homogénea.

Para la ejecución de la ordenación propuesta, se delimita una Unidad de Ejecución UE-1 discontinua, que constituye el ámbito de actuación, que está formado por la acera de la calle Beatriz Galindo (incluida dentro del ámbito), la calle Vallciengo, el número 4 de la calle Vallciengo, el número 6 de la calle Vallciengo y el viario en fondo de saco de la calle Vallciengo.



Detalle delimitación del APE 01.12 y de la unidad de ejecución UE-1

- Usos y edificaciones UE-1



El Uso cualificado del APE.01.12 es el Residencial.

Espacios libres públicos: la ordenación propuesta pone en valor el paisaje urbano en un entorno histórico, hasta ahora degradado y da protagonismo al espacio público, generando nuevos espacios libres públicos arbolados y viario local, para hacer posible la accesibilidad al Jardín de las Vistillas desde la calle Segovia, cohesionando estos dos espacios emblemáticos. El viario de la calle Valliciego permite el acceso rodado al garaje del bloque de viviendas ubicado en el número 3 de la calle Valliciego, y asimismo, procura el acceso de los servicios de emergencia al interior de la manzana.

En el centro de la manzana se propone la generación de un espacio estancial ajardinado que confiera una mayor calidad tanto a las viviendas ya existentes que vuelcan a dicho espacio, como a las nuevas viviendas a edificar. El recorrido peatonal desde la calle Segovia al Jardín de las Vistillas se esponja en este espacio central permitiendo un desahogo en el recorrido a través de la calle Valliciego.

Parcela lucrativa: en la UE-1 surge una única parcela lucrativa, en la cual, se concentra la totalidad de edificabilidad residencial, repartida en una edificación de 9 plantas sobre rasante y una planta bajo rasante que se adosará al testero del número 31 de la calle Segovia, y a los linderos y testeros de los números 33 y 35 de la misma calle. La volumetría propuesta pretende unificar la intervención arquitectónica al servir de transición entre los volúmenes residenciales de la calle Beatriz Galindo y la calle Segovia, en una zona de Madrid donde la caída de la topografía es muy acusada, al mismo tiempo que elimina el impacto negativo que supone la visual de los muros medianeros descubiertos y el desorden de los patios traseros de los bloques de vivienda existentes.

- **Reserva de vivienda protegida**

Además, la propuesta urbanística representa una oportunidad de implantación del uso residencial de vivienda de protección pública. La reserva del 10% de edificabilidad residencial a viviendas con algún grado de protección coexistirá con la vivienda libre, no obstante, estarán separadas físicamente.

- **Calificación de la actuación**

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, esta propuesta de planeamiento define una actuación de transformación urbanística en el interior de la unidad de ejecución que se delimita (UE-1), en concreto una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbanizado (artículo 7.1.a) 2), del TRLSRU). De esta actuación se derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

En ningún caso los suelos dotacionales existentes incluidos en el ámbito han sido tenidos en cuenta a efectos de la determinación de las nuevas cesiones para redes públicas que se deriva de la actuación de transformación urbanística.

A falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, en cuanto a la gestión y ejecución del ámbito y a los estándares para el cumplimiento de los deberes urbanísticos, se aplicarán las previsiones establecidas en la LSCM para el suelo urbano no consolidado. De esta forma, la gestión y ejecución en la Unidad de ejecución que se delimita se llevará a cabo a través de una actuación integrada, por el sistema de compensación.

## **5.1.- Parámetros cuantitativos.**

### **5.1.1.- Superficie del ámbito.**

La superficie total del nuevo ámbito que se crea **APE 01.12 “Manzana calle Segovia”**, se corresponde con una superficie de **5.007,15 m<sup>2</sup>** de suelo.

Dentro de este se delimita una Unidad de Ejecución UE-1, con una superficie de 1.470,29 m<sup>2</sup> de suelo, las parcelas resultantes, incluidas en la UE-1, son las siguientes:

### 5.1.2.- Edificabilidad total.

Las parcelas incluidas en el ámbito quedan reguladas por la Norma Zonal 1 en los grados 3º y 4º, manteniendo la condición ya establecida por el PG97 y recogida en las fichas del APR 01.03.

En consecuencia, la edificabilidad total del APE 01.12 “Manzana calle Segovia” (16.252,302 m<sup>2</sup>c) se corresponde con el resultado de aplicar a la totalidad de las parcelas incluidas en el ámbito las condiciones de la Norma Zonal 1 en los grados 3º y 4º, con sus correspondientes coeficientes.

- **Edificabilidad propuesta para la parcela lucrativa resultante de la ordenación.**

Para la parcela lucrativa resultante, que se ubicará en el ámbito de la UE-1, la MPG establece una edificabilidad total para usos residencial vivienda libre y vivienda protegida de 3201,91 metros cuadrados construibles (m<sup>2</sup>c). Esta cifra es el resultado de aplicar las condiciones de la Norma Zonal 1 grado 3º con un coeficiente ponderado de edificabilidad Z=7, que es el que se ha considerado como el idóneo para conseguir los objetivos de la actuación y poder materializar la volumetría propuesta, que permite servir de transición entre los volúmenes residenciales de la calle Beatriz Galindo y la calle Segovia, al tiempo que sirve para eliminar el impacto negativo que supone la visual de los muros medianeros descubiertos existentes.

Al respecto, señalar, que la altura de la edificación en parcelas reguladas la Norma Zonal 1 grado 3º, según lo establecido por el artículo 8.1.15 de las NNUU “*se establecerá individualmente para cada caso por la CIPHAN, previa presentación de las diferentes soluciones propuestas que armonicen con los edificios colindantes*” y esta propuesta cuenta con el informe favorable de la CPPHAN emitido en su sesión de 24/11/2022 (se incorpora en la documentación de la MPG como Anexo 7).

- **Distribución de la edificabilidad lucrativa en el APE**

La distribución de la edificabilidad total en el nuevo APE 01.12, es la siguiente:

Edificabilidad lucrativa en UE-1 .....	3.201,91 m <sup>2</sup> c
<u>Edificabilidad lucrativa en SUC (estimada) .....</u>	<u>13.050,392 m<sup>2</sup>c</u>
Edificabilidad lucrativa TOTAL APE .....	16.252,302 m <sup>2</sup> c

- **Edificabilidad no lucrativa**

La edificabilidad no lucrativa de las distintas parcelas dotacionales que se proponen, viene determinada por el contenido de las NNUU:

- Parcela calificada de dotacional de servicios colectivos, en su clase de zona verde, nivel básico. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.8 de las NNUU. Red pública local de zonas verdes y espacios libres.
- Parcelas calificadas de dotacional para la vía pública, en sus clases de red viaria y área estancial. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.14 de las NNUU. Red pública secundaria.

- **Coefficientes de homogeneización**

Los usos existentes en el ámbito con posibilidad de valoración económica distinta son los usos, residencial de vivienda libre y residencial de vivienda protegida. El uso cualificado característico del nuevo APE que se propone es el uso residencial vivienda libre, al que se asigna el coeficiente con valor de la unidad (1,00).

Según el informe del departamento de valoraciones que se incorpora en la documentación de la MPG como Anexo 9, se ha calculado el coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida VPPL en 0,30974 con respecto al uso característico de vivienda libre.

Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización en esta MPG son los siguientes:

Vivienda Libre.....	1,00
Vivienda protegida.....	0,30974

- **Superficie edificable homogeneizada**

La superficie edificable homogeneizada total del Área Homogénea (APE.01.12) será, por tanto:

Sup. edificable homogeneizada en UE-1.....	2.980,90 m <sup>2</sup> cuc
Sup. edificable homogeneizada en SUC (estimado).....	13.050,392 m <sup>2</sup> cuc
<u>Sup. edificable homogeneizada TOTAL APE.....</u>	<u>16.031,29 m<sup>2</sup>cuc</u>

Por lo tanto, el coeficiente de edificabilidad del APE 01.12, es el resultado de dividir los 16.031,29 m<sup>2</sup>cuc del APE entre la superficie de suelo de dicha área que asciende a 5.007,15 m<sup>2</sup>s. Con arreglo a este cálculo, resulta un coeficiente de edificabilidad de 3,20 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.

### 5.1.3.- Régimen de los usos.

El uso cualificado del APE 01.12 es el residencial, siendo el uso cualificado característico el uso residencial vivienda libre.

En cumplimiento del TRLSRU, se reserva el 10% de la nueva edificabilidad residencial propuesta para vivienda sujeta al régimen de protección pública (VPPL), siendo éste otro uso cualificado en el ámbito.

Los usos compatibles y autorizables se corresponden con los establecidos por las NNUU para la Norma Zonal 1 nivel de uso A (artículos 8.1.30 y 8.1.31) y subsidiariamente los definidos en Título 7 de las NNUU.

### 5.1.4.- Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística.

En el artículo 18 del TRLSRU15, se establecen los “*Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias* “

A) Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

El deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 del mismo de la LSCM que define la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

La edificabilidad media ponderada (aprovechamiento) de la actuación de reforma de la urbanización antes calculada es de 2.980,90 m<sup>2</sup>c en el uso característico (m<sup>2</sup>cuc), siendo el 10% correspondiente a 298,09 m<sup>2</sup>cuc.

Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público del suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

**B) Cesión de suelo destinado a redes públicas**

El deber de entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención tiene que concretarse aplicando las previsiones que para suelo urbano no consolidado fija la LSCM y las determinaciones sobre las redes públicas que fija en el su artículo 36.

Se justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos que señala la LSCM:

CUMPLIMIENTO en la MPG de los ESTANDARES LSCM 9/2001						
REDES DE NUEVA CREACION	Reserva mínima LSCM	Superficie mínima LSCM	Superficie (redes creación)	MPG nueva	exceso LSCM	sobre
REDES LOCALES	30 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	960,57				
Espacios libres públicos arbolados *	15 m <sup>2</sup> s /100m <sup>2</sup> c	480,29	481,55		1,26	
Infraestructura de viario			480,50			
<b>SUPERFICIE TOTAL DE REDES LOCALES NUEVA CREACIÓN</b>		<b>960,57</b>	<b>962,05</b>		<b>1,48</b>	

La dotación mínima de aparcamiento, en la UE-1, se estima para el uso lucrativo residencial en un total de 3.201,91m<sup>2</sup>c x 1,5/100= 48 plazas de aparcamiento.

**C) Reserva de vivienda de protección pública.**

Se reserva el 10% de la edificabilidad residencial prevista en la UE-1 a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Así, del total de la edificabilidad residencial propuesta en la actuación de reforma de la urbanización (3.201,91 m<sup>2</sup>c) se destina un 10% (320,19 m<sup>2</sup>c) a vivienda sujeta al régimen de protección pública (VPPL).

**6.- GESTION Y EJECUCION DE LA ACTUACION.**

La actuación de transformación urbanística propuesta incide sobre un suelo ya urbanizado en el que es preciso la realización de nuevas obras de urbanización para conectar las nuevas parcelas de la ordenación con la red de servicios. La actividad se desarrolla en régimen de actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas según el artículo 14 de la LSCM, y el artículo 14.c del TRLSRU.15.

En consonancia con el artículo 79 de la LSCM, se delimita una única unidad de ejecución dentro del área homogénea donde se plantea la actuación de reforma de la urbanización. La



definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución. La ejecución privada del planeamiento en actuaciones integradas se llevará a cabo por el sistema de compensación.

#### **6.1.- Proyecto de urbanización.**

La urbanización de los terrenos completa la actuación integrada propuesta. Las obras de urbanización correspondientes serán definidas y detalladas en el futuro proyecto de urbanización, que es el instrumento técnico que tienen por objeto detallar, programar y valorar, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en la MPG para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de la unidad de ejecución delimitada, y de acuerdo al artículo 97 de la LSCM.

#### **6.2.- Plazos.**

Los plazos para la ejecución de los deberes urbanísticos se ajustarán a lo previsto en el artículo 1.1.16 de las NNUU.

### **7.- SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.**

---

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la documentación gráfica.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión será efectiva hasta su aprobación definitiva, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro.