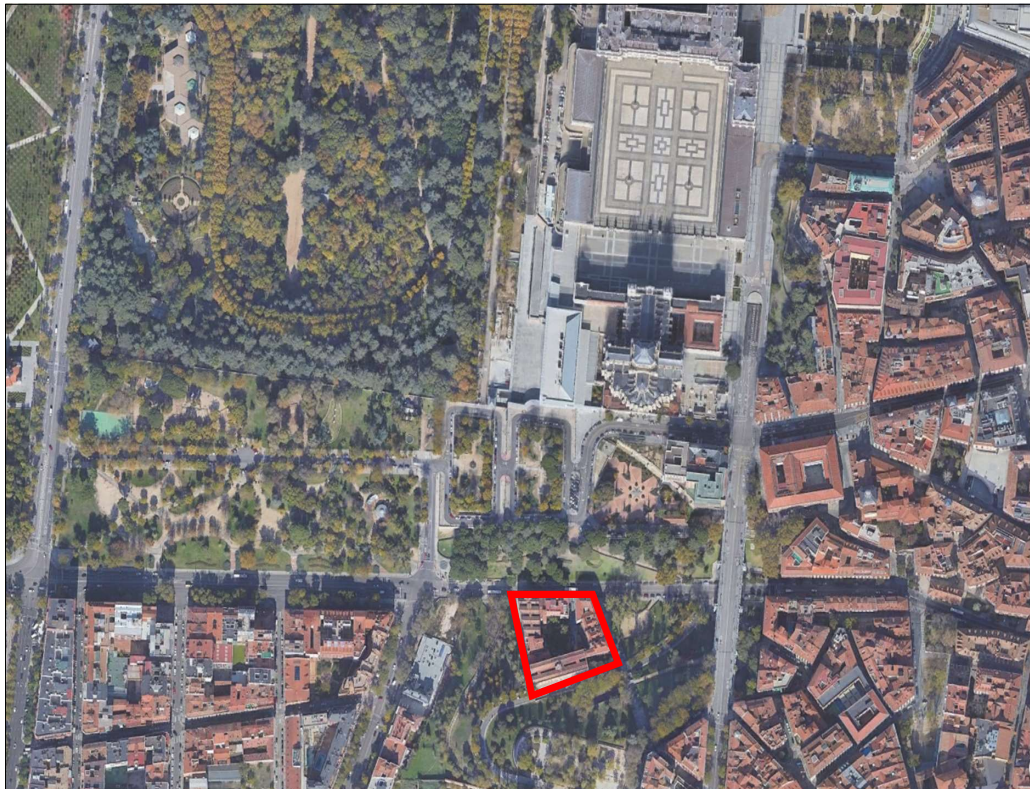


Nº Expediente: 135-2022-00752

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Distrito de Centro



MEMORIA - INFORME

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

1

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



ÍNDICE GENERAL

I.- MEMORIA-INFORME DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

II.- FICHAS DE CONDICIONES. APE 01.12 "Manzana Calle Segovia".

III.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

IV.- INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.

V.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE).

VI.- ANEXOS.

ANEXO 1. REPORTAJE FOTOGRÁFICO.

ANEXO 2. PLANEAMIENTO ELABORADO EN EL ÁMBITO.

ANEXO 3. LICENCIAS DE OBRAS EN EL ÁMBITO.

ANEXO 4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

ANEXO 5. PLANO DE SUPERFICIES.

ANEXO 6. LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO.

ANEXO 7. ACTAS COMISIONES DE PATRIMONIO.

ANEXO 8. INFORME DG VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

ANEXO 9. INFORME VALOR DE REPERCUSIÓN.

ANEXO 10. INFORME SERVICIO DE INVENTARIO Y VALORACIONES DEL SUELO.

VII.- DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA (DOP).

VIII.- RESUMEN EJECUTIVO.

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



ÍNDICE DE LA MEMORIA-INFORME DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL

1. **OBJETO Y FINALIDAD.**
2. **ÁMBITO.**
 - 2.1. Situación y delimitación.
 - 2.2. Estado actual del ámbito: usos, edificaciones e infraestructuras existentes.
3. **ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.**
4. **NECESIDAD Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.**
5. **REGULACIÓN URBANÍSTICA.**
 - 5.1. Ordenación urbanística vigente.
6. **ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.**
7. **ANÁLISIS DEL ENTORNO.**
 - 7.1. Análisis del desarrollo histórico del ámbito.
 - 7.2. Análisis del entorno socio-urbano y económico.
 - 7.3. Análisis de la trama urbana circundante.
8. **ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.**
9. **CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**
 - 9.1. Propuesta de ordenación.
 - 9.2. Parámetros cuantitativos.
10. **PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.**
11. **EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**
 - 11.1. Definición de la ejecución del planeamiento.
 - 11.2. Procedimiento reparcelatorio.
 - 11.3. Proyecto de urbanización.
 - 11.4. Plazos para la ejecución del planeamiento.
12. **INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.**
13. **ANÁLISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.**
 - 13.1. Antecedentes: normativa de aplicación.
 - 13.2. Objeto y contenido de este análisis de impacto.
 - 13.3. Conclusiones de la evaluación del impacto de esta MPG en los temas de referencia.
14. **DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.**
15. **ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD.**
16. **LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.**
17. **CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.**
18. **CONCLUSIÓN.**

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

3

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



I.- MEMORIA – INFORME

1. OBJETO Y FINALIDAD.

Esta Modificación del Plan General (en adelante MPG) tiene como objeto establecer las determinaciones de la ordenación urbanística para el desarrollo del área que delimitó el Plan General de Ordenación Urbana vigente (en adelante PG97) denominada APR.01.03 “Manzana Calle Segovia”, en el distrito de Centro.

La ordenación que plantea esta MPG, representa una propuesta 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 generan nuevos espacios libres públicos arbolados y viario público, permitiendo crear un itinerario accesible entre la calle Segovia y el Jardín de las Vistillas y cumpliendo así el 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 de desarrollo sostenible, como la compactidad, el equilibrio urbano y la mejora de la funcionalidad a partir de la situación actual del ámbito que, por sus características y dimensiones, representa una barrera y obstáculo que distorsiona la accesibilidad física y funcional, la permeabilidad y la comunicación de la zona.

Para atender la oportunidad de una ordenación adecuada del ámbito, la MPG propone la creación de un nuevo Área de Planeamiento Específico APE.01.12 “Manzana Calle Segovia” (en adelante APE.01.12) con ordenación pormenorizada.

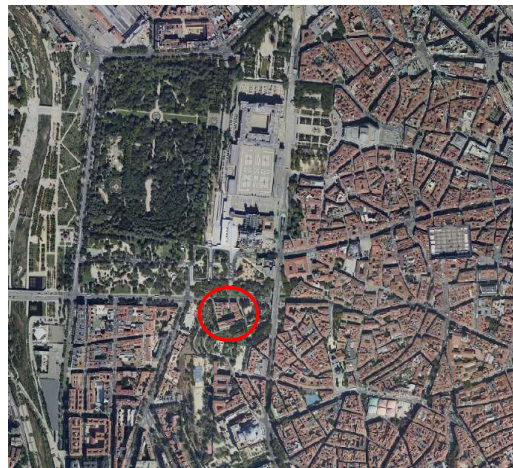
2. ÁMBITO.

2.1. Situación y delimitación.

La actuación propuesta se corresponde con el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR.01.03 “Manzana Calle Segovia”, definida por 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.

Sus linderos son: Norte, en línea de 68m con la calle Segovia; al Sur, en línea de 77m con calle de Beatriz Galindo; al Este, en línea de 60,87m con la Cuesta de los Ciegos, y al Oeste, en línea quebrada de 80m (53,5+22,7+3,8m) con los Jardines de Las Vistillas.

La manzana tiene una variación altimétrica aproximada de 13,85 metros, resultado de la diferencia de cota en el punto medio de la manzana entre la calle Segovia (605,25m) y la calle Beatriz Galindo (619,10m)



MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

4

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Para establecer la superficie del ámbito de actuación de la MPG se ha tenido en cuenta lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario (en adelante LH) y sus instrucciones normativas de aplicación (Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro), que determinan que la base de representación gráfica de las fincas registrales es la catastral y establece el margen de tolerancia gráfica de las representaciones gráficas georreferenciadas alternativas, admitiendo que cuando una representación gráfica georreferenciada, catastral o alternativa, se encuentre dentro de dicho margen de tolerancia, se considerará que existe identidad gráfica entre la representación catastral y la alternativa o, en su caso, entre la catastral y la foto-interpretada.

Aplicando estos criterios, se concluye que, el ámbito de actuación de la MPG tiene forma de polígono irregular con una superficie de **5.007,15 m²**, según se desprende del plano de superficies que se incorpora al expediente como Anexo 5, resultado de haber comprobado el margen de tolerancia para cada una de las parcelas incluidas en el ámbito y teniendo en cuenta para esta MPG el levantamiento topográfico que se incorpora al expediente como Anexo 6.

En la documentación gráfica de la MPG se fijan, con exactitud, los límites del APE.01.12 "Manzana Calle Segovia".

2.2.Estado actual del ámbito: usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

La manzana está compuesta por los siguientes suelos y edificaciones:

1. Parcela sin edificar correspondiente al número 4 de la calle Valliciego.
2. Parcela que contiene el edificio existente y consolidado correspondiente al número 4 de la Calle Beatriz Galindo.
3. Actual suelo correspondiente al número 6 de la calle Valliciego, que contiene una edificación en situación de fuera de ordenación absoluta, según artículo 2.3.2 de las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU), al ocupar suelo afecto a dotaciones públicas.
4. Parcela que contiene el edificio existente y consolidado correspondiente al número 33 de la Calle Segovia.
5. Parcela que contiene el edificio existente y consolidado correspondiente al número 35 de la Calle Segovia.
6. Parcela que contiene el edificio existente y consolidado correspondiente al número 31 de la Calle Segovia.
7. Parcela que contiene el edificio existente y consolidado correspondiente al número 29 de la Calle Segovia.
8. Parcela que contiene el edificio existente y consolidado correspondiente al número 3 de la Calle Valliciego.
9. Zona verde pública de la calle Beatriz Galindo esquina Cuesta de los ciegos, que según se concluye de la información registral recabada, ha sido ya obtenida por el Ayuntamiento.
10. Actual calle Valliciego.
11. Porción de acera de la calle Beatriz Galindo incluida dentro del ámbito y que, según informe del Servicio de Inventario y Valoraciones del Suelo que se incorpora a este expediente como Anexo 10, "no consta como titularidad municipal".
12. Viario en fondo de saco de la calle Valliciego privado.

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

5

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH





Plano del ámbito: suelos y edificaciones

Se incorpora al expediente como Anexo 3 documentación relativa a las licencias tramitadas en el ámbito de la MPG.

3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS.

Se describen los antecedentes urbanísticos relevantes para la MPG:

- **Modificación Puntual del PG97 en el ámbito del APR.01.03 "Manzana Calle Segovia", nº de expediente 716/2002/00124 (MPG.07.317)**

Cuyo objeto consistía en la reordenación interior del APR.01.03 mediante la supresión del viario rodado previsto entre la calle Vallicierno y los Jardines de las Vistillas, sustituyéndolo por un espacio libre de carácter privado y resolviendo los volúmenes edificables en cada una de las dos parcelas destinadas a uso residencial, sin variar la edificabilidad.

Alcanzó la aprobación provisional por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en la sesión de 27-01-2004, y la aprobación definitiva fue denegada por la Comunidad de Madrid el 4-06-2006, como consecuencia de un informe técnico-jurídico desfavorable emitido por la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, perteneciente a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TÉCNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Se incorpora al expediente como Anexo 2 la documentación relativa al planeamiento elaborado en el ámbito de la MPG, incluyendo el mencionado informe de la Dirección General de Urbanismo y Planificación Regional, y se puede comprobar que en esta MPG se han tenido en cuenta las consideraciones recogidas en su momento, dando cumplimiento en su totalidad a lo indicado en el informe.

- **Modificación Puntual del PG97 en el ámbito del APR 01.03 "Manzana Calle Segovia", nº de expediente 135/2020/00506**

En abril de 2020, la entidad METROVACESA S.A. solicitó la modificación puntual del PG97 en el ámbito del APR.01.03 MANZANA C/SEGOVIA, con el objeto modificar las condiciones de ordenación establecidas en el APR.01.03, debido a la situación actual de la manzana de la calle Segovia, en la que la materialización de la ordenación propuesta no se había llevado a cabo, y, además, poder solucionar la problemática de este ámbito con la gestión de dos Unidades de Ejecución, solución diferente a la que dictaba el APR.01.03.

Esta propuesta no llegó a iniciarse debido a un informe recibido de la Subdirección General de Gestión Urbanística que concluyó que *"no queda justificada la conveniencia de delimitar dos unidades de ejecución"*.

- **Revisión del PG97- Avance**

En el proceso de revisión del PG97, que se concretó en el documento de Avance sometido a información pública en 2015, el Ayuntamiento planteó la conveniencia de revisar las condiciones de ordenación vigentes en una serie de ámbitos, entre los cuales se encontraba el APR.01.03, asignando un Área de Regulación diferida denominada R.D 092 con las características siguientes:

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH





Revisión del Plan General

Avance

UD.092

FICHERO DE CONDICIONES DE CATEGORIZACIÓN
Distrito 01 Centro
Identificador 092
CALLE VALLICIERGO



Categoría	Suelo Urbano con Actuación de Dotación
Subcategoría	Incorporada
Superficie del Ámbito	1.263 m ²

Planeamiento Incorporado PGOUM 1997

APR.01.03 - MANZANA C/ SEGOVIA

Régimen de Cargas

Cesión de Redes y Edificabilidad según Planeamiento Incorporado

Determinación de cargas en Actuaciones de Dotación Nueva

Uso Inicial

Uso Final

Usos Finales	m ² de Redes por 100 m ² de edificabilidad				m ² de Edificabilidad por 100 m ² de edificabilidad			
	Usos Iniciales				Usos Iniciales			
	Dotacional	E. Privado	Industrial	Terciario	Dotacional	E. Privado	Industrial	Terciario
Dotacional Público								
Actividad Complementaria								
Actividad Económica								
Residencial								

Ámbitos de Condiciones de Uso y Edificación Asociados

RD.092 CALLE VALLICIERGO

Observaciones



m d



UD.092

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento



ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
 EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
 TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
 JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
 URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
 Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
 Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
 Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
 CSV : 4F80FONTCLJGVOBH





RD.092

FICHERO DE CONDICIONES DE USO Y EDIFICACION

Distrito 01 Centro
Identificador 092

CALLE VALLICIERGO

Localización



Tipo RD. Ámbito de Regulación Diferida
Subtipo Usos Cualificados Múltiples
Uso Global Estructurante Diferido

Superficies de Suelo Usos Cualificados			
	m ² General /Singular	m ² Local /Básica	m ² Total
Superficie Total			1.263 m²
Usos Rurales			
Natural			
Periurbano			
Viaro			
Equipamiento Social			
Infraestructuras y Servicios Urbanos			
Usos Urbanos			
Dotacional Público			
Parque Urbano			
Área Estancial			
Viaro			
Equipamiento Social			
Infraestructuras y Servicios Urbanos			
Lucrativo Privado			
Actividad Complementaria			
Colectiva			
Prestacional			
Residencial y Actividad Económica			
Residencial			
Actividad Económica			

Página 1 de 2

RD.092

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



4F80FONTCLJGVOBH

El proceso de revisión del PG97 no continuó tras la fase de Avance, por lo que ninguna de sus propuestas pudo llegar a materializarse.

- **Conclusión**

El PG97 estableció los objetivos para el ámbito del APR.01.03 mediante unas fichas individuales que contienen las condiciones normativas concretas del mismo (ver apartado 5.1 Regulación urbanística vigente).

Analizando el contenido de las fichas, se desprende que la actuación propuesta en el APR.01.03 era deficiente desde su aprobación en el año 1997, al realizarse a partir de premisas no ajustadas a la realidad, tales como el hecho de considerar como superficie mínima de cesión una zona verde ya obtenida por el Ayuntamiento, o no haber tenido en cuenta que la parcela de la calle Vallciergo nº3 (con licencia de obra nueva concedida el 8-05-1995) se encontraba en construcción con anterioridad a la entrada en vigor del PG97 y en consecuencia, a excepción de la parcela de Vallciergo nº4, todas las parcelas incluidas en el ámbito no precisaban de ningún instrumento de gestión previo para patrimonializar su edificabilidad, teniendo en cuenta que ya la habían materializado con anterioridad al desarrollo del APR.

Posteriormente, las condiciones establecidas para el APR.01.03 se han visto afectadas por la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) y más tarde por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) y, en consecuencia, las exigencias jurídico-urbanísticas impuestas por el marco normativo vigente son muy distintas a las previstas en el momento de la aprobación del PG97.

Al partir del establecimiento de un APR deficitario desde su origen, sumado a un marco normativo vigente que implica mayores cargas (mayores cesiones, inclusión de vivienda con protección) y a las circunstancias particulares del ámbito (ámbito de reducidas dimensiones, con viviendas existentes en un edificio en fuera de ordenación absoluta) resulta inviable el desarrollo del ámbito en los términos establecidos por el PG97.

Del estudio de los antecedentes relacionados y con la premisa de cumplir con los condicionantes expuestos, surge la necesidad de promover una actuación de transformación urbanística, dentro del marco jurídico vigente, para hacer posible el desarrollo del APR.01.03.

4. NECESIDAD Y OBJETIVOS DE LA ACTUACIÓN.

La tramitación de esta propuesta de planeamiento se inicia tras la presentación, el 23 de marzo de 2022, por la entidad METROVACESA S.A, propietaria de la parcela de Vallciergo nº4 en el ámbito del APR.01.03 "Manzana de la calle Segovia", de una solicitud de modificación del planeamiento.

La solicitud se presenta con base en lo dispuesto en el artículo 5.4 de la LSCM, que atribuye a los sujetos privados la facultad de participar en el ejercicio de la potestad de planeamiento urbanístico mediante la formulación de iniciativas y propuestas, incluso en forma de proyectos de instrumentos de planeamiento, teniendo en cuenta que, en ningún caso, esa iniciativa genera un derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

Información de Firmantes del Documento



Tras el estudio de la iniciativa propuesta desde la perspectiva del interés general, se ha decidido promover una actuación de transformación urbanística sobre dicho ámbito de suelo urbano, con la finalidad de hacer posible, con el marco jurídico vigente, el cumplimiento del objetivo establecido por el PG97 en la ficha del APR.01.03, esto es, “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, que podrán sumarse 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”.

- **Objetivos de la ordenación y propuestas de actuación para asegurar la atención del interés general en la ordenación del ámbito.**

Tras analizar el estado actual del ámbito y los antecedentes expuestos en el apartado 3 antecedentes urbanísticos de esta Memoria-Informe, se concluye que, con el marco jurídico vigente, el desarrollo del APR.01.03 no es posible en los términos que estableció el PG97, como lo demuestra el hecho de que aún no se ha conseguido desarrollar el ámbito, ni materializar sus objetivos y, por tanto, que no se ha dado solución al objetivo principal para el que se definió el APR.

En consecuencia, esta 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 Vallciergo 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 Vallciergo nº4 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 y a la vez que se da solución al problema actual del viario de la calle Vallciergo, que carece de salida o de cambio de sentido.



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

La actuación de transformación urbanística permitirá la obtención de suelo público para completar y cohesionar el tejido urbano, al hacer posible 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 criterios básicos 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 Valliciego.

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 al desarrollo sostenible, incorporando una construcción que reducirá el impacto local sobre el ambiente, con medidas de eficiencia energética, soluciones de diseño pasivo, reducción del impacto ambiental y aplicando criterios de 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 evitar la contaminación, por medio de soluciones basadas en la naturaleza.

• **Acuerdos de la Villa**

El impulso de una iniciativa como la que se aborda en la MPG está alineada y responde perfectamente al contenido de los Acuerdos de la Villa relacionados con el urbanismo, aprobados por unanimidad de todos los partidos políticos con representación en el Ayuntamiento de Madrid el 7 de julio de 2020, destacando entre ellos, los siguientes:

- ❖ ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA DE ESTRATEGIA DE LA CIUDAD. Movilidad Sostenible y Medio Ambiente.
 - MEC.GT1.041/248: Crear corredores, elementos verdes y parques de proximidad que unan zonas verdes de manera coherente, continua y completa.
- ❖ ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA DE ESTRATEGIA DE LA CIUDAD. Espacio Público y Espacio Urbano.
 - MEC.GT2.012/299 Priorizar la urbanización de espacios interiores que no representen condiciones mínimas de espacio público urbanizado.

5. REGULACIÓN URBANÍSTICA.

5.1. Ordenación urbanística vigente. APR.01.03.

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



El PG97 clasifica estos terrenos como suelo urbano, y los incluye dentro del Área de Planeamiento Remitido APR.01.03 “Manzana Calle Segovia”.

La delimitación del ámbito queda determinada en los planos de Ordenación O73/1 y O73/2 del PG97, así como en la ficha de Delimitación del ámbito de ordenación del APR.01.03.

En cuanto al ámbito de gestión, el APR.01.03 constituye un área de reparto independiente según se refleja en los planos G73/1 y G73/2 del PG97.

El régimen urbanístico de las APR se regula en el artículo 3.2.13 de las NNUU. Las fichas de condiciones del APR.01.03 son las siguientes:



Información de Firmantes del Documento



ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

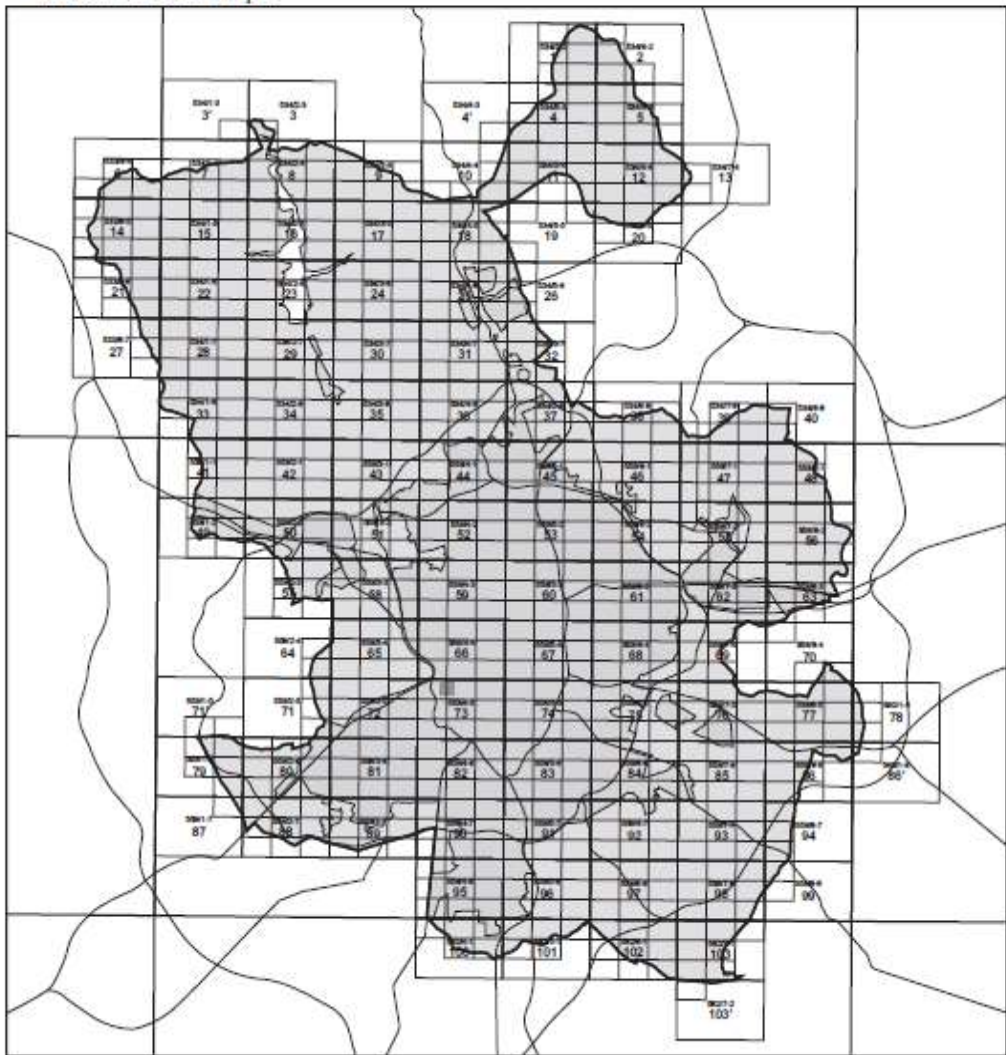
Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento remitido	APR

Código de Plan General:		APR.01.03
Nombre:		MANZANA C/ SEGOVIA
Figura de ordenación:		ESTUDIO DE DETALLE
Distrito:	CENTRO	Hoja referencia del Plan General: 73-1
Planeamiento Incorporado:		

Situación en el municipio



MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

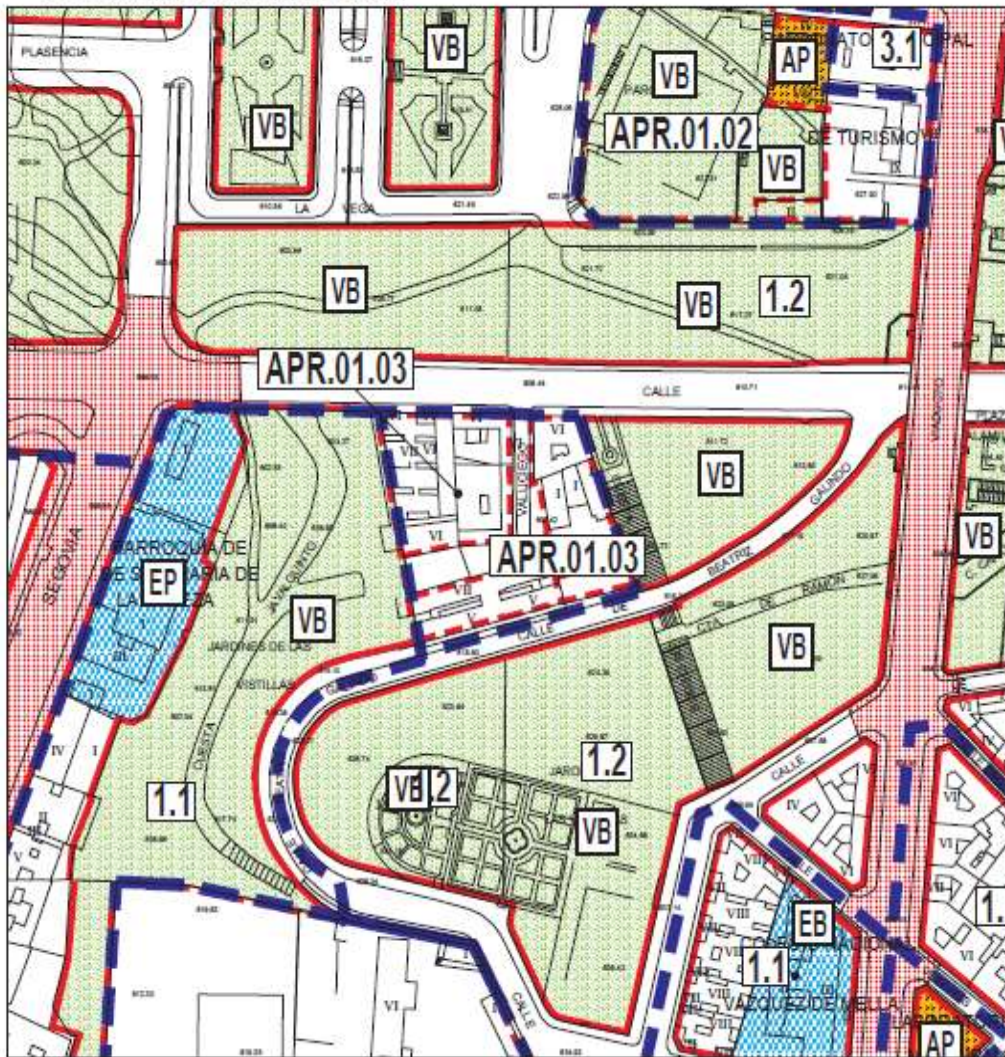
Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Areas de planeamiento remitido	APR

Código de Plan General:	APR.01.03		
Nombre:	MANZANA C/ SEGOVIA		
Figura de ordenación:	ESTUDIO DE DETALLE		
Distrito:	CENTRO	Hoja referencia del Plan General:	73-1
Planeamiento Incorporado:			

Delimitación del ámbito de ordenación



MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento remitido	APR
Condiciones particulares	
Código del Plan General:	APR.01.03
Nombre:	MANZANA C/ SEGOVIA
Figura de Ordenación:	ESTUDIO DE DETALLE
Distrito: CENTRO	Hoja referencia del Plan General: 73-1
Planeamiento Incorporado:	
Superficie del ámbito (m2):	4948
Uso característico:	RESIDENCIAL
Usos cualificados:	
Iniciativa de planeamiento:	PRIVADA
Prioridad de planeamiento:	2º CUATRIENIO
Gestión	
Sistema de Actuación:	COMPENSACION
Área de Reparto:	APR.01.03
Aprovechamiento Tipo:	
Objetivos	
SE TRATA DE RESOLVER LA ORDENACIÓN DE ESTA MANZANA ENTRE LA C/ SEGOVIA Y C/ BEATRIZ CALINDO SOLUCIONANDO EL ACCESO Y CONEXIÓN DE LA CALLE VALLICIERGO CON LOS JARDINES DE LAS VISTILLAS.	
Edificabilidades de usos lucrativos (m2)	
RESIDENCIAL	0
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	0
OTROS	0
Total edificabilidad usos lucrativos:	0
Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos (m2)	
ZONAS VERDES	255
DEPORTIVO PÚBLICO	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
SERVICIOS PÚBLICOS	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	
SERVICIOS DE TRANSPORTES	
VÍAS PÚBLICAS	897

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH

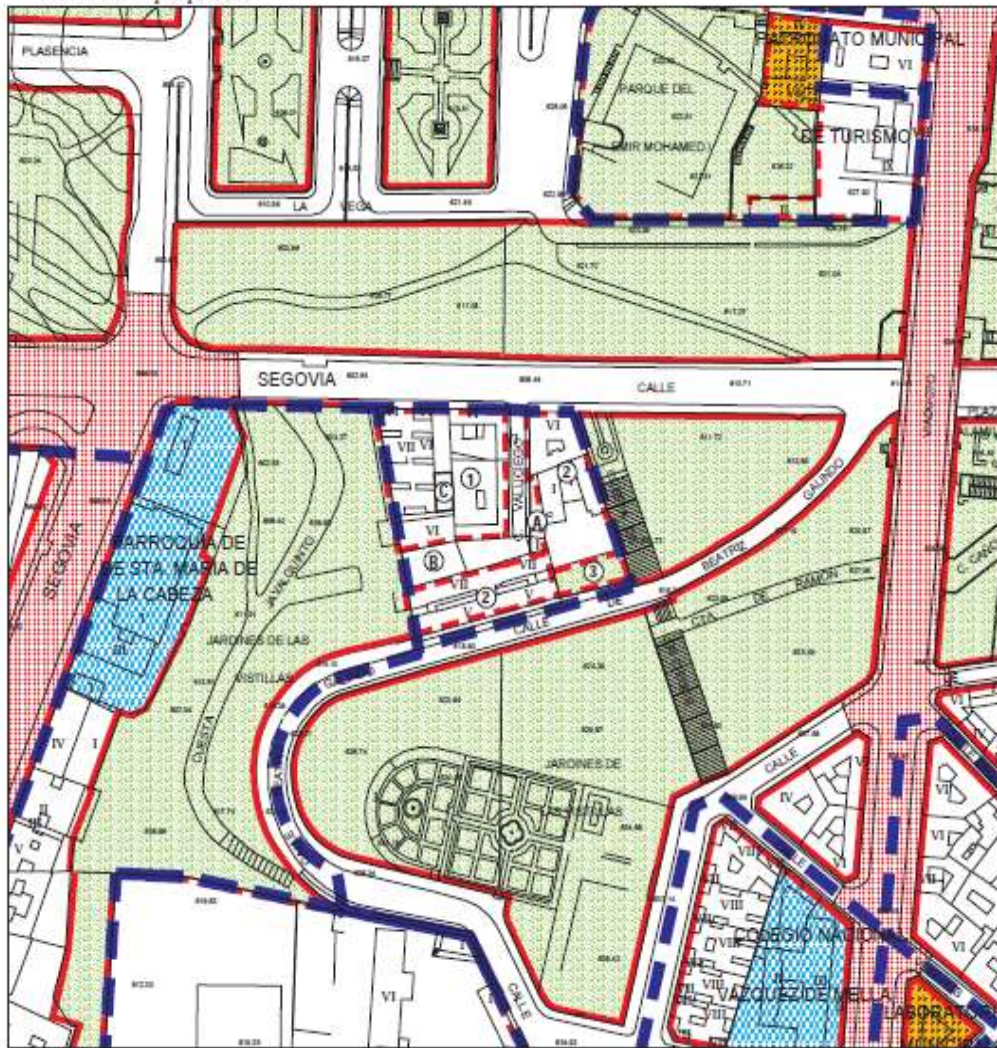


4F80FONTCLJGVOBH

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento remitido	APR

Código de Plan General:		APR.01.03
Nombre:		MANZANA C/ SEGOVIA
Figura de ordenación:		ESTUDIO DE DETALLE
Distrito:	CENTRO	Hoja referencia del Plan General: 73-1
Planeamiento Incorporado:		

Ordenación propuesta



MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



4F80FONTCLJGVOBH

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Áreas de planeamiento remitido	APR

Condiciones particulares

Código del Plan General:		APR.01.03
Nombre:		MANZANA C/ SEGOVIA
Figura de Ordenación:		ESTUDIO DE DETALLE
Distrito:	CENTRO	Hoja referencia del Plan General: 73-1
Planeamiento Incorporado:		

Instrucciones para la ordenación del área

Condiciones vinculantes

LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO SERÁ LA QUE RESULTE DE APLICAR LA NZ. EL APROVECHAMIENTO TIPO DEL ÁMBITO SERÁ EL QUE RESULTE DE DIVIDIR LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO EXCLUIDOS LOS TERRENOS AFECTOS A DOTACIONES PÚBLICAS YA EXISTENTES.

LA EDIFICABILIDAD DEL ÁMBITO SERÁ LA RESULTANTE DE APLICAR LA NZ CORRESPONDIENTE CON LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

- 1.- AREA DE EDIFICACIÓN REGULADA POR LA NORMA ZONAL 1-3ª CON UN COEFICIENTE Z-5.
- 2.- AREA DE EDIFICACIÓN REGULADA POR LA NORMA ZONAL 1-4ª CON UN COEFICIENTE Z-5.
- 3.- ZONA VERDE EXISTENTE.

Condiciones no vinculantes

- A.- LOCALIZACIÓN ESPACIO LIBRE PARA DESAHOGO DEL VIARIO Y APARCAMIENTO EN SUPERFICIE.
- B.- LOCALIZACIÓN DEL VIARIO LOCAL PARA CONEXIÓN DE LA CALLE DE VALLICBERGO CON EL JARDÍN DE LAS VISTILLAS.
- C.- ESPACIO DE MANZANA NO EDIFICABLE QUE DETERMINA EL FONDO EDIFICABLE DE LAS PARCELAS LIBRES.

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



6. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.

El ámbito de la MPG se compone de las siguientes parcelas catastrales:

PARCELA CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA CATASTRAL	ESTADO	SUPERFICIE TOTAL CONSTRUIDA
Vallciergo nº4	9441109VK3794A	522 m ²	Sin edificar	0 m ²
Segovia nº31	9441103VK3794A	328 m ²	Edificado	1.952 m ²
Segovia nº33	9441102VK3794A	416 m ²	Edificado	2.631 m ²
Segovia nº35	9441101VK3794A	565 m ²	Edificado	3.321 m ²
Segovia nº29	9441104VK3794A	314 m ²	Edificado	1.866 m ²
Beatriz Galindo nº4	9441108VK3794A	1.049 m ²	Edificado	5.340 m ²
Vallciergo nº3	9441110VK3794A	1.017 m ²	Edificado	4.812 m ²
Vallciergo nº5	9441107VK3794A	28 m ²	Edificado	28 m ²

DE

SEGOVIA



Cartografía catastral

Registralmente, cada una de estas parcelas catastrales se corresponde con una finca registral independiente, con excepción de la parcela catastral 9441108VK3794A, en la que se incluyen dos fincas registrales.

El ámbito de la actuación de transformación urbanística afecta a 2 parcelas catastrales, de las enumeradas anteriormente, concretamente a las siguientes fincas registrales:

- Calle Vallciergo nº4, se corresponde con la finca registral propiedad de Metrovacesa S.A., inscrita en el Registro de la Propiedad nº4 de Madrid, Sección 3º, Finca 242, Tomo 2945, Libro 1738, Folio 82, Inscripción 18 y con la parcela con referencia catastral 9441109VK3794A.
- Edificio fuera de ordenación absoluta, que se identifica en el listado de inmuebles de naturaleza urbana de la Dirección General del Catastro como Vallciergo nº6. De

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



acuerdo con la información recabada del Registro de la Propiedad nº4 de Madrid, se trata de la finca 64.220, que fue dividida materialmente en ocho departamentos independientes el 4 de febrero de 2009 y, en consecuencia, está constituido por 8 viviendas correspondientes a las fincas registrales: FR 66056, FR 66058, FR 66060, FR 66062, FR 66064, FR 66066, FR 66068 y FR 66070. Catastralmente se incluye en la parcela con referencia catastral 9441108VK3794A.

Señalar que se excluye del ámbito de la actuación de transformación urbanística, la zona verde pública existente en la calle Beatriz Galindo esquina Cuesta de los Ciegos, que ha sido ya obtenida por el Ayuntamiento de Madrid.

Se incorpora al expediente como Anexo 4, documentación relativa a la estructura de la propiedad en el ámbito de la MPG, tanto documentación catastral como del registro de la propiedad.

7. ANALISIS DEL ENTORNO.

7.1. Análisis del desarrollo histórico del ámbito.

El barrio de Palacio es el barrio más grande del distrito Centro, con una superficie total de 146,99 ha. Su población supera los 23.500 habitantes, con una densidad de casi 160 habitantes por hectárea. Se trata de la parte más antigua de la ciudad, conocida como “El Madrid de los Austrias”.

Contiene edificios emblemáticos como el Palacio Real o el Teatro Real. El origen de esta área urbana tuvo lugar en la Baja Edad Media, conservando casi intacta la morfología de sus calles, que seguían el perímetro de la muralla del siglo XII. De la Baja Edad Media aún quedan vestigios, especialmente los aparecidos en 1975 junto a la cuesta de la Vega, en el entorno inmediato del ámbito de la MPG.

Durante el siglo XVI, Madrid conoció su conversión de Villa en Corte y aparecen los primeros palacios urbanos que cuidaron tanto su arquitectura interna como externa. En este siglo tuvo lugar un plan de reformas interiores, impulsadas por el rey Felipe II y su arquitecto Juan de Herrera, entre las que destacan las nuevas alineaciones de las calles de Atocha, Segovia y Mayor. La de Segovia se convertiría en el ingreso principal de la Corte, a eje con el puente de Segovia sobre el río Manzanares.

El incendio del Alcázar (1734), bajo el reinado de Felipe V tuvo importantes repercusiones urbanísticas. El interés del monarca por ocupar con el Nuevo Palacio el mismo solar del antiguo Alcázar de los Austrias exigió un tratamiento específico del entorno (cuesta de San Vicente, futura calle de Bailén, caballerizas, cuarteles, casas de oficios, viaducto sobre la calle de Segovia, plaza de la Armería, plaza de Oriente, Teatro Real, jardines del Campo del Moro, Catedral etc.) que tardaría mucho tiempo en consolidarse.¹

El siglo XIX propició una profunda transformación en la ciudad de Madrid. El crecimiento de su población fue determinante para la aprobación de un Plan de Ensanche y para el derribo de la cerca que constreñía la ciudad desde 1628. Durante el reinado de Isabel II y, más tarde, con la Restauración, se pusieron en marcha proyectos de reforma que tuvieron como objetivo sanear la ciudad y favorecer la ampliación del casco urbano.

¹ Navascués Palacio P (1979) Introducción al desarrollo urbano de Madrid hasta 1830

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

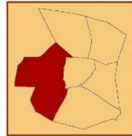
Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Distrito 01 - Centro
Barrio 011 - Palacio



Fecha: Noviembre 2017



Subdirección General de Estadística



Las demoliciones llevadas a cabo por José I, a comienzos del siglo, tuvieron un claro valor urbanístico. La desamortización de Mendizábal (1836-1843) operó sobre los grandes conjuntos que ocupaban las órdenes religiosas, con mucha mayor incidencia urbana, y la demolición de estos conventos originó un esponjamiento sensible en la apretada trama urbana y un nuevo concepto del espacio público; este fue el caso del Teatro Real y la Plaza de Oriente.

La Plaza de Oriente se pudo realizar por los derribos de Bonaparte y había permanecido durante decenios sin conformar. Es en 1844 cuando se realiza el proyecto definitivo para las alineaciones de la plaza y la prolongación de la calle de Bailén, definiendo un nuevo eje urbano que trataba de unir dos referentes de la cornisa occidental madrileña: el Palacio y la iglesia de San Francisco el Grande, elementos que hasta entonces se encontraban separados por la vaguada de Segovia. La construcción en 1871 de un viaducto de hierro que salvaba una luz de 130 m y una altura de más de 22 m, fue la solución para el problema de unión de la zona del

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Palacio Real con la de Vistillas y San Francisco el Grande. Este viaducto fue demolido en 1934 y sustituido por el actual, de mayor envergadura, construido en hormigón armado.²

La cripta de la Catedral de la Almudena es uno de los ejemplos más representativos del estilo medievalista de la arquitectura española de finales del siglo XIX. El autor del proyecto fue el Marqués de Cubas, que recibió el encargo de sustituir la antigua iglesia de Santa María de la Almudena, que había sido derribada en la revolución del año 1868. La iglesia pasó a ser catedral cuando en 1885 la ciudad fue erigida en diócesis por el Papa León XIII. El Marqués de Cubas modificó entonces su proyecto inicial, planteando una catedral de grandes dimensiones, de estilo neogótico florido francés. Le sucedieron sucesivas reformas para dar a la catedral una nueva solución arquitectónica con mayor armonía en relación con el Palacio Real.

Respecto de los jardines de Las Vistillas, situados en las cima y laderas del antiguo cerro del Campillo de las Vistillas, son un balcón natural delimitado hacia el oeste por el valle del río Manzanares y hacia el norte por el antiguo cauce del arroyo de San Pedro, sobre el cual fue proyectada la calle Segovia. El jardín, de 1,74 hectáreas, fue planificado en la primera mitad del siglo XX por los arquitectos Fernando García Mercadal (1932) y Manuel Herrero Palacios (1945) que configuraron un primer cuerpo rodeado por un murete, al que se accede por unas escaleras, una zona estancial con árboles, fuente central y macizos con césped, pasos de granito y farolas y un busto de Zuloaga.

En definitiva, el barrio de Palacio y en concreto el entorno del ámbito de actuación, posee una importante carga histórica que le dota de una enorme singularidad histórica, espacial y urbanística.

7.2. Análisis del entorno socio-urbano y económico.

Se analizan los datos actuales, tanto de la población como de la realidad construida, con el objeto de describir la situación actual y, a partir de ella, colaborar en definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos, así como la complejidad funcional y la presencia de diversidad de usos, junto con la calidad y accesibilidad a los espacios públicos y privados.

El distrito Centro está subdividido en los barrios de Palacio, Embajadores, Cortes, Justicia, Universidad y Sol. Tiene una superficie de 5,23 km² y una población de 141.236 habitantes. El distrito está en constante regeneración, en la que se está desarrollando una estrategia de potenciación de la actividad socioeconómica en un modelo más equilibrado, para que conviva adecuadamente el uso residencial con la actividad turística y comercial.

Se trata del distrito más antiguo de los 21 distritos municipales que forman la ciudad. Se encuentra situado en el sector centro, siendo el ámbito objeto de la MPG uno de los extremos del barrio de Palacio, en la zona suroeste del mismo, debajo del Palacio Real o de la Catedral de la Almudena, dos de los lugares más visitados de la ciudad.

La característica urbanística de este distrito es el número de vías peatonales o restringidas al acceso rodado, debido a las exigencias de la mayor conservación del patrimonio, de sus funciones de representación y de la implantación de una movilidad sostenible, mucho más significativa por las características de su trama urbana.

Diagnóstico sobre la dinámica demográfica

² Fundación COAM: Museo de Historia de Madrid (2008). Arquitectura y espacio urbano de Madrid en el siglo XIX

Información de Firmantes del Documento



4F80FONTCLJGVOBH



Comparando los datos de densidad de vivienda y población entre el distrito Centro con los barrios de Palacio y los barrios aledaños, según los datos más recientes disponibles en la información Estadística del Ayuntamiento de Madrid, se obtiene la relación siguiente.

	DISTRITO CENTRO	Palacio	Universidad	Sol	Embajadores
Superficie (ha)	523	147	95	45	103
Habitantes	141.236	23.584	33.426	7.993	47.238
Hogares	69.504	11.613	16.967	3.895	22.614
Densidad (Habitantes/ha)	270	160	353	179	457
Densidad (Hogares/ha)	133	79	179	87	219
Edad Promedio	44	46	44	44	43
Índice de envejecimiento	207	251	219	258	167

Se concluye que el barrio de Palacio tiene una densidad de viviendas por hectárea baja en relación con el distrito, con un índice de envejecimiento alto.

7.3. Análisis de la trama urbana circundante.

El origen de esta zona tuvo lugar en la Baja Edad Media, conservándose casi intacta la morfología de sus calles, que seguían el perímetro de la muralla del siglo XII. Las edificaciones se distribuyen en manzana cerrada con patios interiores irregulares. Se diferencia la morfología existente entre la zona antigua intramuros de la muralla, caracterizada por sus calles estrechas y cortas salpicadas de plazas pequeñas, de la zona extramuros, más planificada y de forma más regular.

La morfología urbana es heterogénea, debido a su ubicación dentro del conjunto histórico y a la orografía del terreno, con una caída acusada hacia el río. En periodos iniciales el barrio de Palacio contaba con edificaciones de baja altura (III plantas), pero han ido creciendo progresivamente en verticalidad hasta llegar a las seis y siete plantas actuales.

Convive el uso residencial con los servicios terciarios vinculados al turismo, con numerosos edificios dotacionales, tanto públicos como privados. Entre los equipamientos públicos cabe destacar la Parroquia de Santa María de la Cabeza o la Basílica de San Francisco el Grande y al servicio del barrio como el Centro de Mayores de San Francisco o el Colegio Público Vázquez de Mella.

En su entorno próximo se encuentran numerosos edificios calificados como Bien de Interés Cultural, entre ellos, la Catedral de la Almudena, el Palacio Real y el Edificio de Capitania.

Las zonas verdes son también numerosas, a destacar el Parque de Atenas y los Jardines de las Vistillas en su entorno inmediato, además de los jardines del Palacio Real.

La calle Segovia y la calle Bailén se configuran como los ejes viarios principales del ámbito, con la presencia icónica del viaducto en el cruce de ambas.

El ámbito de la MPG se encuentra extramuros, muy cerca de lo que fue el trazado de la muralla cristiana. La calle Segovia vertebraba la conexión entre las manzanas edificadas en torno al río y la zona del Recinto Histórico, siendo la manzana de la calle Segovia, ámbito de la MPG, la única manzana residencial que se integra en los Jardines de las Vistillas.

Información de Firmantes del Documento



La diferencia de cotas existente entre las calles Beatriz Galindo y Segovia ha propiciado que los edificios que dan a ambas calles presenten una acusada diferencia de altura de coronación, diferencia que acompaña la pendiente del terreno; por ello, más que hablar de alturas de edificación debe considerarse la transición de las cornisas entre la de los edificios que dan a la calle Beatriz Galindo (con 5 alturas a la calle Beatriz Galindo y 8 a la calle Valliciergo) y los edificios que dan a la calle Segovia, con número de alturas variables (Baja + 6 + ático), y con una diferencia de cota entre sus plantas bajas de casi 14,00 m.

8. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

A efectos de la MPG se han estudiado tres alternativas para la transformación urbanística del ámbito y, en concreto, del ámbito de la actuación de transformación urbanística. Salvo la alternativa 0, que supone el mantenimiento de la situación actual, el resto de las alternativas (1 y 2) permitirían alcanzar los objetivos planteados.

Alternativa 0: Mantenimiento de la situación actual.

La alternativa 0 consiste en mantener la situación actual, teniendo en cuenta que las determinaciones del planeamiento vigente hacen inviable su desarrollo urbanístico



Alternativa 0. Mantenimiento del estado actual

Alternativa 1:

Se propone el desarrollo del APR.01.03 según los objetivos señalados en el apartado 4 de esta Memoria-Informe, incorporando a la propuesta una rotonda que permite la entrada y salida de vehículos al nuevo edificio propuesto.

Implica la definición de plantas bajo rasante para uso garaje-aparcamiento (con una cota de excavación estimada de -9 m bajo la rasante de la calle Valliciergo).

Información de Firmantes del Documento





Propuesta ordenación Alternativa 1 con viario y rotonda de circulación.

Alternativa 2:

Se propone el desarrollo del APR.01.03 según los objetivos señalados en el apartado 4 de esta Memoria-Informe, mediante la ejecución de un espacio verde y libre público arbolado en el centro del ámbito y eliminando la rotonda para la circulación de vehículos planteada en la Alternativa 1.



Propuesta ordenación Alternativa 2, con espacio libre público ajardinado.

Implica la definición de una planta bajo rasante para la localización de las instalaciones del edificio (no de garaje-aparcamiento), con una cota de excavación estimada de -4 m bajo la rasante de la calle Valliciego.

- Estudio de las alternativas y justificación de la elección de la propuesta de ordenación.

El análisis realizado evaluó los elementos diferenciales de las tres alternativas propuestas.

Información de Firmantes del Documento



Con la alternativa 0 no se resuelven los objetivos para el desarrollo del APR.01.03 establecidos en el PG97, como lo demuestra el hecho de que aún no se ha conseguido desarrollar el ámbito.

Mantener la alternativa cero dejaría sin resolver la ordenación de la manzana entre la calle Segovia y la calle Beatriz Galindo y, por tanto, sin solucionar el problema del acceso y conexión peatonal de la calle Valliciego con el Jardín de las Vistillas, que constituye el objetivo principal para el que se definió el APR.

La Alternativa 1 propone una rotonda y viario para la circulación interior y acceso al nuevo edificio, lo que implica la generación y convivencia con ruido en el interior de la manzana y con un reducido espacio verde ajardinado en el interior de la manzana.

La Alternativa 2 suprime la circulación interior en la manzana (se mantiene sólo el viario de acceso a los garajes existentes) y, por tanto, elimina el potencial ruido derivado, además de hacer posible generar un espacio verde y libre público arbolado y disponer de la conexión peatonal con los Jardines de las Vistillas desde la calle de Segovia, cumpliendo con el objetivo del APR con una adecuada calidad del espacio público.

En consecuencia, la Alternativa 2 seleccionada propone ordenar un solar en forma de zeta, adosado al testero de la calle Segovia nº31, linderos de la calle Segovia números 33 y 35, y testeros de la calle Segovia números 33 y 35. De esta forma se completa el cierre interior de la edificación de la manzana, proporcionando una nueva fachada al espacio público que se crea y maximizando la superficie de espacio libre que se ajardina, con una funcionalidad y orientación adecuada.

9. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN.

La MPG establece nuevas determinaciones de ordenación urbanística en el ámbito, delimitando un área de planeamiento específico, denominada APE.01.12 "Manzana calle Segovia", en la que se establecen, de acuerdo con el contenido de los artículos, 3.2 y siguientes de las NNUU, además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda modificación de Plan General, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del nuevo ámbito que se crea, en carpeta aparte y a nivel de Plan Especial, con el objeto de que se logre el nivel de calidad y de ordenación detallada que se pretende.

Según lo previsto por la LSCM, la actuación sobre el espacio urbano propuesta debe instrumentarse a través de una MPG, ya que, de acuerdo con su 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...".

Conforme al artículo 69 de la LSCM, los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. La iniciativa de esta MPG corresponde a la Administración, a propuesta, en este caso, del propietario de la parcela, conforme a lo contenido en los artículos 56.1, 57 y 5.4 de la LSCM.

9.1. Propuesta de ordenación.

La MPG da cumplimiento a los objetivos anteriormente señalados, de renovación y mejora del espacio, conveniencia de implantación de nuevos usos (residencial vivienda libre y residencial de vivienda protegida) y de ampliación de la red dotacional de espacios libres, zonas verdes y viario público, aplicados con los criterios de desarrollo sostenible e integración en el paisaje

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

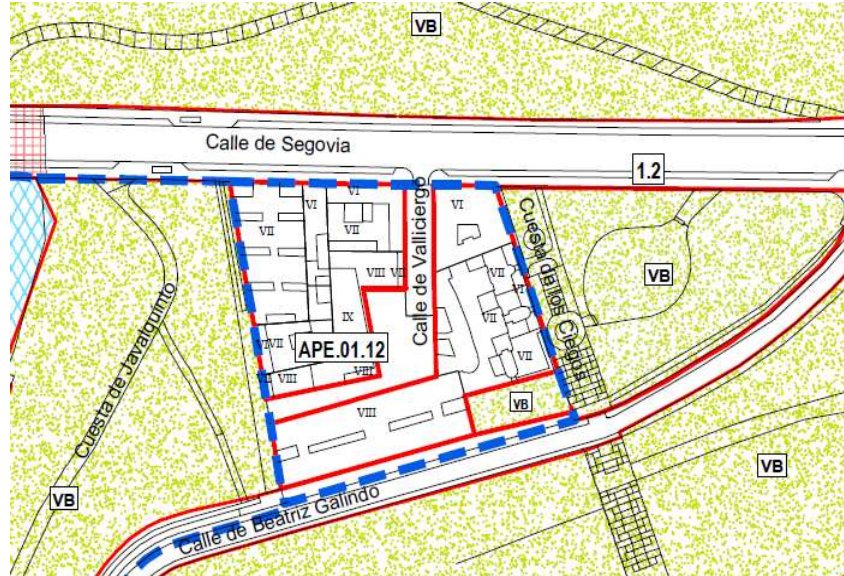
Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



construido del barrio. La imagen de la propuesta mantiene la coherencia con el entorno y da protagonismo al espacio público.



Detalle propuesta de ordenación

- **Definición de un nuevo ámbito de ordenación y de gestión**

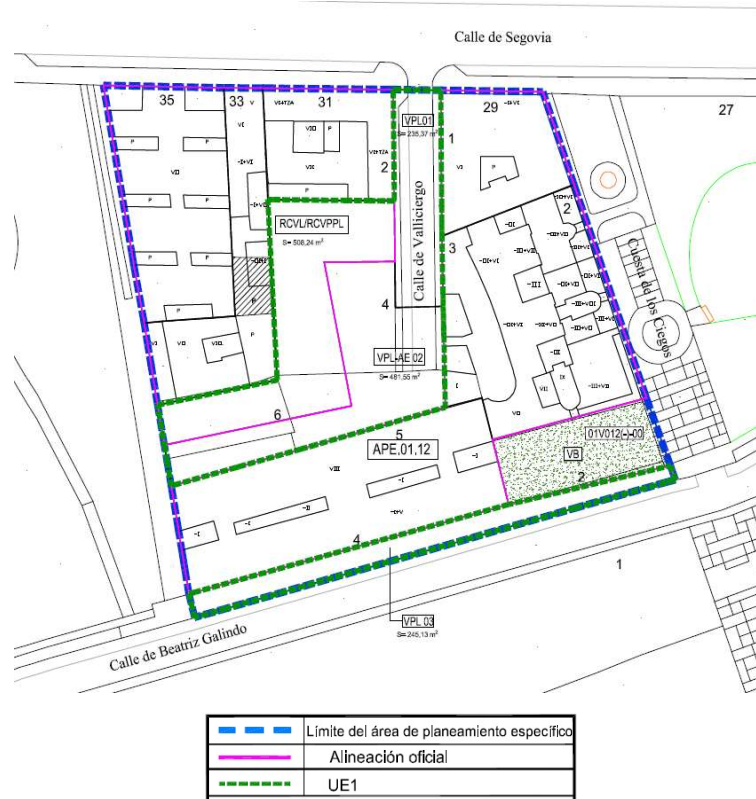
El ámbito de la MPG es coincidente con la delimitación del APR.01.03 "Manzana calle Segovia", realizando ajustes para adecuarlo a la realidad física y transformándolo en un Área de Planeamiento Específico (APE.01.12 "Manzana calle Segovia"), que constituirá una nueva Área Homogénea.

El APR.01.03, a la entrada en vigor del PG97, incluía una serie de parcelas ya construidas y reguladas directamente por aplicación de una norma zonal asignada. Teniendo en cuenta que estas parcelas materializaron sus derechos urbanísticos con anterioridad a la entrada en vigor del PG97, reúnen las condiciones de suelo urbano consolidado (SUC).

El resto del ámbito conforma la Unidad de Ejecución UE-1, delimitada para la ejecución de la ordenación propuesta, y constituye el ámbito de actuación. Se trata de un ámbito discontinuo formado por la acera de la calle Beatriz Galindo (incluida dentro del ámbito), la calle Valliçiego, el número 4 de la calle Valliçiego, el número 6 de la calle Valliçiego y el viario en fondo de saco de la calle Valliçiego.

Información de Firmantes del Documento





Detalle de la delimitación 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 Valliciergo permite el acceso rodado al garaje del bloque de viviendas ubicado en el número 3 de la calle Valliciergo, y, asimismo, hace posible el acceso de los servicios de protección y emergencia al interior de la manzana.

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



4F80FONTCLJGVOBH

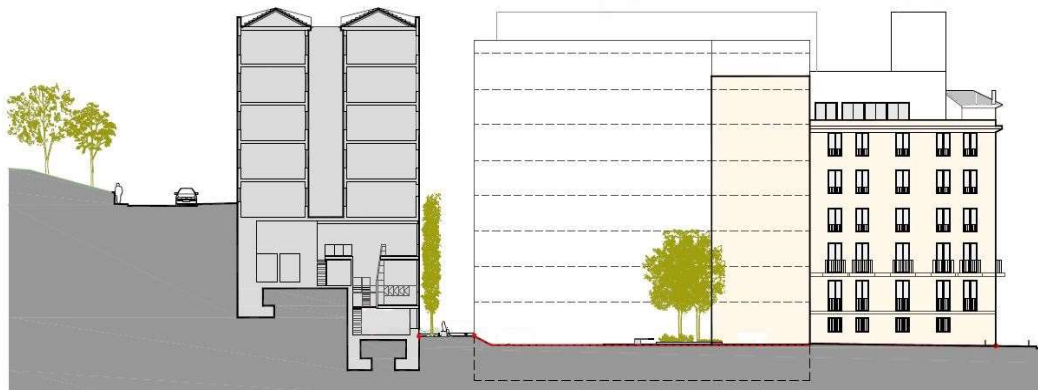




Imagen final no vinculante

En el centro de la manzana se propone la generación de un área estancial como espacio libre público arbolado que confiera una mayor calidad, tanto a las viviendas existentes que se orientan a dicho espacio, como a las nuevas viviendas a edificar. El recorrido peatonal desde la calle Segovia al Jardín de las Vistillas se amplía y 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 pendiente de la topografía es muy acusada, al mismo tiempo que elimina el impacto negativo que supone en la actualidad la observación visual de los muros medianeros descubiertos y el desorden de los patios traseros de los bloques de vivienda existentes.



Sección propuesta

- Reserva de vivienda protegida

La propuesta urbanística representa atender la oportunidad de implantar el uso residencial de vivienda de protección pública. La reserva del 10% de edificabilidad residencial destinado a

Información de Firmantes del Documento



viviendas con algún grado de protección coexistirá con la vivienda libre. No obstante, en cumplimiento de la normativa actual, 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 de ese 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.

9.2. Parámetros cuantitativos.

Superficie del ámbito.

La superficie total del APR pasa a ser un APE, formado a su vez por dos ámbitos, uno de suelo urbano consolidado, que incluye todas las parcelas que ya han materializado su edificabilidad, a las que se les asigna norma zonal directa, y el segundo, en el que se delimita una Unidad de Ejecución que incluye la única parcela vacante edificable y el suelo dotacional pendiente de obtención. El nuevo ámbito que se crea, el **APE.01.12 "Manzana calle Segovia"**, se corresponde con una superficie de **5.007,15 m²** de suelo.

Dentro de éste se delimita una Unidad de Ejecución UE-1, con una superficie de 1.470,29 m² de suelo. Las parcelas resultantes, incluidas en la UE-1, son las siguientes:

- Parcela RCVL/RCVPPL RC 01 de 508,24 m² de superficie, calificada con el uso residencial vivienda libre en coexistencia con el uso residencial de protección pública de precio limitado.
- Parcela VPL 01 de 235,37 m² de superficie, calificada con el uso dotacional para la vía pública en su clase de vía pública secundaria, categoría de red viaria.
- Parcela VPL-AE 02 de 481,55 m² de superficie, calificada con el uso dotacional para la vía pública en su clase de vía pública secundaria, categoría de área estancial, para destinarse a espacio libre público arbolado.
- Parcela VPL 03 de 245,13 m² de superficie, calificada con el uso dotacional para la vía pública, en su clase de vía pública secundaria, categoría de red viaria.

El Ayuntamiento de Madrid recibe estas tres últimas parcelas como cesión de la red local, urbanizadas y libres de cargas en ejecución de la MPG.

El resto del ámbito está formado por el suelo urbano consolidado (SUC) existente y cuenta con una superficie de 3.536,86 m² de suelo.

Información de Firmantes del Documento



SUC		UE-1		TOTAL
Parcelas	Superficie (m2s)	Parcelas	Superficie (m2s)	
Segovia nº31	327,52	RC 01	508,24	
Segovia nº33	416,46	VPL 01	235,37	
Segovia nº35	565,17	VPL-AE 02	481,55	
Segovia nº29	328,95	VPL 03	245,13	
Valliciego nº3	820,03			
Beatriz Galindo nº4	820,96			
Zona Verde	257,77			
TOTAL	3.536,86		1.470,29	5.007,15

Edificabilidad total.

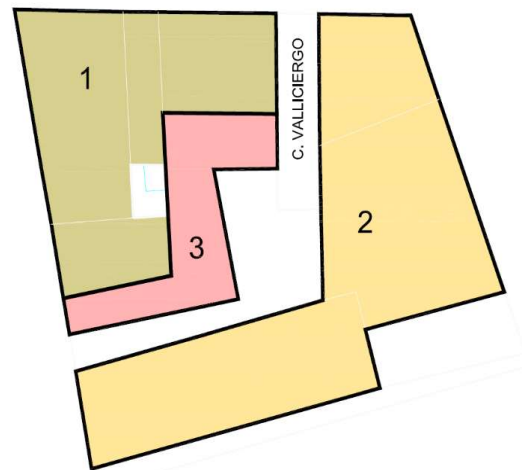
- Norma zonal asignada

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 m²c) 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 las siguientes condiciones:

- 1 NORMA ZONAL 1, GRADO 3º, Z=5
- 2 NORMA ZONAL 1, GRADO 4º, Z=5
- 3 NORMA ZONAL 1, GRADO 3º, Z=7

La asignación de esta edificabilidad total a la totalidad de las parcelas integradas en el ámbito se especifica y establece en el DOP que forma parte de esta MPG.



- 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 (m²c). 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.

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

Información de Firmantes del Documento



edificios colindantes” y esta propuesta cuenta con el informe favorable de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante CPPHAN), emitido en su sesión de 24/11/2022, que 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 ²
Edificabilidad lucrativa en SUC (estimada).....	13.050,392 m ²
<u>Edificabilidad lucrativa TOTAL APE</u>	<u>16.252,302 m²</u>

- **Edificabilidad no lucrativa**

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

- Parcela existente 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 secundaria y área estancial. Serán de aplicación las condiciones establecidas en el Capítulo 7.14 de las NNUU. Red pública secundaria.

Al no haber parcelas dotacionales edificables, no existe edificabilidad no lucrativa.

- **Determinación de la edificabilidad**

Con el fin de llegar a establecer las condiciones de ordenación aplicables en el nuevo ámbito de ordenación APE.01.12 en relación a los nuevos aprovechamientos urbanísticos lucrativos y para poder cuantificar las redes públicas de cesión, según lo previsto en los artículos 39 y 67 de la LSCM, resulta necesario partir de la determinación del área homogénea de referencia en este instrumento de planeamiento.

A estos efectos cabe recordar que el vigente PG97 no está adaptado a la LSCM, dado que su aprobación se realizó en 1997 con anterioridad a la aprobación de dicha Ley. Esta falta de adaptación hace que el PG97 no contenga en su documentación la delimitación de áreas homogéneas en los términos y con el alcance previsto en el artículo 37 de la LSCM “Determinaciones sobre la división del suelo”, que establece:

“1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse [...].

Dentro de las áreas homogéneas se delimitarán los ámbitos de actuación en suelo urbano no consolidado que proceda, pudiendo constituir toda el área homogénea un único ámbito [...].”

De acuerdo con el contenido del artículo 37 de la LSCM y la interpretación del mismo que viene haciendo la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de 24 de julio de 2014:³

³ El Tribunal superior de Justicia de Madrid ha dicho en distintas resoluciones, por ejemplo la de 24 de julio de 2014, que como el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid es anterior a la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, no utiliza la terminología introducida por esa Ley, y divide el suelo urbano en áreas de reparto : para el caso del suelo consolidado establece las que denominadas AUC (artículo 3.2.3 de las Normas). Pese a que los conceptos contenidos en el Plan no se corresponden con

Información de Firmantes del Documento



ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



4F80FONTCLJGVOBH

se debe considerar que el APE.01.12 objeto de la MPG conforma en sí misma una única área homogénea continua en suelo urbano.

En una MPG, el área homogénea es el espacio de referencia para la aplicación del artículo 39.4 de la LSCM, y el artículo 39 de la LSCM establece lo siguiente:

“...3. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado, consiste en señalar un valor numérico con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas.

4. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo.

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

b) En el supuesto que el ámbito sea todo el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

c) El planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada de los ámbitos señalará los coeficientes que, de conformidad con las estrategias propuestas, fijen las relaciones de ponderación entre todos los usos pormenorizados que se consideren, al objeto de definir la superficie edificable de cada uso pormenorizado. La superficie edificable de cada ámbito será la suma de las superficies edificables homogeneizadas de todos los usos pormenorizados.(...)”

En primer lugar, para calcular el coeficiente de edificabilidad del área homogénea, se atiende a lo establecido en el artículo 39 de la LSCM, apartados 1 y 2:

“1. La determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada área homogénea de suelo urbano consolidado consiste en señalar un valor numérico con la finalidad de definir la intensidad edificatoria.

2. Sin perjuicio de una mayor concreción mediante desarrollo reglamentario, para su obtención se respetará el siguiente procedimiento:

a) Se calculará la superficie edificada de cada solar o parcela, expresada en metros cuadrados construidos. La superficie edificada real del área homogénea será la suma de todas las superficies edificadas de todos los solares o parcelas existentes en el interior del área homogénea

El coeficiente de edificabilidad real del área homogénea será el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo.

exactitud con los previstos en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, se reconoce sin dificultad la equivalencia de las Áreas de Suelo Urbano Consolidado (AUC) con las áreas homogéneas a que se refiere la Ley madrileña y, asimismo, con los ámbitos espaciales homogéneos en la terminología del artículo 24 del Texto Refundido de la Ley del Suelo

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



b) Al establecer la zona o zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada, el planeamiento general calculará, sobre la superficie de suelo del área homogénea, la nueva superficie edificable, derivada de las condiciones de intensidad edificatoria establecidas por el planeamiento, a fin de compararla con la superficie edificada real y justificar, en su caso, las estrategias propuestas contemplando un escenario de evolución previsible del área homogénea con hipótesis razonables sobre la dinámica inmobiliaria.

El coeficiente de edificabilidad del área homogénea será el cociente de la nueva superficie edificable entre la superficie de suelo de todo el área, expresado en metros cuadrados construibles por metro cuadrado de suelo."

Teniendo en cuenta lo previsto en el artículo 39.2.a), el coeficiente de edificabilidad real del área homogénea de suelo urbano consolidado lo obtenemos por la división de la superficie edificada de cada parcela (*) entre la superficie de suelo de dicha área.

Coeficiente edificabilidad real (SUC): $19.950 / 3.536,86 = 5,64$.

(*) A falta de información de superficies edificables en licencias urbanísticas, se toma como referencia la superficie construida total catastrada (ver cuadro apartado 6, así como Anexo 4 documentación relativa a la estructura de la propiedad en el ámbito de la MPG).

De igual modo, según lo previsto en el artículo 39.2.b), la nueva superficie edificable viene determinada por las condiciones edificatorias establecidas por el planeamiento. En el presente caso, por aplicación de norma zonal directa y dando como resultado un coeficiente de edificabilidad del área homogénea de 3,69, inferior al coeficiente de edificabilidad real estimado en 5,64.

Coeficiente edificabilidad (SUC): $13.050,39 / 3.536,86 = 3,69$

Parcelas lucrativas SUC	Edificabilidad (m ² c)
Segovia n°31	1.473,84
Segovia n°33	1.646,01
Segovia n°35	2.543,27
Segovia n°29	1.233,56
Vallciergo n°3	3.075,11
Beatriz Galindo n°4	3.078,60
TOTAL	13.050,39

Por otra parte, el nuevo APE.01.12 que se crea conforma en sí misma una única área homogénea. Dentro del APE, la actuación de reforma de la urbanización se desarrolla en la Unidad de Ejecución UE-1.

La edificabilidad propuesta en la UE-1 se reparte entre los usos cualificados propuestos conforme a lo expresado en el siguiente cuadro, donde se reflejan las edificabilidades de cada uso (m²c) y su valor homogeneizado en metros cuadrados construibles en el uso característico (m²cuc), en aplicación de los coeficientes de homogeneización que se describen más adelante.



4F80FONTCLJGVOBH

Ámbito	Usos lucrativos	Edificabilidad (m ² c)	Edificabilidad (%)	CH	Aprovechamiento (m ² cuc)
UE-1	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA	3.201,91			2.980,90
	Libre	2.881,72	90,00 %	1,00	2.881,72
	Protegida	320,19	10,00 %	0,30974	99,18
TOTAL UE-1		3.201,91	100,00%		2.980,90

Conforme a lo establecido en el TRLSRU, se ha previsto un 10% de la edificabilidad residencial del ámbito destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, como se describe más adelante.

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

Sup. edificable homogeneizada en UE-1.....2.980,90 m²cuc
 Sup. edificable homogeneizada en SUC (estimado)..... 13.050,392 m²cuc
 Sup. edificable homogeneizada TOTAL APE16.031,29 m²cuc

APE.01.12	Edificabilidad (m ² c)	Edificabilidad/Aprovechamiento (m ² cuc)
UE- 1	3.201,91	2.980,90
SUC	13.050,39	13.050,39
	16.252,30	16.031,29

Por lo tanto, el **coeficiente de edificabilidad del APE.01.12**, es el resultado de dividir los 16.031,29 m²cuc del APE entre la superficie de suelo de dicha área, que asciende a 5.007,15 m²s. Con arreglo a este cálculo, resulta un coeficiente de edificabilidad de 3,20 m²cuc/m²s.

Todo ello, conforme a lo previsto por el artículo 39.4.a) de la LSCM, toda vez que dentro del APE.01.12 , la actuación de reforma de la urbanización se desarrolla en la UE-1 y resultando un coeficiente de edificabilidad para la misma de 2,027, por debajo del coeficiente de edificabilidad resultante en el área homogénea para el SUC de 3,69.

Coeficiente de edificabilidad de la UE-1: $2.980,90/1.470,29 = \underline{2,027}$

- **Justificación del nuevo coeficiente de edificabilidad**

La LSCM posibilita que los ámbitos de suelo urbano no consolidado constituyan en sí mismos un área homogénea y que su coeficiente de edificabilidad se establezca discrecionalmente por el planeamiento general (artículo 39.4.b) de la LSCM).

Información de Firmantes del Documento



En este caso, ese coeficiente de edificabilidad, obtenido de acuerdo a lo previsto por el artículo 39.4.a) de la LSCM, es de 3,20 m²cuc/m²s.

En aplicación de lo previsto por el artículo 39.4b) de la LSCM, cabe señalar que este nuevo cociente de edificabilidad establecido por el planeamiento general ha sido fijado para dar respuesta a las diversas necesidades y objetivos de la actuación. De un lado, esta intensidad edificatoria permitirá la distribución equitativa de beneficios y cargas, dado que la parcela de resultado RC 01 deberá asumir todas las cargas de la actuación; las parcelas identificadas como SUC no participan de las cargas y obligaciones determinadas por el planeamiento, por estar ya construidas o con licencia concedida con anterioridad a la entrada en vigor del PG97.

La asignación del coeficiente ponderado de edificabilidad Z=7 permitirá alcanzar una altura suficiente para cumplir otra de las finalidades de la actuación: la regeneración urbana que supone el ocultamiento de las medianerías y patios traseros existentes.

En este aspecto cabe recordar que las condiciones para la nueva edificación, regulada por la Norma Zonal 1, grado 3º, vienen determinadas por aplicación de los artículos 8.1.10 a 8.1.20 de las NNUU. La altura de la edificación se debe establecer individualmente por la CPPHAN, que examinó la propuesta y la informó favorablemente en su sesión de 24 de noviembre de 2022 dictamen que se incorpora a la documentación.

Con respecto a la comparación de este nuevo coeficiente de edificabilidad con el existente en las áreas homogéneas colindantes (asimilando estas a las áreas de reparto del PG97,) se obtiene la relación siguiente:

Área Homogénea	Superficie ámbito	Superficie dotaciones	Edificabilidad	Coefficiente edificabilidad	Aprovechamiento tipo	Uso
AUC. 01.03	1.472.547,69	1.019.975,97	1.339.612,27	0,91	2,96	Residencial
AUC. 02.01	2.344.950,22	1.279.590,31	4.421.243,62	1,89	4,15	Residencial
AUC. 02.02	99.484,09	39.542,34	143.260,77	1,44	2,39	Acti.Económica

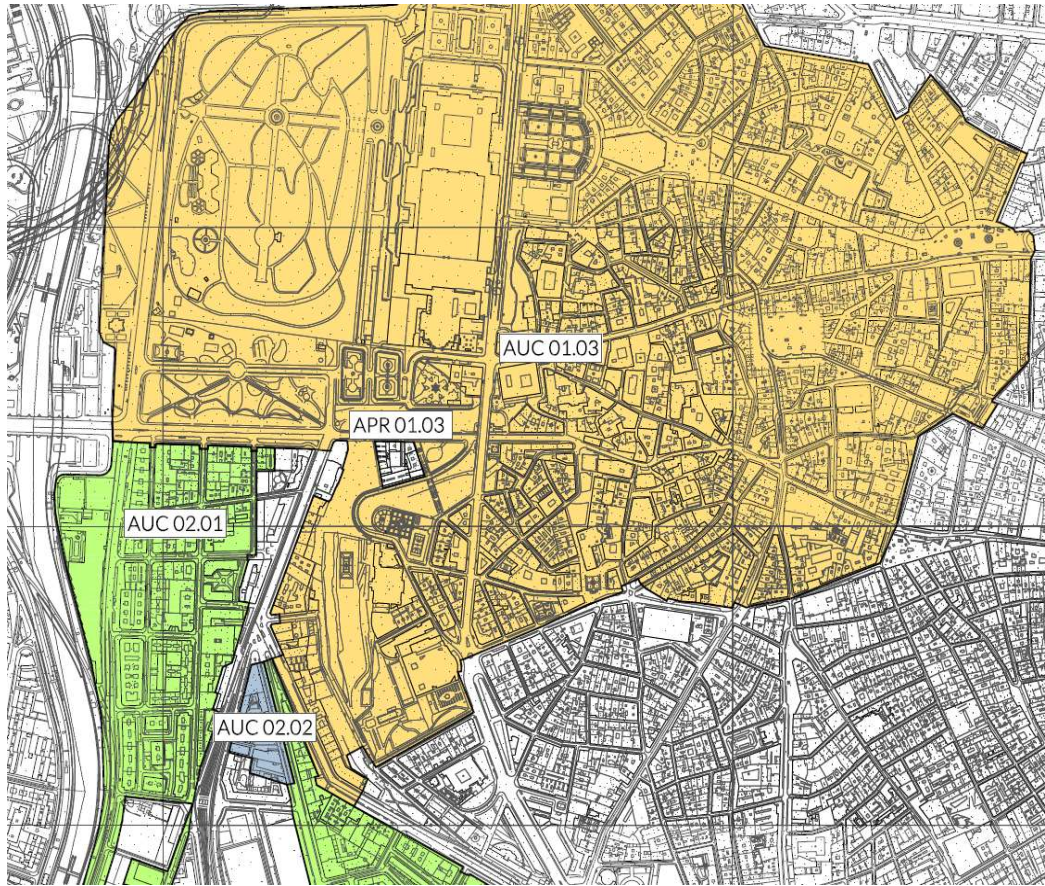
Áreas colindantes que pueden observarse en el plano siguiente:

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH





La singularidad del ámbito en cuanto a dimensiones y localización, como se desprende de la imagen superior, impiden su comparación directa con las áreas homogéneas colindantes.

El APR vigente establecido por el PG97 ya consideraba un coeficiente de edificabilidad muy alto en comparación con las áreas de reparto colindantes:

Área Homogénea	Superficie ámbito	Superficie dotaciones	Edificabilidad	Coefficiente edificabilidad	Aprovechamiento tipo	Uso
APR.01.03	5.007,15	1.152 (*)	15.301,47	3,06	3,96	Res

(*) La superficie de dotaciones indicada (1.152 m²) se corresponde con las superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos establecidas por el PG97 para el APR.01.03, sin que, como ya se ha indicado, hayan llegado a obtenerse, por no haberse desarrollado el mismo.

El nuevo coeficiente de edificabilidad propuesto (3,20) supone un incremento del 4,57 % sobre el coeficiente de edificabilidad del APR.01.03, indispensable, para que resulte viable la actuación urbanística en aras de equilibrar las cargas y beneficios según lo previsto por el artículo 22.4 del TRLSRU. Este extremo se explica y documenta en el Estudio Económico y en el apartado 4 de esta Memoria-informa.

Coefficientes de homogeneización.

Información de Firmantes del Documento



Los usos existentes en el ámbito con posibilidad de distinta valoración económica 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 (VL) 1,00
Vivienda protegida (VPPL)..... 0,30974

Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística.

En el artículo 18 del TRLSRU se establecen los “deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias”:

“1. Las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 7.1,a), comportan los siguientes deberes legales:

a) 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. En estos suelos se incluirá, cuando deban formar parte de actuaciones de urbanización cuyo uso predominante sea el residencial, los que el instrumento de ordenación adscriba a la dotación pública de viviendas sometidas a algún régimen de protección (...)

b) 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. (...)

c) Costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, (...)

d) Entregar a la Administración competente, junto con el suelo correspondiente, las obras e infraestructuras a que se refiere la letra anterior, que deban formar parte del dominio público como soporte inmueble de las instalaciones propias de cualesquiera redes de dotaciones y servicios, así como también dichas instalaciones cuando estén destinadas a la prestación de servicios de titularidad pública.

e) Garantizar el realojamiento de los ocupantes legales que se precise desalojar de inmuebles situados dentro del área de la actuación y que constituyan su residencia habitual, así como el retorno cuando tengan derecho a él, en los términos establecidos en la legislación vigente, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente.

f) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.”

A. Cesión del 10% del incremento de edificabilidad media ponderada.

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



4F80FONTCLJGVOBH

El deber de entregar a la Administración competente, y con destino al patrimonio público de suelo, del suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 de la LSCM, que define la cesión para la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

“1. En los ámbitos de actuación, sectores o unidades de ejecución, como parte de la actividad de ejecución, habrá de cederse al Municipio libre y gratuitamente, terrenos urbanizados en los que se materialice la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por el planeamiento urbanístico.

2. Tales terrenos tendrán las dimensiones y condiciones de ordenación adecuadas para albergar el 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad o del aprovechamiento unitario del área de reparto por la superficie del sector o unidad de ejecución correspondiente, según proceda, y se cederán en los términos que resulten de la gestión del sistema de ejecución.

3. Cuando no sea posible, previa aceptación de la Administración municipal podrá sustituirse la cesión en terrenos edificables por su equivalente económico. En todo caso, el suelo cedido o su equivalente económico quedarán incorporados al patrimonio municipal de suelo.”

La edificabilidad media ponderada (aprovechamiento) de la actuación de reforma de la urbanización antes calculada es de 2.980,90 m²c en el uso característico (m²cuc), siendo el 10% correspondiente a 298,09 m²cuc.

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.

Monetización de la cesión

La actuación de reforma de la urbanización se produce en un ámbito de actuación de reducidas dimensiones, surgiendo una única parcela lucrativa resultante (RC 01) de 508,24 m² de superficie, regulada por la Norma Zonal 1, grado 3°.

Para las parcelas reguladas por la mencionada norma zonal, el artículo 8.1.3 de las NNUU establece una parcela mínima de 375 m², por lo que, no siendo viable ceder el aprovechamiento en una parcela independiente, se propone la monetización de la cesión del 10% del incremento de edificabilidad media ponderada.

A estos efectos, conforme con lo previsto por el artículo 244.b) de la LSCM, tras la aprobación definitiva de la MPG se formalizará, en el documento de gestión que se tramite en ejecución del planeamiento, la expresión de las condiciones en que ha de producirse el cumplimiento de esta monetización.

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 se establece en el artículo 36:

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



“...6. El sistema de redes locales de un municipio se dimensionará respecto a cada ámbito de actuación o sector y/o unidad de ejecución atendiendo a las necesidades de la población prevista y de complementariedad respecto a las respectivas redes generales y supramunicipales. El planeamiento urbanístico podrá imponer condiciones de agrupación a las dotaciones locales de forma que se mejoren sus condiciones funcionales, sin que ello redunde en ningún caso en reducción de los estándares fijados en este artículo. En todo caso, en cada ámbito de suelo urbano no consolidado o sector y/o unidad de ejecución de suelo urbanizable no destinados a uso industrial, se cumplirán las siguientes condiciones mínimas:

a) La superficie total en el ámbito o sector y/o unidad de ejecución de elementos de las redes locales de equipamientos y/o infraestructuras y/o servicios será de 30 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados construidos.

b) Del total de la reserva establecida por el planeamiento, resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.

c) En el caso de que el planeamiento no hubiera establecido una reserva mínima de plazas de aparcamiento, por cada 100 metros cuadrados edificables o fracción de cualquier uso deberá preverse, como mínimo, una plaza y media de aparcamiento, siempre en el interior de la parcela privada. La dotación mínima de plazas de aparcamiento deberá mantenerse aunque se modifique el uso.

Se justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos que señala la LSCM para la actuación de reforma de la urbanización propuesta en la MPG. Si la edificabilidad del ámbito de la UE-1 asciende a 3.201,91 m², la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a 960,57 m²s, de los cuales 480,29 m²s deberán destinarse a espacios libres públicos arbolados:

CUMPLIMIENTO en la MPG de los ESTANDARES LSCM				
REDES DE NUEVA CREACION	Reserva mínima LSCM	Superficie mínima LSCM	Superficie MPG (redes de nueva creación)	exceso sobre LSCM
REDES LOCALES	30 m ² s/100m ² c	960,57		
Espacios libres públicos arbolados *	15 m ² s /100m ² c	480,29	481,55	1,26 m ²
Infraestructura de viario			480,50	
SUPERFICIE TOTAL DE REDES LOCALES NUEVA CREACIÓN		960,57	962,05	1,48 m²

* El espacio libre público arbolado propuesto está calificado como uso dotacional para la vía pública en su clase de vía pública secundaria, categoría de área estancial, conforme al artículo 7.14.11 de las NNUU.

“Constituyen áreas estanciales, cuya definición se incluye en el art. 7.14.1, los siguientes espacios: (...)

(...) 4. Ámbitos ajardinados: Que, tanto por su reducida extensión, como por su configuración fuertemente condicionada por la red viaria colindante, no se ajustan a la definición de zona verde básica, teniendo en todo caso accesibilidad peatonal”

Como se observa en el cuadro anterior, hay un exceso de 1,48 m² de suelo sobre la reserva mínima legal para dotaciones en su conjunto, y un exceso de 1,26 m²s de espacios libres

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



públicos arbolados en relación con el mínimo legal para este uso. Por tanto, la propuesta cumple con las condiciones legales antedichas para la actuación de reforma de la urbanización del nuevo APE 01.12 "Manzana calle Segovia".

El APR.01.03 del PG97 establecía para la totalidad del ámbito, una superficie total de redes locales de 1.152 m² (255 m² para zonas verdes y 897 m² para vías públicas).

La zona verde con una superficie de 257,77 m², existente en el ámbito y ya obtenida por el Ayuntamiento, se mantiene en la propuesta de la MPG y en ningún caso ha sido tenida en cuenta a efectos de la determinación de las cesiones para redes públicas que se deriva de la actuación de transformación urbanística.

La superficie correspondiente al incremento de suelo de las redes dotacionales será el resultado de comparar la superficie de las redes existentes previas a la actuación con la superficie de las redes propuestas por la actuación, que se refleja en el siguiente cuadro:

TOTAL REDES PÚBLICAS EN EL APE.01.12			
	UE-1	SUC	TOTAL APE
REDES EXISTENTES		257,77	257,77
Zonas verdes y espacios libres públicos arbolados		257,77	
REDES PROPUESTAS	962,05		962,05
Zonas verdes/espacios libres públicos arbolados	481,55		
Infraestructura de viario	480,50		
TOTAL REDES	962,05	257,77	1.219,82

La dotación mínima de aparcamiento, en la UE-1, se estima para el uso lucrativo residencial en un total de 3.201,91m² x 1,5/100= 48 plazas de aparcamiento.

Los elementos y superficies desglosadas de las redes propuestas se concretan en el DO,P que es parte de esta MPG, justificando el cumplimiento de las reservas mínimas legales.

C. Reserva para vivienda de protección pública.

El artículo 20.1 b, del TRLSRU obliga a:

"destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, ..., el 10 por ciento de la edificabilidad residencial prevista en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización."

Además, el artículo 38.2 de la LSCM establece las siguientes reservas mínimas para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública:

Información de Firmantes del Documento



“...b) En suelo urbano no consolidado, como mínimo el 10 por 100 de la edificabilidad residencial que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización. Se podrán excepcionar de forma potestativa de su aplicación los instrumentos de ordenación de cualquier municipio que tengan por objeto actuaciones de reforma o mejora renovación de la urbanización existente en las que el uso residencial no alcance las 200 viviendas en total, siempre que se acuerde por el Pleno municipal.”

Como se ha indicado, 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 m²), se destina un 10% (320,19 m²) a vivienda sujeta al régimen de protección pública (VPPL).

Al tratarse de una parcela única, indivisible, la ordenación urbanística prevé dos calificaciones para la misma parcela RC 01, de modo que sea obligatorio que una parte de la edificabilidad se destine a vivienda protegida.

Conforme al Informe emitido por la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Agricultura de 31 de mayo de 2022, que se incorpora al documento como Anexo 8, se cumplirán las siguientes condiciones:

“No es necesaria Orden para posibilitar la coexistencia de vivienda libre y protegida en un mismo inmueble, sí es necesario verificar la aptitud urbanística del suelo para la promoción de que se trate según se recoja en la correspondiente Cédula o Certificado Urbanístico emitido por el Ayuntamiento.

Cuando el inmueble es único las viviendas libres deben estar separadas físicamente de las protegidas, el acceso a las distintas tipologías debe ser independiente (bien diferenciando portales, bien situando una tipología en planta baja con acceso directo a esa cota y sin acceso desde el portal que correspondería a la otra tipología.”

Justificación del cumplimiento de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU y artículo 69.3 LSCM.

Se analiza la MPG de forma independiente, y en unión de las Modificaciones de Planeamiento General aprobadas en los últimos dos años, para justificar el cumplimiento de la *Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, que establece que si, transcurrido un año desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, como es el caso en la Comunidad de Madrid, no estableciera en qué casos el impacto de una actuación de urbanización obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, esta nueva ordenación o revisión será necesaria cuando la actuación conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio o ámbito territorial.

- **Análisis de la MPG:**

Superficie total de suelo	5.007,15	m ² s
Edificabilidad total en metros cuadrados construibles usos lucrativos en la UE-1, m ² c	3.201,91	m ² c

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

42

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Edificabilidad homogeneizada total en metros cuadrados construibles en el uso característico de la MPG (Aprovechamiento total), m ² cuc	16.031,29	m ² cuc
Coefficiente de edificabilidad homogeneizado del área homogénea APE.01.12 en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo, m ² cuc/m ² s	3,20	CeAH

Cuadro de características APE.01.12

Como se observa en el cuadro de características de la MPG, esta tiene una superficie total de 5.007,15 m², y una edificabilidad homogeneizada total de 16.031,29 m²cuc. De la superficie total, solo 1.470,29 m² del nuevo ámbito de actuación de suelo urbano delimitado en la MPG van a ser transformados por una actuación de urbanización en un entorno previamente urbanizado, lo que no supone incremento del suelo urbanizado municipal, por lo que se cumple el límite establecido por la *Disposición Transitoria Cuarta del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre*.

Respecto a la nueva población que pueda albergar la MPG, se calcula a partir de la edificabilidad total residencial incluida en la UE-1, proponiendo un tamaño medio de vivienda y también una ocupación poblacional media de cada vivienda. Así, con la hipótesis de un tamaño medio de vivienda de ochenta metros cuadrados edificables (80 m²c), los 3.201,91 m² residenciales previstos generarían 40 viviendas que, estimando en tres personas la ocupación media de cada vivienda, supondrían un incremento de población en el entorno urbano de 120 personas. Este incremento de población es insignificante respecto a la población del municipio o del distrito de Centro: 3.286.662 y 141.236 habitantes, respectivamente. El porcentaje de incremento respecto a la población municipal es del 0,0036 por ciento, y respecto a la población del distrito, del 0,085 por ciento. Muy alejados ambos porcentajes del límite legal del 20 por ciento.

- **Análisis de la MPG en unión a las aprobadas en los dos últimos años:**

En los últimos dos años se han aprobado definitivamente en el municipio de Madrid las Modificaciones del Plan General que figuran en el cuadro siguiente, donde se identifica la denominación de las MPG y el distrito municipal de localización:

Información de Firmantes del Documento



ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



MPG APROBADAS 2020-2022	DISTRITO	Nº EXPEDIENTE	SUPERFICIE m2S
MPG para la finca en la avenida del Doctor Arce, 23	Chamartín	135-2020-00243	161,00
MPG para la parcela situada en la calle de Perioncely número 10	Puente de Vallecas	711/2017/22662	495,00
MPG para la creación del APE 15.16 La Elipa y la delimitación de la UE única	Ciudad Lineal	135-2019-01480	66.602,18
MPG edificio Torres de Colón	Chamberí	135-2019-01627	1.732,00
MPG para la creación del APE 08.17 Clesa	Fuencarral-El Pardo	135-2018-01588	37.926,35
MPG para la red pública dotacional en Guadalete y Santa Catalina de Laboure	Carabanchel	135-2018-01679	5.315,68
MPG en el Parque Olímpico-Sector Oeste	San Blas-Canillejas	135-2019-01628	1.228.654,00
SUPERFICIE TOTAL MPG 2020-22			1.340.886,21
MPG en el API 16.16 Banco Central - Avenida de San Luis	Hortaleza	135-2020-02468	63.518,00
TOTAL			1.404.404,21

MPG aprobadas definitivamente entre 2020 y junio 2022

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m2s	FECHA APROBACIÓN DEFINITIVA	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m2c
MPG para la finca en la avenida del Doctor Arce, 23. Error	161,00	20/04/2022	
MPG para la parcela situada en la calle de Perioncely número 10. Dotacional	495,00	10/12/2019	
MPG para la creación del APE 15.16 La Elipa y la delimitación de la UE única. Dotacional	66.000,00	09/06/2021	
MPG edificio Torres de Colón. Terciario	1.732,00	01/09/2021	
MPG para la creación del APE 08.17 Clesa. Terciario	37.926,35	11/11/2020	
MPG para la red pública dotacional en Guadalete y Santa Catalina de Laboure. Dotacional	5.315,68	01/09/2021	
MPG en el Parque Olímpico-Sector Oeste. Dotacional	1.228.654,00	23/06/2021	
TOTAL MPG_s 2020-22	1.340.284,03		
MPG en el API 16.16 Banco Central - Avenida de San Luis. Residencial	63.518,00	08/11/2022	(*) 25.975,31
TOTAL MPG_s	1.403.802,03		25.975,31

MPG aprobadas definitivamente entre 2020 y 2022. Superficie, fecha de aprobación y edificabilidad residencial

Todas las MPG aprobadas definitivamente en los dos últimos años (de diciembre de 2019 a noviembre de 2022), como también sucede en el análisis particular de la MPG objeto de este expediente, se localizan sobre suelo previamente urbanizado (conforme al artículo 21 del TRLSR) y, por tanto, no suponen un incremento de la superficie de dicho suelo.

Respecto al aumento de la población, solo la MPG APE.16.16 y esta MPG, incorporan nueva edificabilidad residencial, con un total de 39.531,92 m²c (3.201,91 + 25.975,31). A partir de esta edificabilidad y aplicando las mismas hipótesis establecidas para el análisis particular de la MPG APE.16.16 (80 metros cuadrados construidos y tres habitantes por vivienda), se establece

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



un posible incremento de población residente de 1.095 habitantes en 365 nuevas viviendas. El incremento poblacional supone, respecto a la población del municipio, un aumento del 0,0333 por ciento, muy alejado del límite legal del 20 por ciento.

Conclusión

Por todo lo anterior, se justifica plenamente que la MPG no supone, por sí misma ni en unión de las aprobadas en los últimos dos años, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio de Madrid, y su impacto como actuación de urbanización no obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, conforme a la Disposición transitoria cuarta, sobre criterios mínimos de sostenibilidad, del TRLSRU y el artículo 69.3 de la LSCM.

Régimen de los usos.

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

Como se ha detallado anteriormente, 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 usos A (artículos 8.1.30 y 8.1.31) y subsidiariamente los definidos en Título 7 de las NNUU.

10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

El PG97 incluyó en el ámbito del APR.01.03, y por tanto de esta MPG, dos edificios catalogados, los ubicados en la calle de Segovia nº35 y nº29, con Nivel de protección 3, grado Parcial y Nivel de protección 2, grado Estructural, respectivamente.

Además, el ámbito del APE.01.12 "*Manzana calle Segovia*". se encuentra en el interior del APE.00.01 "*Centro Histórico*" y está incluido en los siguientes territorios protegidos:

- Bien de Interés Cultural en la categoría de Conjunto Histórico "*Recinto de la Villa de Madrid*", según Decreto 41/1995, de 27 de abril.
- Zona de Protección Arqueológica "*Recinto Histórico de Madrid*", según Decreto 61/1993, de 20 de mayo

En consecuencia, el ámbito resulta afectado por las condiciones recogidas en la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

- **Consulta previa al planeamiento**

La volumetría de la parcela lucrativa resultante fue sometida, con carácter de propuesta, a consulta previa al planeamiento ante la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (CPPHAN), según consta en Actas 18/2022 y 21/2022 (que se incorporan en el Anexo 7), que fue considerada **viable**.

- **Actas de la CPPHAN y la CLPH**

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Por la naturaleza, ámbito y objeto de la MPG y según lo especificado en el art. 4.11.1 de las NNUU, es preceptivo el dictamen de la CPPHAN con carácter previo a la aprobación de “los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos en las Áreas Especiales de Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas...”.

A tal efecto, la CPPHAN, ha emitido dictamen **favorable** en su sesión de 24 de noviembre de 2022, según consta en el Acta 41/2022.

También a consecuencia de la naturaleza, objeto y ámbito de esta MPG, y según lo indicado en el art. 4.1.1 de las NNUU, con carácter previo a su aprobación definitiva es preceptivo el informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

El art. 16 de la Ley 3/2013, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, establece que, “la Consejería competente en materia de patrimonio histórico, emitirá informe preceptivo y vinculante antes de la aprobación provisional o, en su defecto, definitiva de los instrumentos de planeamiento y sus modificaciones cuando éstos afecten a los bienes recogidos en el Catálogo Geográfico de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico.”

Finalmente, el art. 7 del Decreto 53/2003, que regula las Comisiones Locales de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, establece entre sus competencias la de “elevar propuestas a la Dirección General de Patrimonio Histórico, para que sean tenidas en cuenta en los informes determinantes que ésta deba emitir con carácter previo a la aprobación provisional o, en su caso, definitiva, de todos los instrumentos de planeamiento”.

En consecuencia, se dio traslado de la documentación a la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid (CLPH) de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid, que, en la sesión de 23 de diciembre de 2022, emitió dictamen favorable, según consta en el Acta 47/2022 y corregido en el Acta 01/2023 de 13 de enero de 2023.

El 9 de enero de 2023, la Directora General de Patrimonio Cultural de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, ratifica el acuerdo de la CLPH en su sesión de 13 de enero de 2023, relativa al expediente de planeamiento.

Se incorporan a la documentación de la MPG, en el Anexo 7, las Actas de la CPPHAN y de la CLPH, así como la ratificación de la Directora General de Patrimonio Cultural a la propuesta de MPG.

11. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Una vez aprobada definitivamente la MPG y establecida, por tanto, la completa ordenación pormenorizada del ámbito, puede iniciarse el proceso de ejecución del planeamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 78.1 de la LSCM:

“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate”.

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



11.1. Definición de la ejecución del planeamiento.

La actuación de transformación urbanística que se propone incide sobre un suelo ya urbanizado según el TRLSRU, 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.

A falta de adaptación de dicha legislación, este ámbito se desarrollará conforme a las previsiones de la legislación autonómica para el suelo urbano no consolidado. De esta forma, la gestión y ejecución del ámbito se llevará a cabo a través de una actuación integrada en el ámbito de la UE-1, dentro del APE.01.12 "Manzana Calle Segovia".

El régimen de actuación integrada requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas, según el artículo 14 de la LSCM para el suelo urbano y el artículo 14.c) del TRLSRU:

"c) Participar en la ejecución de actuaciones de reforma o renovación de la urbanización, o de dotación en un régimen de justa distribución de beneficios y cargas, cuando proceda, o de distribución, entre todos los afectados, de los costes derivados de la ejecución y de los beneficios imputables a la misma, incluyendo entre ellos las ayudas públicas y todos los que permitan generar algún tipo de ingreso vinculado a la operación."

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.

El sistema de Compensación se define de acuerdo con el artículo 101.1 de la LSCM, por lo que la actividad de ejecución se desarrollara según prescriben los artículos 106 al 108 y el artículo 114.

11.2. Procedimiento reparcelatorio.

La ejecución del planeamiento se llevará a cabo en actuación integrada por el sistema de compensación.

11.3. 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.

11.4. Plazos para la ejecución del planeamiento.

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

Información de Firmantes del Documento



12. INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.

Esta MPG incluye el estudio económico pertinente conforme al marco legislativo vigente y de acuerdo con el alcance y objetivos de esta, que se incorpora como documento 04 *Informes de contenido económico* de la documentación de esta MPG.

- **Estudio Económico Financiero, Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.**

Da respuesta a lo exigido en los siguientes preceptos:

- Artículo 43.b de la LSCM, que requiere justificar *la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.*
- Artículo 37 del Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), que establece la necesidad de incorporar en los PG un estudio económico financiero, con el contenido que indica el artículo 42, que exige que se incorpore *una evaluación económica de las obras de urbanización y a la implantación de los servicios y la determinación del del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.*
- Artículo 22.5 del TRLSRU, que establece que *"la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación [...]"*

A la vista de estos preceptos, el documento analiza, por tanto, la dimensión económica del desarrollo del ámbito, en su transformación al APE.01.12 "Manzana Calle Segovia", conforme al modelo de ordenación resultante de la MPG, para justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos periodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo.

- **Memoria o Informe de Sostenibilidad económica.**

Este documento se exige para los instrumentos de ordenación en las actuaciones de transformación urbanística y, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU, se pondera el impacto de la actuación en la Hacienda Local del Municipio de Madrid, *por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.*

El informe concluye que el impacto en la Hacienda Pública de la actuación es positivo, dado que los ingresos que genera al Ayuntamiento el desarrollo del sector son superiores a los gastos producidos.

Información de Firmantes del Documento



13. ANÁLISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

13.1. Antecedentes: normativa de aplicación.

a) Impacto sobre identidad de género.

Según la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancias o condición, en cualquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas políticas, laboral, económica, social y cultural, para alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria. En su artículo 19, informes de impacto de género, establece que: *“Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”*

En su artículo 31.3 señala: *“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”*

b) Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

De acuerdo con la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid, artículo 21:

“2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.”

- 2. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas moviendo la igualdad y la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género.”*

En la Ley 2/2016 de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación, en su artículo 45, se señala:

“1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizar la integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.”

c) Impacto en materia de Infancia y adolescencia y familia.

La Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, en su artículo 22, dispone:

“Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 “MANZANA CALLE SEGOVIA”

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



- a. Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.
- b. La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.
- c. Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.
- d. La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente."

d) Impacto en materia de accesibilidad.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo 34. Otras medidas públicas de accesibilidad:

"3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines."

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

"1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

13.2. Objeto y contenido de este análisis de impacto.

Objeto del análisis de impacto normativo

Los antecedentes legales y jurídicos expuestos concretan la necesidad de que el instrumento de planeamiento incluya un análisis de impacto específico en las materias señaladas. Ese análisis es de naturaleza técnica y debe integrarse en la documentación que describa y justifique la propuesta de planeamiento.

El objeto de este análisis se encuadra en el principio de igualdad entre mujeres y hombres, con la finalidad de garantizar a las mujeres y demás colectivos objeto de protección específica, el acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas,

Información de Firmantes del Documento



culturales y de salud. Con el fin de valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y de la regulación que en el mismo se realice.

En la evaluación de impacto en materia de género, se valoran distintos campos de trabajo que se han tenido en cuenta en la MPG: la vía pública, el transporte, los equipamientos y los espacios de trabajo y manteniendo un modelo de ciudad compacta, de distancias cortas y relativa densidad, es decir, una ciudad con un buen sistema de transporte público y espacios públicos seguros y de calidad, con mezclas de usos en todas las escalas y dotada de un sistema de equipamientos de proximidad, complementario a los ordinarios, dirigido al cuidado tanto de mayores como de menores.

Se determinan los principios generales para la promoción de la igualdad de mujeres y hombres, así como una serie de indicadores para facilitar la medición de su cumplimiento en las fases de ejecución de este.

Los objetivos generales son:

- Ordenación que contribuya a la disminución de las desigualdades de género, edad y situación de dependencia presentes en la zona.
- Promoción de diseños que creen espacios agradables y seguros.
- Disminución de las desigualdades de pleno acceso al territorio, movilidad, seguridad, y habitabilidad para todas las personas, independientemente de su género, edad, o situación de dependencia.
- Promoción de la participación con todos los actores sociales afectados y, en particular, con aquellos en situación de discriminación social, política o económica, como son las mujeres, niños y adolescentes o personas mayores.
- Promoción de la participación infantil y su acceso a un espacio medioambiental y social apropiado para el desarrollo de sus capacidades.

Contenido del análisis de impacto

En lo que a la MPG se refiere, la perspectiva de género se orienta, sobre todo, hacia la posible mejora de la seguridad en el espacio público. Esta MPG refuerza la accesibilidad física y funcional, como un condicionante de la supresión de barreras existentes, y atiende la necesaria continuidad y seguridad de los itinerarios peatonales en lo que se refiere a la mejora en las condiciones de iluminación y la eliminación de espacios o recovecos que pueden transmitir o provocar inseguridad, que son aspectos favorables para la mayor integración de la mujer y del resto de personas, cualquiera que sea su raza, capacidad o cultura, y tiene transcendencia ya que mejora su vida cotidiana en el ámbito de la ciudad, lo que también implica una mejora en la calidad de vida de todos los géneros y edades de la población.

En cuanto a las edificaciones, se recuerda la obligatoriedad de que las edificaciones cumplan con todas las disposiciones legales, tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

El estudio sobre impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas en la vida de mujeres y hombres, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. A partir de esto se valora el concepto de igualdad, que significa homologación en derechos y oportunidades. Por ello, es preciso determinar si la aplicación de los proyectos que se desarrollan por parte de las administraciones públicas producen un efecto equivalente para ambos.

El objetivo de este análisis es comprobar si hombres y mujeres obtienen de la aplicación de las normas un beneficio equivalente o si se producen situaciones de desigualdad y discriminación.

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Los efectos de la MPG con relación a los impactos de referencia son muy limitados debido al carácter de esta y al tratarse de un espacio de reducidas dimensiones.

Integración de las materias de referencia en un análisis de impacto conjunto.

Tanto la jurisprudencia como los estudios específicos encuadran el impacto de género en el contexto social real, atendiendo a los roles sociales que desempeña la mujer y a las interacciones que mantiene con los miembros de una unidad familiar.

Se tiene en cuenta como aspecto esencial la calidad del espacio urbano, con especial atención a la accesibilidad a los servicios urbanos y a la seguridad en los espacios públicos de las ciudades.

13.3. Conclusiones: evaluación del impacto de esta MPG en los temas de referencia

En lo referente al contenido de la MPG y al análisis anterior, se concluye que:

- Se respeta la materia de género en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007, de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- La MPG no contiene disposiciones referidas a la población LGTBI, ni otras que pudieran relacionarse con la discriminación por razón de orientación e identidad sexual. También respetan las materias de la Ley 6/1995, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid.
- Sus determinaciones permiten implantar las condiciones de accesibilidad en los términos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Los objetivos de esta MPG, así como el contenido propio del impacto de género en el planeamiento, justifican la integración en un análisis conjunto de las diferentes materias vinculadas entre sí: igualdad de género; identidad de género; infancia, adolescencia y familia; accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

La disposición de nuevos espacios destinados a espacios libres públicos favorece la interacción social y suponen un impacto positivo, no solo para el entorno inmediato sino para el propio barrio, el distrito y el propio municipio. La calidad y seguridad de los espacios urbanos es importante en los desplazamientos, ocio o ejercicio físico, especialmente en grupos vulnerables como mujeres, adolescentes o niños, por lo que se entiende que la nueva actuación supondrá un impacto positivo en estos colectivos. Por otro lado, el diseño y ejecución de los nuevos espacios estará sometido al actual marco regulatorio en materia de accesibilidad y su perfeccionamiento con la construcción de nuevas edificaciones implicará una mejora de la accesibilidad tanto pública como privada y, por tanto, tendrá también un impacto positivo.

Complementariamente, en la ordenación de estas redes se ha prestado atención a que su disposición tenga la orientación adecuada conforme al clima de la ciudad para ser funcionalmente útiles para toda la población en las diferentes estaciones del año. La disposición de las áreas de movimiento de la edificación ha prestado atención a facilitar las vistas rectas que permiten un control social de su uso, a favor, tanto de la seguridad, como de la percepción de seguridad, a favor del mejor uso por la infancia y de las todas personas que, con independencia de su condición, no puedan percibir incomodidad o temor, ya que no solo se cuenta con el control social de los residentes en los edificios, sino del resto de los usuarios del espacio público.

Información de Firmantes del Documento



Esta MPG refuerza la accesibilidad física y funcional, como un condicionante de la supresión de barreras existentes, y atiende la necesaria continuidad y seguridad de los itinerarios peatonales en lo que atañe a la mejora en las condiciones de iluminación y la eliminación de espacios o recovecos que pueden transmitir o provocar inseguridad, que son aspectos favorables para la mayor integración de la mujer y del resto de personas, cualquiera que sea su raza, discapacidad o cultura, y tiene transcendencia ya que mejora su vida cotidiana en el ámbito de la ciudad, lo que también implica una mejorar en la calidad de vida de todos los géneros y edades de la población.

La creación de un área estancial que suponga el esponjamiento para el ámbito y a su vez la modificación de itinerarios funcionalmente útiles para dar continuidad a las redes de zonas verdes, de dotaciones y aumentar la accesibilidad general, es evidente que aumenta las posibilidades de cohesión, de mejor uso de los servicios públicos como sistema y no como elementos aislados, del aumento de la movilidad activa y peatonal con sus beneficios concatenados para la salud y para colaborar en el posible desarrollo de la integración de la población y el emprendimiento local. El planteamiento de la nueva área estancial y red viaria, que conecta con la existente fuera del ámbito, se ha realizado desde la experiencia del usuario, por lo que la ordenación puede calificarse de muy funcional y que completa y se integra con naturalidad en la estructura urbana existente, en beneficio de todos los usuarios, con independencia de su modo de transporte, pero con especial incidencia en la creación de itinerarios habitables.

La obtención de suelo para vivienda, tanto de protección pública como privada, y la implantación de nuevos espacios libres públicos arbolados, con la consecuente eliminación de lugares poco habitables y seguros, contribuirán por extensión a la presencia de personas y formación de nuevos lazos sociales. Las especiales características del emplazamiento en una ubicación céntrica con abundante transporte público, favorece una mayor conciliación laboral y familiar, con ahorro de tiempos de desplazamiento y en mejores condiciones de seguridad, por lo que cabe considerar también positivo su impacto en este sentido.

Dentro de los usos y disposiciones propuestas, la mezcla, favorecerá la concurrencia de personas y limitará los riesgos por inseguridad ciudadana, generando un impacto positivo.

En conclusión, esta evaluación expone un impacto positivo de la propuesta de planeamiento sobre la población en general, donde todas las acciones van encaminadas a mejorar el entorno en lo que se refiere a calidad de la edificación, paisaje y puesta en valor de los inmuebles como parte del conjunto, lo cual llevará a una mejora general del ámbito desde el punto de vista cualitativo que incidirá, entre otros, en la mejora de los aspectos relativos a la seguridad, accesibilidad e igualdad.

14. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El procedimiento de Evaluación Ambiental de los planes se encuentra definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante Ley 21/2013).

La Ley 21/2013, entre otras determinaciones, consolida la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental, simplificado y ordinario. El primero se contempla únicamente para "planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión" o para "modificaciones menores de planes", es decir, para aquellas que suponen "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



fundamentales de las estrategias, directrices o propuestas o de su cronología pero que producen deferencias en los efectos previstos en la zona de influencia".

Así mismo, la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid, establece que en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental.

Conforme a la Ley 4/2014, "las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión... serán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada", por lo que el procedimiento ambiental a seguir es el establecido en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013.

Consta en el expediente documento de "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada" (DAE), que tiene por objeto predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o efectos que determinadas acciones, planes, programas o proyectos pueden causar a la salud y bienestar humano y al entorno.

De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, se han evaluado distintas alternativas razonables y técnicamente viables, atendiendo a la realidad física existente y a las necesidades de la población:

La Alternativa 0 no resuelve los requerimientos planteados para el APR.01.03, ya que aún no se ha conseguido desarrollar el ámbito ni materializar sus objetivos, por lo que quedaría sin resolver la ordenación de la manzana entre la calle Segovia y calle Beatriz Galindo, ni solucionar el acceso y conexión peatonal de la calle Valliciego con el Jardín de las Vistillas, objetivos para los que se definió el APR.

La Alternativa 1 propone una rotonda y viario para la circulación interior y acceso al nuevo edificio, lo que implica la generación de ruido en el interior de la manzana, reduciendo el espacio verde ajardinado.

Finalmente, la Alternativa 2 elimina la circulación interior en la manzana (se mantiene sólo el viario de acceso a los garajes existentes) y el potencial ruido derivado, además de posibilitar la generación de un espacio verde público ajardinado y la conexión peatonal con los Jardines de las Vistillas desde la calle de Segovia.

Tras el estudio de las alternativas contempladas se considera que la alternativa 2 es la más adecuada y se estima que constituye el modelo de ordenación más idóneo para el ámbito, por los siguientes efectos previstos por su implantación:

- Permite mayor integración del nuevo edificio propuesto en la trama urbana de la manzana calle Segovia, además de incorporar un nuevo espacio libre público arbolado de uso público, que posibilita la conexión peatonal entre la calle de Segovia y el Jardín de las Vistillas.
- El análisis acústico realizado permite concluir que se cumplen los objetivos de calidad acústica, tanto para la fachada del nuevo edificio como para la zona de uso público en todos los períodos (día, tarde y noche).
- Su desarrollo dentro del entramado urbano posibilita concluir la ordenación del ámbito del APR.01.03, dando solución al cierre de la manzana y los paramentos y patios traseros de los edificios colindantes ahora expuestos, además de eliminar el inmueble fuera de ordenación existente, lo que, junto con la creación de un espacio libre público arbolado en el interior de la manzana, posibilita la conexión peatonal entre la calle de Segovia y los

MPG Área de Planeamiento Específico APE 01.12 "MANZANA CALLE SEGOVIA"

Información de Firmantes del Documento

ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH



Jardines de las Vistillas, consiguiéndose la integración paisajística y medioambiental de la propuesta con el entorno urbano y jardines que rodean la manzana intervenida. La MPG, además, incorpora una mejora en las condiciones de uso para la obtención de licencias, que conlleva el cumplimiento de unos objetivos de calidad ambiental más exigentes.

15. ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD.

Consta en el expediente, entre los análisis efectuados en el DAE, un Estudio de demanda energética en el ámbito y medidas de sostenibilidad energética y calidad del aire (Anexo 2 del DAE), según lo exigido para los instrumentos de planeamiento en el artículo 43 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

16. LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

En el DAE y en el mencionado Estudio de demanda energética en el ámbito y medidas de sostenibilidad energética y calidad del aire citado en el apartado anterior, se ha considerado también lo exigido en el artículo 8 y en el artículo 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética:

El estudio de demanda energética en el ámbito y medidas de sostenibilidad energética y calidad del aire que obra en el expediente, responde a las exigencias en materia de calidad del aire y eficiencia energética en lo que respecta al planeamiento urbanístico, y señala medidas de gestión en materia de calidad del aire y cambio climático.

17. CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.

Respecto de las alteraciones de la documentación actual del PG97 que se modifica en esta MPG, se incorpora la siguiente documentación gráfica modificada:

- PLANO DE ORDENACIÓN	O-73/1-M y O-73/2-M
- PLANO DE GESTIÓN	G-73/1-M y G-73/2-M
- PLANO DE CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	CE-73/1-M y CE-73/2-M
- PLANO DE USOS Y ACTIVIDADES	UA-73/1-M y UA-73/2-M
- PLANO DE CATÁLOGO DE ELEMENTOS SINGULARES	CB-73/1-M y CB-73/2-M
- PLANO DE CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS	CA-73/1-M y CA-73/2-M

Además, la MPG incorpora las Fichas de Condiciones del Área de Planeamiento Específico APE.01.12 "Manzana Calle Segovia" de nueva creación, así como una carpeta aparte con las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada definida al nivel de detalle que correspondería a un Plan Especial.

Información de Firmantes del Documento



18. CONCLUSIÓN.

Conforme con lo anteriormente expuesto, se considera que la propuesta está debidamente justificada y que cumple con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Firmado electrónicamente
LA ADJUNTA DE LA OFICINA TECNICA DE COORDINACION Y APOYO
Ana Isabel Salor Pedrero
LA JEFA DEL SERVICIO TECNICO DE PLANEAMIENTO
Eva M.ª Torres Berruezo
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
Teresa Riestra Rodríguez-Losada
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales



Información de Firmantes del Documento



ANA ISABEL SALOR PEDRERO - ASESORA TECNICA
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://servpub.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 31/01/2023 13:28:35
Fecha Firma: 31/01/2023 13:46:43
Fecha Firma: 31/01/2023 13:57:41
Fecha Firma: 31/01/2023 14:02:14
CSV : 4F80FONTCLJGVOBH

