

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997**

**ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 02.27**

**“NUEVO MAHOU-CALDERÓN”**

**Distrito de Arganzuela**



## ÍNDICE

**I.- MEMORIA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL.**

**II.- FICHAS DE CONDICIONES. APE 02.27 NUEVO MAHOU-CALDERON.**

**III.- DOCUMENTACION GRAFICA.**

**IV.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.**

**V.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.**

**VI.- ANEXOS.**

I. ANÁLISIS SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.

II. ANÁLISIS HISTÓRICO.

III. ESTUDIO DE MERCADO.

**VII.- DOCUMENTO DE ORDENACION PORMENORIZADA (DOP).**

**VIII.- RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO.**

## I.- MEMORIA MODIFICACION PUNTUAL PLAN DEL GENERAL

1. INTRODUCCIÓN.
2. ANTECEDENTES.
  - 2.1.- Consideraciones iniciales.
  - 2.2.- Planeamiento elaborado en el ámbito.
    - 2.2.1.- Modificación Puntual PGOUM. APR.02.21 “Mahou-Vicente Calderón” (MPG.02.313).
    - 2.2.2.- Plan Parcial de Reforma Interior del APR.02.21 “Mahou-Calderón (PPRI 2014).
    - 2.2.3.- Situación jurídica del planeamiento. Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo.
- 3.- PLANEAMIENTO VIGENTE ANTES DE LA APROBACION DE MPG 02.313/PPRI 2014.
  - 3.1.- Ordenación urbanística vigente.
  - 3.2.- Recomendaciones de otros planes urbanísticos en el ámbito.
    - 3.2.1.- Plan Especial Río Manzanares (Madrid Río).
    - 3.2.2.- Plan de Renovación Urbana del Entorno del Río Manzanares (PReM, 2010).
- 4.- SITUACIÓN PATRIMONIAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 5.- ANALISIS PREVIO DEL ENTORNO.
  - 5.1.- Análisis del entorno socio-urbano y económico.
    - 5.1.1.- Diagnóstico sobre la dinámica demográfica.
    - 5.1.2.- Diagnóstico sobre la estructura socioeconómica.
    - 5.1.3.- Conclusiones generales de las afecciones sobre la ciudad existente y posibles mejoras.
  - 5.2.- Análisis de la trama urbana circundante.
    - 5.2.1.- Morfología urbana y tipología edificatoria.
    - 5.2.2.- Alturas de la edificación.
    - 5.2.3.- Usos.
    - 5.2.4.- Densidad residencial del entorno.
- 6.-ALTERNATIVAS. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.
  - 6.1.- Alternativas.
    - 6.1.1.- En relación a la solución para la Calle 30.
    - 6.1.2.- Elaboración de propuestas previas de ordenación.
    - 6.1.3.- Conclusiones iniciales.
    - 6.1.4.- Evolución de la ordenación como consecuencia de la participación ciudadana.
  - 6.2.- Análisis de los objetivos y criterios de la ordenación.
- 7.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.
  - 7.1.- Situación y delimitación del ámbito.
  - 7.2.- Características naturales del territorio.
  - 7.3.- Propuesta de ordenación.
  - 7.4.- Parámetros cuantitativos.
    - 7.4.1.- Superficie del ámbito.
    - 7.4.2.- Edificabilidad total.
      - 7.4.2.1.- Coeficientes de homogeneización.
    - 7.4.3.- Dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.
    - 7.4.4.- Estándares urbanísticos. Redes públicas.

7.4.5.- Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

7.4.6.- Régimen de usos.

8.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

9.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

10.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

10.1.- Definición de la ejecución del planeamiento.

10.2.- Procedimiento Reparcelatorio.

10.3.- Proyecto de Urbanización.

11.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

12.- CONTENIDO GRÁFICO MODIFICADO DE LA PROPUESTA.

## MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL PARA LA CREACION DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO A.P.E. 02.27 “NUEVO MAHOU-CALDERÓN”



### 1.- INTRODUCCIÓN.

---

El ámbito donde se desarrolla la presente Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 está en la zona sur de la “almendra central” madrileña en el Distrito de Arganzuela.

La presente MPG pretende establecer unas nuevas determinaciones de ordenación urbanística para un espacio ubicado en una zona clave de la ciudad, en el que la demolición de la antigua fábrica de Cervezas Mahou y el, ya próximo abandono de toda actividad deportiva en el estadio Vicente-Calderón por el traslado del Club Atlético de Madrid al estadio Wanda Metropolitano, hace que los usos atribuidos por el planeamiento cuando se aprobó el PGOUM 1997 hayan perdido su objeto.

El ámbito abarca desde la plaza de Francisco Morano hasta la calle Alejandro Dumas con fachadas al paseo de los Pontones y al paseo Imperial.

La superficie total del ámbito en el que nos encontramos es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s) según medición topográfica.

Para completar esta zona de la ciudad, el Ayuntamiento de Madrid ha iniciado acciones para llegar a una nueva propuesta de ordenación tras un proceso de participación ciudadana en el que se ha perseguido el equilibrio entre los intereses de los propietarios y las demandas de los ciudadanos y siempre teniendo como objetivo el interés público general.

## 2.- ANTECEDENTES.

---

### 2.1.- CONSIDERACIONES INICIALES.

El expediente se inicia tras la presentación por parte de MAHOU S.A. y el CLUB ATLETICO DE MADRID SAD, en calidad de propietarios privados de los terrenos, el 22 de noviembre de 2016, de una propuesta de desarrollo urbanístico en el ámbito Mahou-Calderón, en el marco de lo dispuesto en los artículos 56.1 y 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM 9/2001).

Dicha propuesta es acorde a lo dispuesto en el artículo 5.4 de la LSCM 9/2001, que prevé que los sujetos privados participen 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 y teniendo en cuenta que la formulación de iniciativas y propuestas, así como la de sugerencias y alegaciones, en ningún caso genera derecho a obtener su aprobación o estimación, pero sí a un pronunciamiento motivado sobre las mismas.

El Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística, en Resolución de 05 de diciembre de 2016, señala que se proceda al inicio de la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la creación del nuevo Área de Planeamiento Específico (APE) en base a que: *“se ha celebrado un proceso de participación ciudadana con el formato de Audiencia pública prevista en el Reglamento de Participación Ciudadana. Dentro de este proceso se han convocado dos Mesas de debate sobre el ámbito los días 12 de julio y 21 de septiembre respectivamente, con la asistencia de representantes del Ayuntamiento de Madrid (Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible y Distrito de Arganzuela), Club Atlético de Madrid, Mahou, el equipo redactor del proyecto (contratado por la propiedad), Grupos Políticos, Universidades y Escuelas, Colegios Profesionales, Federación Regional de Asociaciones Vecinales, Asociación de Vecinos de Pasillo Verde-Imperial, Asociación de Vecinos de Juan Duque, Evaluación Ambiental, AMPA IES Gran Capitán, AMPA CEIP Tomás Bretón, socios del Atlético de Madrid y vecinos de la zona, donde se ponen de manifiesto todas las dudas e inquietudes con respecto a este proyecto urbanístico y se recogen las diferentes propuestas que surgen de las mencionadas mesas.”*

A la vista de estas circunstancias se inicia la tramitación de dicho expediente cuyo objeto es crear el nuevo Área de Planeamiento Específico (APE) 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” y establecer sus condiciones de desarrollo, a iniciativa municipal. Dicha actuación es coherente con las estrategias y criterios municipales ya que entraña una cuestión de interés general en la que las componentes públicas de la misma son prioritarias para la ciudad.

El **Plan de Gobierno 2015-2019**, de 16 de octubre de 2016, dentro del eje estratégico, “una Ciudad cercana, cohesionada y habitable”, del objetivo estratégico “un planeamiento basado en el interés general” y de la estrategia “Planeamiento y gestión urbanística al servicio del interés general”, incluye como actuación el **Proyecto Mahou-Calderón** que describe como una *“Redefinición del proyecto, equiparando los parámetros urbanísticos con los barrios del entorno y llegando a un acuerdo con todas las partes”* que se atribuye al Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible.

## 2.2.- PLANEAMIENTO ELABORADO EN EL ÁMBITO.

### 2.2.1.- Modificación Puntual del PGOUM para la creación del ámbito APR.02.21 “Mahou-Vicente Calderón” (MPG 02.313).

Mediante Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 29 de diciembre de 2009 (BOCM nº 11 de 14/01/2010), se aprobó definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, en el ámbito “Mahou-Vicente Calderón”.

La citada Modificación Puntual proponía la delimitación y el establecimiento de las condiciones de desarrollo de un nuevo ámbito de suelo urbano no consolidado de planeamiento remitido, el APR.02.21 “Mahou-Vicente Calderón”, con objeto de transformar el espacio urbano en que se integraban la parcela sobre la que actualmente está construido el estadio de fútbol “Vicente Calderón” y la parcela de uso industrial ocupada por las antiguas instalaciones de la fábrica de cervezas “Mahou”.

Para ello, se reconvertían los usos deportivo e industrial, se soterraba la M-30 y se incluían nuevas dotaciones públicas como zonas verdes y equipamientos educativos, para mejorar la calidad urbana, la movilidad y la accesibilidad a la zona.

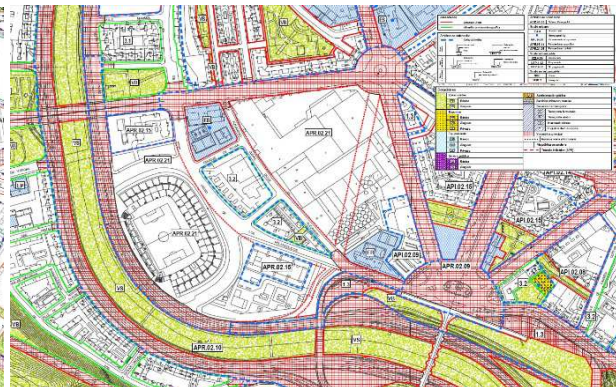
La propuesta establecía como uso cualificado característico del ámbito el residencial, y como cualificado no característico el uso de servicios terciarios y se fijaba una edificabilidad lucrativa total 175.365 m<sup>2</sup>.

La ordenación urbanística pormenorizada se remitía a la redacción y tramitación del planeamiento de desarrollo correspondiente, Plan Parcial de Reforma Interior, en el que se definirían y justificarían las superficies objeto de cesión, cumpliendo las determinaciones establecidas en las fichas de condiciones específicas del APR.02.21 que se incluían en la modificación y las establecidas en el artículo 36.6 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid. También se establecían las determinaciones para el cumplimiento de los deberes del artículo 18.1 c) de la citada Ley 9/2001, relativas a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El soterramiento de la M-30 en el ámbito se establecía como carga de urbanización, comprometiéndose el Ayuntamiento de Madrid a sufragar dicha obra hasta la cantidad de 60.000.000 euros.



Plano de ordenación del PGOUM'97



Plano de ordenación de la MPG 2008



### 2.2.2.- Plan Parcial de Reforma Interior del APR.02.21 “Mahou-Calderón (PPRI 2014).

El Pleno del Ayuntamiento de Madrid, en sesión celebrada el día 26 de noviembre de 2014 (BOCM nº 52 de 03/03/2015), adoptó el acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) de desarrollo del Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.21 “Mahou-Vicente Calderón”, promovido por la Comisión Gestora del ámbito.

El citado Plan Parcial de Reforma Interior establecía la ordenación pormenorizada del Área de Planeamiento Remitido 02.21 “Mahou-Vicente Calderón”.

El PPRI tenía por objeto, por tanto, el desarrollo y establecimiento de la ordenación pormenorizada del APR.02.21 Mahou-Vicente Calderón, cumpliendo los objetivos y las condiciones establecidas en la MPG.02.313, planteando el soterramiento del tramo de Calle 30 que permanece en superficie frente al Estadio Vicente Calderón e incorporando nuevos usos (residenciales, terciarios y dotacionales), con una edificabilidad lucrativa total de 175.365 m<sup>2</sup>c, de los cuales, conforme a la ficha urbanística del APR, 157.828,50 m<sup>2</sup>c se destinarían al uso residencial, y el resto, 17.536,50 m<sup>2</sup>c al uso terciario. Se proponía la construcción de ocho torres de entre ocho y veinte plantas y dos rascacielos de treinta y seis plantas, además de varios bloques, alcanzándose las 2.000 viviendas.



### 2.2.3.- Situación jurídica del planeamiento. Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid y del Tribunal Supremo.

La aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento descritos en el apartado 2.2.1 y 2.2.2. ha sido recurrida en vía contencioso administrativa, a través de los siguientes procedimientos:

- Contra la **MPG 02.313**, está en tramitación un recurso contencioso administrativo, Procedimiento Ordinario 705/2010. El Tribunal Superior de Justicia de Madrid (TSJM)

declaró la nulidad parcial de la MPG en sentencia de 20 de enero de 2012 (revocada por Sentencia del Tribunal Supremo de 02 de octubre de 2014, ordenando que el TSJM dicte nueva sentencia) y en sentencia de 13 de abril de 2015 (revocada por la Sentencia del Tribunal Supremo 13 de julio de 2016, que ordena retrotraer actuaciones, para que el TSJM dicte nueva sentencia). El 17 de febrero de 2017 el TSJM dicta nueva Sentencia que estima el recurso y anula parcialmente la MPG, en lo relativo a las alturas. Contra esta sentencia tanto la entidad Mahou, S. A., como el Club Atlético de Madrid, S. A. D., han anunciado la interposición de recurso de Casación.

- Contra el **PPRI 2014**, se han interpuesto dos recursos contencioso-administrativos, que han dado lugar a la tramitación de los siguientes procedimientos:
  - o El Procedimiento Ordinario 629/2015, en el que se recurre directamente el PPRI e indirectamente la MPG 02.13. En este procedimiento ha recaído Sentencia TSJM, de 30 de mayo de 2016, que estima el recurso y declara la nulidad del PPRI y de la MPG. El Tribunal Supremo, en Sentencia de 20 de julio de 2017, declara no haber lugar al Recurso de casación 2168/2016 interpuesto por la entidad Mahou, S. A., y por el Club Atlético de Madrid, S. A. D.
  - o El Procedimiento Ordinario 643/2015, en el que ha recaído Sentencia del TSJM de 4 de mayo de 2017, que estima el recurso y declara la nulidad del PPRI y de la MPG. Contra esta Sentencia el Club Atlético de Madrid, S. A. D. ha preparado recurso de Casación estando pendiente resolución si ha lugar o no a la misma por parte del TS.

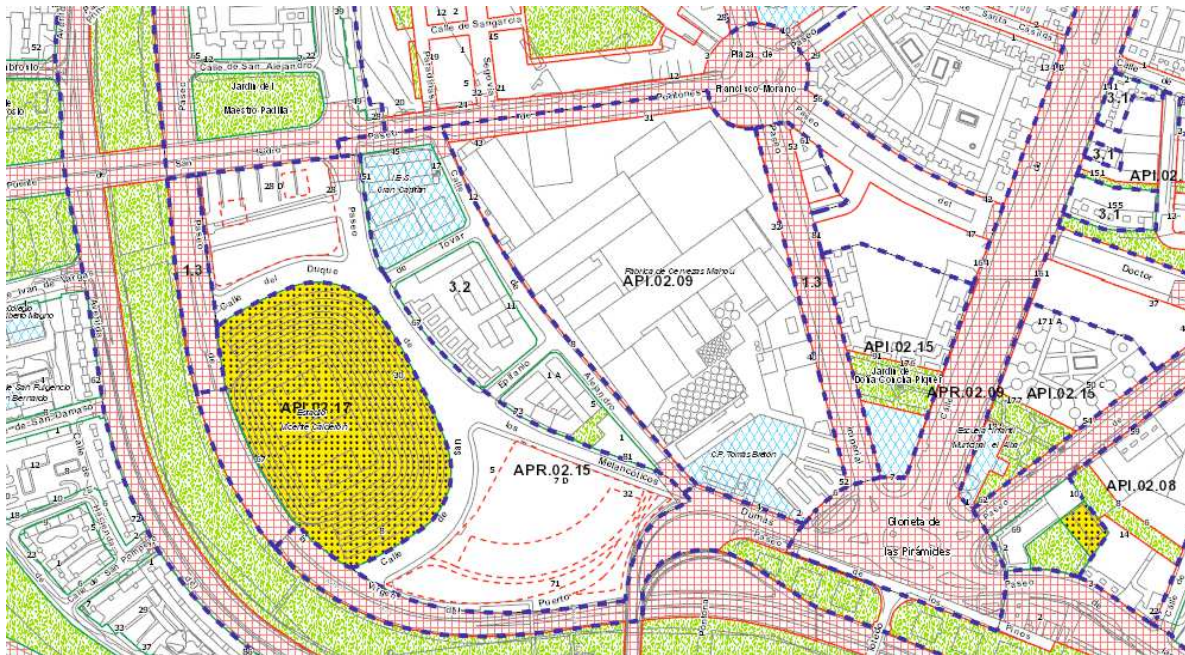
A la vista de los procedimientos referidos y sobre todo de los fallos judiciales recaídos, debe entenderse que la Sentencia de 30 de mayo de 2016, dictada por el TSJM en el PO 629/2015, habría devenido firme al haber sido rechazada la casación y, en consecuencia, **es firme la declaración de nulidad y la expulsión del ordenamiento jurídico de la MPG 02.313 y del PPRI 2014**. Por lo tanto, el marco de ordenación que debe tener en cuenta el presente expediente es la vigente antes de la aprobación de los citados planeamientos.

### **3.- PLANEAMIENTO VIGENTE ANTES DE LA APROBACIÓN DE MPG 02.313/PPRI 2014.**

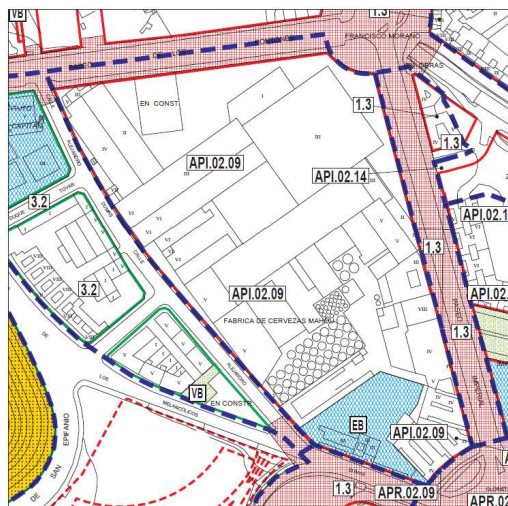
---

#### **3.1.- ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.**

Dados los antecedentes jurídicos del desarrollo del ámbito, se describe el planeamiento vigente antes de la tramitación de la MPG 02.313 y el PPRI 2014, que es el que fue establecido cuando se aprobó, el 17 de abril de 1997, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, es decir: el Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.09 para los terrenos de la antigua fábrica de Mahou, el Área de Planeamiento Incorporado (API) 02.17 para el área donde se sitúa el estadio Vicente Calderón y el Área de Planeamiento Remitido (APR) 02.15, en el área que circunda el Estadio.



El API.02.09 se refiere al Área de Planeamiento Incorporado denominado Manzana paseos Pontones, Imperial y Alejandro Dumas, con ordenación específica, proveniente del Área de Planeamiento Diferenciado APD.02.03 (con fecha de tramitación 7/03/85).

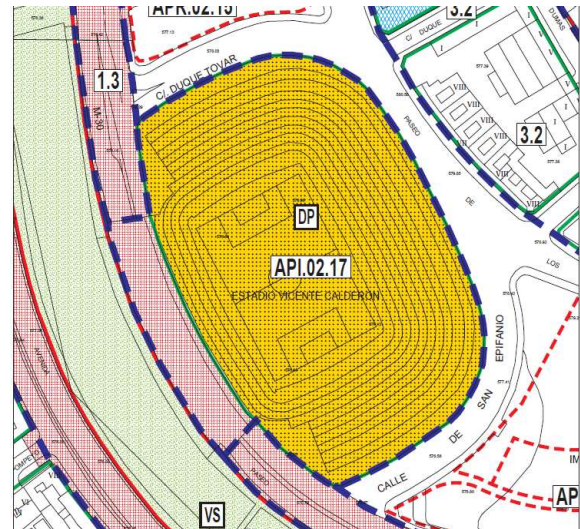


Delimitación API.02.09

El A.P.D. 2-3, establece para la fábrica de Cervezas Mahou, el uso industrial, con una superficie de parcela de 62.217,50 m<sup>2</sup>s, y una edificabilidad máxima en volumen edificado de 12,5 m<sup>3</sup>edif/m<sup>2</sup>s, lo que equivale a un volumen industrial de 777.718,75 m<sup>3</sup>.

Respecto al colegio público Tomás Bretón, colindante con la fábrica de cervezas Mahou, está calificado de equipamiento educativo de nivel básico.

Por otro lado, el API.02.17 incorpora al planeamiento la Modificación del Plan General Estadio Vicente Calderón, paseo Melancólicos, Duque de Tovar, con ordenación específica y fecha de tramitación 10/11/95 (referencia información DAAC09 y referencia gerencia 711/92/25675).

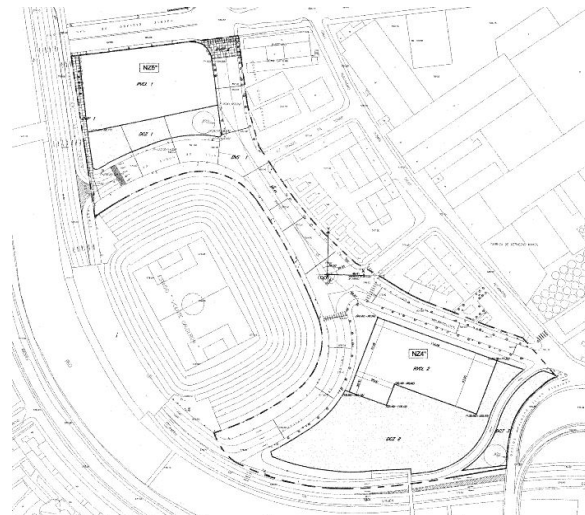


Delimitación API.02.17

En la zona de actuación también se encuentra el APR 02.15 “Vicente Calderón” que se desarrolla mediante el Plan Especial “Entorno del Estadio” aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 1998 por el Pleno del Ayuntamiento de Madrid, tramitado con número de expediente 711/1997/18.908, y cuyo fin es la ordenación urbanística pormenorizada del entorno del Estadio Vicente Calderón, materializando las edificabilidades para uso residencial, obteniendo importantes zonas verdes públicas y resolviendo mediante garaje subterráneo el problema de aparcamiento.



Delimitación APR.02.15 según PGOUM 97



Plano de Calificación APR.02.15 “Entorno del Estadio”

## 3.2.- RECOMENDACIONES DE OTROS PLANES URBANÍSTICOS EN EL ÁMBITO.

### 3.2.1.- Plan Especial Río Manzanares (Madrid Río).

Aprobado definitivamente 25/06/2008. Este Plan Especial propone, en el marco de la Mejora de la continuidad del tejido urbano, una serie de actuaciones que permiten la creación de corredores y nuevos enlaces de la trama urbana, de los espacios y de los flujos circulatorios, consolidando los vínculos entre el ámbito territorial y la escala urbana. La continuidad del espacio urbano se obtendrá mediante la eliminación de barreras infraestructurales, la construcción de elementos de circulación o la generación de nuevos espacios de conexión en los terrenos obtenidos mediante el soterramiento de la M-30.

Una de las líneas definidas en el PE con este objetivo es la “IC-06. Continuidad Entorno Estadio Vicente Calderón”, con una superficie de 26.219 m<sup>2</sup>, en relación con la cual, y tal y como se señala en la Memoria Justificativa del Plan, se plantea garantizar la continuidad de las áreas verdes en el borde del tramo urbano del río mediante el soterramiento del tramo de M-30 que en la actualidad permanece en superficie a la altura del estadio del club Atlético de Madrid, atendiendo a los siguientes objetivos:

- Mejorar el tejido urbano, eliminando elementos que configuran importantes barreras visuales y espaciales y propiciando la continuidad de los espacios libres y de las comunicaciones a lo largo del río.
- Mejorar la percepción del Puente de Toledo (Bien de Interés Cultural) ya que las estructuras que han quedado sin soterrar producen un fuerte impacto visual negativo y deterioran el paisaje urbano en esta área.
- Mejorar la movilidad al completar bajo rasante y sin obstáculos todas las combinaciones de circulación vinculadas con la M-30 soterrada.

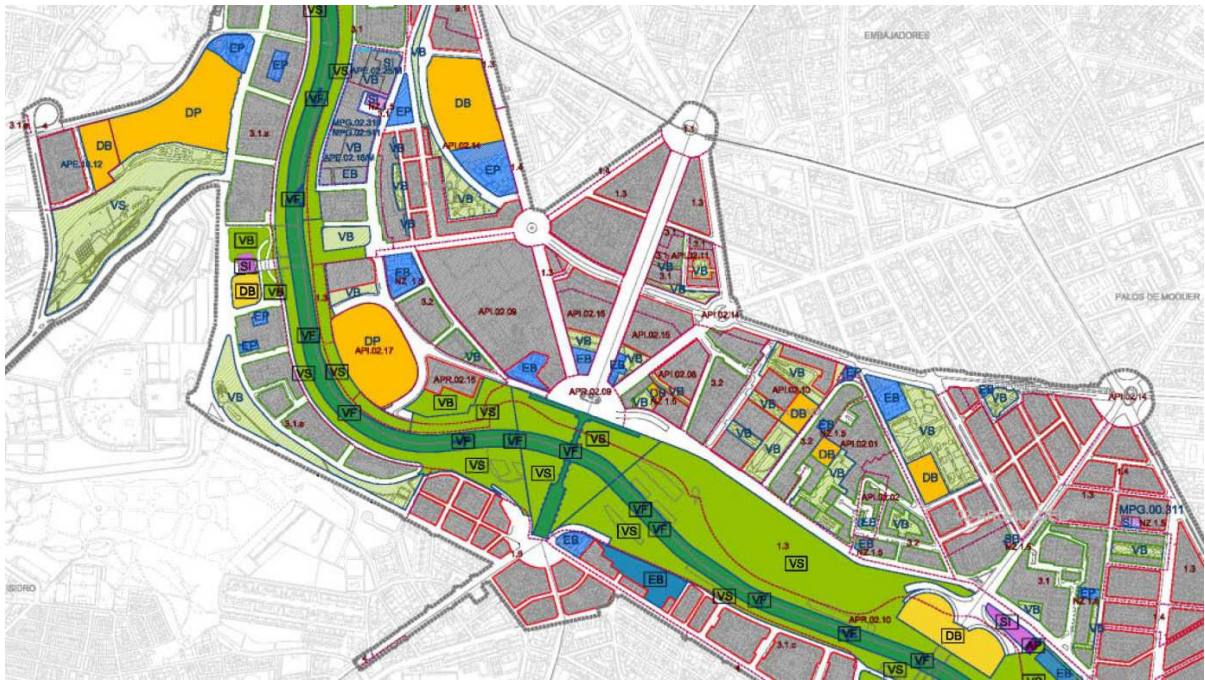
Se propone la creación de franja vegetal sobre la cubierta del nuevo tramo soterrado que vincule el extremo Norte del Parque de la Arganzuela con el Puente de San Isidro.

Además, se plantea la construcción de la “Pasarela peatonal Vicente Calderón” con el objetivo de mejorar la comunicación entre las dos márgenes del río. La gestión de esta Intervención (IF-19) está condicionada al traslado del estadio Vicente Calderón y la Fábrica de Cervezas Mahou.

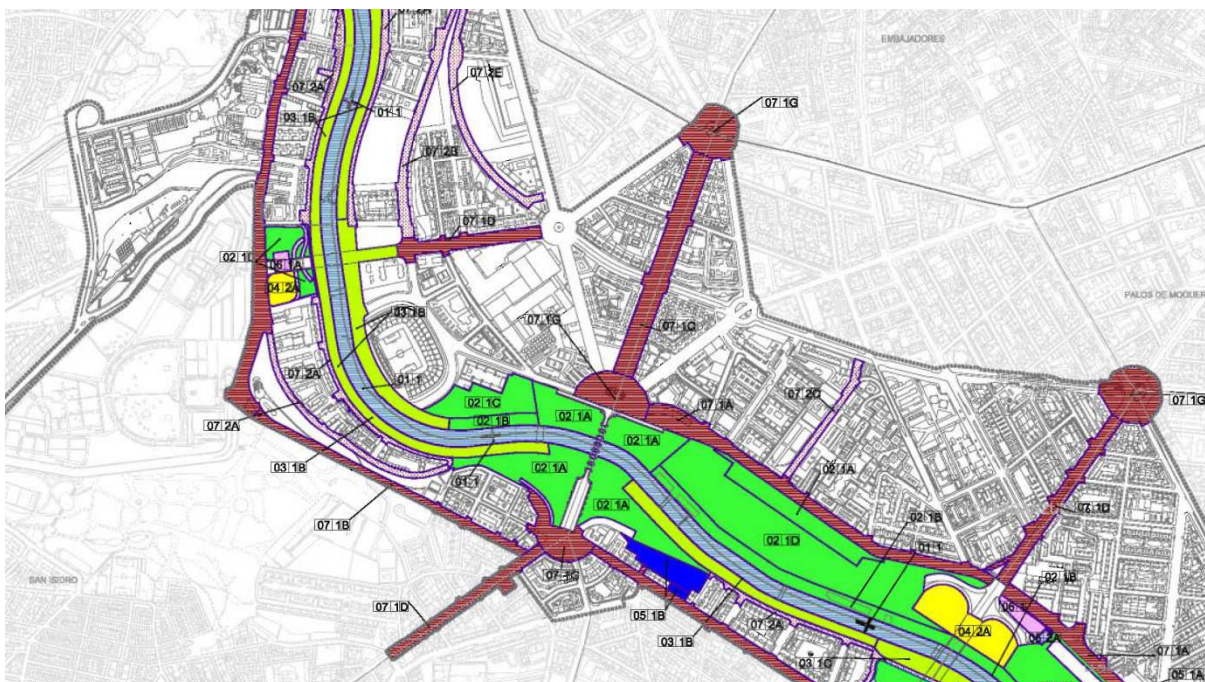
Por otro lado, los ramales de cruce del río entre las dos márgenes, que son utilizados actualmente por más de 10 líneas de la Empresa Municipal de Transportes, producen una circulación difícilmente compatible con la solución de un nudo bajo rasante por lo que es necesario proponer una alternativa de circulación en superficie para movimientos de carácter local, de manera que pueda ser utilizada también por este tipo de transporte.

El Plan Especial modifica la calificación de algunos suelos respecto a lo determinado por el PGOUM, manteniendo su coherencia con la ordenación estructurante que en ningún punto se transforma. En este sentido se dan los siguientes casos en el entorno del estadio Vicente Calderón:

- Entorno del Puente de Toledo. Calificada por el PGOUM como Zona Verde Básica, el PE lo califica como Zona Verde Singular dada su proximidad al río y al Puente de Toledo declarado Bien de Interés Cultural.
- Entorno del Puente de San Isidro. Calificado por el PGOUM como Viario Público Principal, el PE conserva para una determinada cota altimétrica esta calificación y la denomina uso cualificado soterrado, y propone otros usos cualificados en la superficie liberada: Deportivo Básico, Zona Verde Básica y Servicios Infraestructurales.

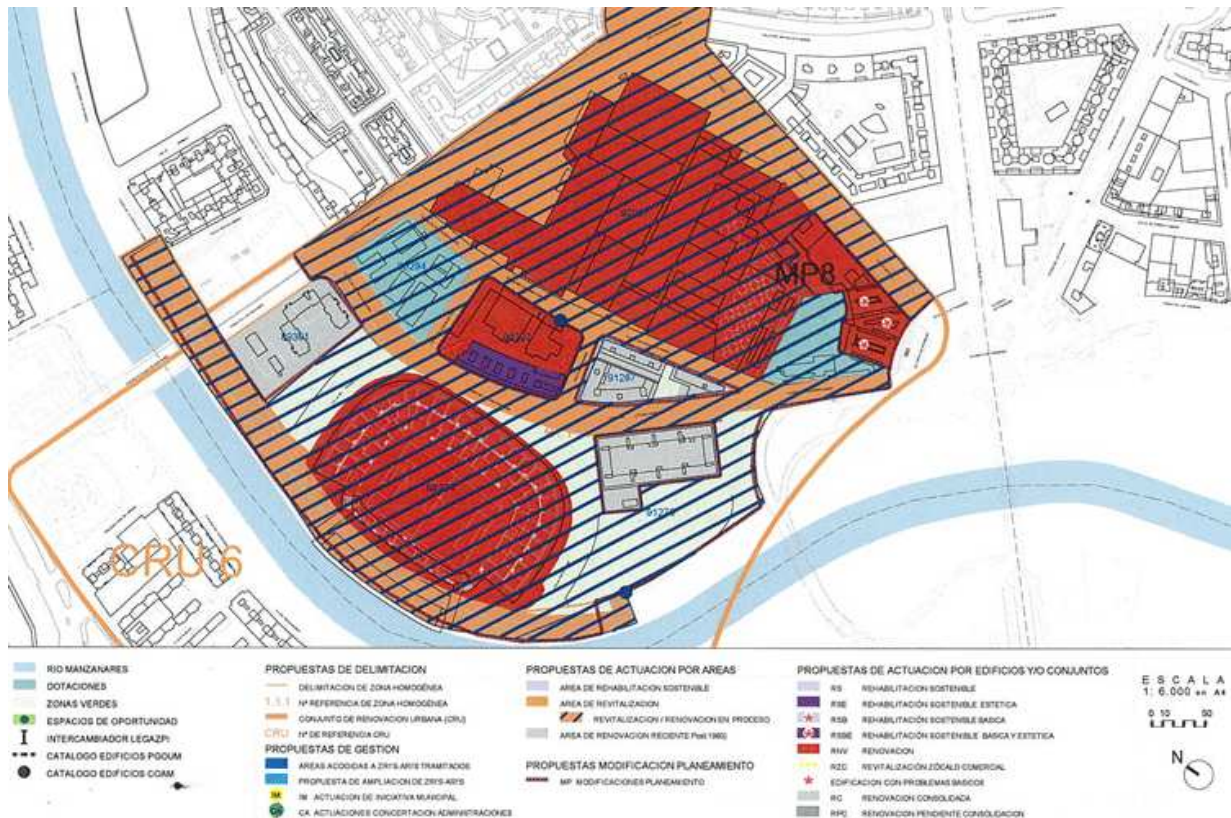


Plano del Plan Especial Río Manzanares “89.PP.UCualfDotNoVia.OD-01.2”



Plano del Plan Especial Río Manzanares “92. PP.AmbOrd.Espec.OD-04.2”





#### Propuesta de actuación de la Zona Homogénea 4.1.1 del PReM

Se plantean dos líneas estratégicas de actuación en la zona del ámbito Mahou-Calderón:

- Rehabilitación: poner en valor la edificación y el espacio libre privado con el objetivo de su mejora y adecuación a nuevos criterios funcionales, medioambientales y estéticos.
- Revitalización y renovación: incorporación de nuevos usos mediante la modificación del marco urbanístico y arquitectónico, con sustitución de la edificación existente o con nueva edificación, generando focos urbanos que impulsen la transformación social y económica del ámbito. Implican actuaciones de nueva edificación aislada y actuaciones unitarias en Conjuntos de Renovación Urbana (CRU), áreas de centralidad con gran potencial para la regeneración y transformación física, social y económica del conjunto del ámbito que posibilitan la incorporación de nuevos usos, y que buscan la mayor colaboración pública – privada.

En estos CRU's, el Plan Director propone ideas genéricas de actuación, no vinculantes, que sirvan de referencia para su concertación con los agentes privados implicados.

El área de Mahou-Calderón se configura con un área de Revitalización y renovación y se engloba en el "CRU 6: Área de renovación Mahou-Vicente Calderón",

Entre los objetivos urbanísticos propuestos está el de integrar la operación Mahou-Calderón, en el tejido urbano del entorno (mediante la introducción de actividades



comerciales y dotacionales de barrio, la implantación de usos terciarios de escala ciudad, junto con los usos residenciales...).

Las propuestas que este Plan realiza para el CRU 6 se recogen en la ficha correspondiente que se acompaña:

**PLAN de RENOVACIÓN URBANA del ENTORNO del RÍO MANZANARES**

**Conjunto de Renovación Urbana 6  
CALDERÓN – MAHOU - SAN ILLÁN**

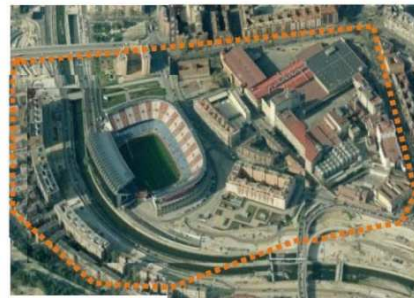
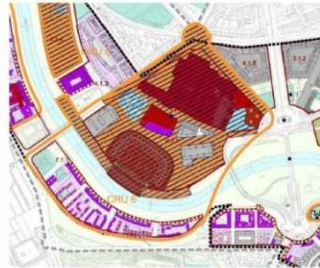
- Generar un **enclave urbano singular** a través de la operación urbanística de transformación Mahou-Vicente Calderón.

- **Ampliar su efecto renovador** al entorno inmediato de la **Glorieta de Pirámides** y a la margen derecha en la zona comprendida entre la **Avenida del Manzanares** y el **Paseo de San Illán**.

- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- **Rehabilitación Sostenible** y de Escena Urbana y Rehabilitación Sostenible Básica.

- Reforzar el **frente comercial** a la Avenida del Manzanares.



*Estado actual de bloques del Paseo de San Illán*



**IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA**

ÁREA DE GOBIERNO DE URBANISMO Y VIVIENDA  
DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

PROPUESTA INICIAL

25

Propuesta de actuación del Conjunto de Renovación Urbana CRU 6 del PReM

#### 4.- SITUACIÓN PATRIMONIAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

En el ámbito donde se desarrolla la presente MPG conviven dos únicos propietarios privados: Mahou, S.A. y el Club Atlético de Madrid, S.A.D.

**Mahou, S.A.**, es propietaria en pleno dominio de los terrenos sobre los que se ubicaba la antigua fábrica de cervezas Mahou (cuyas instalaciones y oficinas han sido demolidas) en la ciudad de Madrid, paseo Imperial, 32, conforme se prevé en el Plan Especial de Reforma Interior (PERI) aprobado en su día por el Ayuntamiento de Madrid y según se desprende del proyecto de reparcelación protocolizado ante Notario de Madrid D. Antonio de la Esperanza Martínez-Radio con fecha 14 de julio de 1.983 bajo número 2.248 de su Protocolo, inscrito en el Registro de la Propiedad nº 4 de Madrid. MAHOU, S.A. es titular en pleno dominio de los anteriores terrenos, que se dividen en seis (6) Fincas Registrales (1704, 43.429, 43.431, 43.433, 43.435 y 43.437), inscritas en el Registro de la propiedad nº 4 de Madrid. Se corresponde con la finca con referencia catastral 922970VK3792G0001QW. Con una

superficie registral de 61.681,04 m<sup>2</sup> y catastral de 61.124 m<sup>2</sup>. La superficie recogida en el presente documento es de 61.398 m<sup>2</sup>, según medición topográfica.

**Club Atlético de Madrid, S.A.D.**, es propietario en pleno dominio por título de aportación en virtud de escritura de fecha 30 de junio de 2004 otorgada ante el Notario Jesús Roa Martínez, de la finca destinada a zona polideportiva, sita en Madrid, en la margen izquierda del río Manzanares, próxima, y aguas arriba, del Puente de Toledo, compuesta de una parcela de terreno donde actualmente se ubica el Estadio Vicente Calderón (Finca Registral 60.118) inscrita en el Registro de la propiedad nº 4 de Madrid. Se corresponde con la finca con referencia catastral 8927401VK3782H0001WU. Con una superficie registral de 30.255,11 m<sup>2</sup> y catastral de 30.390 m<sup>2</sup>. La superficie recogida en el presente documento es de 30.428 m<sup>2</sup>, según medición topográfica.

El resto de superficie del ámbito queda configurada por suelos de carácter público.

## **5.- ANALISIS PREVIO DEL ENTORNO.**

---

En el área objeto de esta MPG se ubicó la antigua fábrica de la cervecera Mahou, hoy demolida, y se levanta en la actualidad el estadio del club de fútbol Atlético de Madrid que, en breve va a dejar de ser utilizado, como consecuencia de su traslado al estadio de la Peineta.

Esta situación hace necesario plantear una actuación de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización (artículo 7 TRLS y RU 2015) que, de una forma coherente y atendiendo a los principios que rigen la actividad de planeamiento, establezca nuevos parámetros (edificabilidades, usos, etc.), arbitre las correspondientes cesiones e integre estos terrenos con el resto de la malla urbana en la que se encuentran situados.

### **5.1.- ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.**

El desarrollo de la actuación incorporará nuevos residentes, dotaciones, equipamientos y actividades económicas en un nuevo espacio que ha de interactuar con el resto de la ciudad y, de forma especialmente intensa, con su entorno más próximo.

El análisis del espacio que más directamente se va a ver influido por el nuevo desarrollo está dirigido a diagnosticar los posibles efectos perturbadores sobre la ciudad ya existente, así como las ventajas o mejoras que una renovación y reutilización como la que se proyecta debería producir. Se trata de plantear el nuevo desarrollo urbano pensando en su mejor integración socio-urbanística desde la perspectiva de la calidad de vida de la población actualmente residente en el entorno, de las condiciones en las que se desenvuelve su existencia y del grado de satisfacción alcanzado en relación con el espacio residencial, vivienda, salud, educación, protección social, cultura, ocio, medio ambiente, movilidad, distribución y consumo, oportunidades sociales, integración y seguridad, etc.

El espacio urbano es continuo y abierto y la definición del área con mayor influencia de la operación responde a criterios de cercanía, ya que la distancia será el factor más determinante de la intensidad de los efectos de las interacciones entre el nuevo espacio y la

ciudad existente en que se inscribe, y que se manifiesta en las actividades cotidianas con mayor incidencia en la determinación de la calidad de vida.

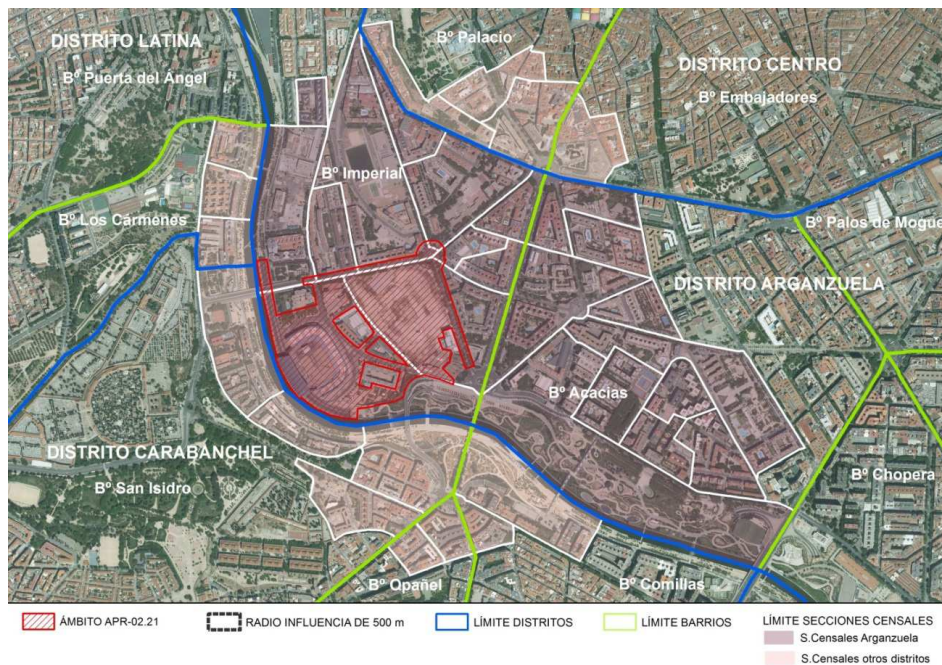
Para analizar estos efectos de la nueva ordenación sobre su entorno se han analizado diferentes parámetros sociales y económicos sobre un área formada por un círculo de 800 metros de radio que incluye las manzanas situadas a menos de 10 minutos para llegar caminando al centro del ámbito.

La delimitación concreta del entorno objeto de análisis se justifica sólo a efectos operativos y en modo alguno pretende establecer unos límites con connotaciones de pertenencia o de exclusión.

En concreto se han analizado un total de 36 secciones censales pertenecientes a cinco barrios y cuatro distritos:

- Palacio (4) del Distrito Centro
- Imperial (9) y Acacias (12) del Distrito de Arganzuela
- Los Cármenes (3) del Distrito de Latina
- Comillas (2), Opañel (2) y San Isidro (4) del Distrito de Carabanchel.

Esta delimitación de estudio afecta a 50.482 residentes del entorno en 2015. El ámbito de actuación está dentro del barrio Imperial, pero la mayor porción del entorno pertenece a Acacias (38,6%) seguido de Imperial (24,8%) y de Comillas-Opañel-San Isidro (20,8%).



El conjunto de datos analizados se contiene en el ANEXO I y son los que permiten justificar, con otros componentes (históricos, de viabilidad y sostenibilidad económica, de demandas concretas de la población inmediata afectada, etc...) los parámetros estructurantes de esta MPG y su desarrollo.

### **5.1.1.- Diagnóstico sobre la dinámica demográfica.**

El entorno del área de actuación presenta una dinámica sociodemográfica diversa, pero con algunos rasgos comunes especialmente en los dos barrios (Imperial y Acacias) con una incidencia más directa.

La dinámica observada anuncia un crecimiento intenso de los residentes en la fase previa a la jubilación y los de edades muy avanzadas.

Van a aumentar en los próximos años las necesidades específicas de los grupos de población de edad avanzada, con posibles desajustes de cara a las prestaciones de servicios sanitarios y asistenciales.

Van a intensificarse los flujos de desaparición de hogares por extinción, lo que genera una mayor proporción de viviendas desocupadas y la oportunidad de renovación de la población.

La dinámica de los últimos años anuncia un progresivo debilitamiento de los grupos de menos de 40 años de edad. La salida de los jóvenes hacia otros ámbitos en el momento de la emancipación viene generando la pérdida de esta población.

Van a reducirse los flujos endógenos de aparición de nuevos hogares por emancipación.

Consecuencia de lo anterior es la reducción del tamaño medio del hogar en los barrios en torno al área de actuación, con valores inferiores a los de la ciudad.

Es muy preponderante la presencia de los hogares unipersonales y de hogares sin menores.

Es especialmente reducida la proporción de viviendas en alquiler.

Hay un marcado predominio de las viviendas de tamaño intermedio (76-90 m<sup>2</sup> y 2-3 dormitorios).

La actuación supondría un incremento del parque inferior al 1,4% anual y mantendría en Imperial una densidad sensiblemente por debajo de la densidad de Las Acacias y de los barrios del Ensanche.

Debe considerarse como una oportunidad ventajosa para el equilibrio sociodemográfico del entorno que la actuación pueda mantener y atraer a población adulta joven, atraer a hogares con menores. La oferta de nueva vivienda en el espacio urbano consolidado de la ciudad debe ser valorada como una oportunidad para corregir la tendencia de salida de los jóvenes hacia los nuevos desarrollos residenciales en las periferias.

### **5.1.2.- Diagnóstico sobre la estructura socioeconómica.**

El área de actuación se sitúa al norte de la línea (el río Manzanares) que además de la demarcación distrital, establece rasgos de un notable desequilibrio socioeconómico entre sus

residentes: las rentas medias de los residentes en los barrios Imperial y Acacias son ligeramente superiores a la media de la ciudad y sensiblemente mayores que las de los barrios situados al sur del río.

Los niveles y la evolución de los precios de la vivienda, tanto en venta como en alquiler, de Arganzuela es prácticamente idéntica a la experimentada por los precios medios de Madrid. Los de Latina y Carabanchel son un 25 por ciento más bajos.

La proporción de residentes con estudios universitarios en los barrios de Palacio, Imperial y Acacias les sitúan por encima de la media de la ciudad, mientras que los barrios al sur están claramente por debajo.

En Imperial y Acacias son muy reducidas las proporciones de residentes extranjeros.

Estos desequilibrios, sin ser excesivamente acusados, no dejan de ser expresión de disfuncionalidad, desigualdad, desarticulación, desconexión, segregaciones..., que la nueva actuación debe contemplar.

La nueva actuación debe entenderse también como una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno. Además de potenciar las condiciones socioeconómicas de los residentes actuales en el entorno, el nuevo espacio urbano debe propiciar una mayor integración con el centro de la ciudad del tejido situado al sur. A ello contribuirá la eliminación de lo que hasta ahora actúa como una barrera funcional y la existencia de un nuevo espacio permeable aportará centralidad.

La información sobre los locales de actividad económica existente en la zona refleja también los desequilibrios entre barrios y una cierta atonía como consecuencia de la crisis, pero en todo caso, tanto Imperial como Acacias, muestran una elevada dotación de actividad no básica al servicio de los residentes. La nueva actuación incrementará el umbral de demanda favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno.

### **5.1.3.- Conclusiones generales de las afecciones sobre la ciudad existente y posibles mejoras.**

- Debe considerarse como una oportunidad ventajosa para el equilibrio sociodemográfico del entorno que la actuación pueda mantener y atraer a población adulta joven y atraer a hogares con menores. En consecuencia, está plenamente justificado el uso residencial como uso característico de la nueva actuación.
- La nueva actuación debe entenderse también como una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno. Además de potenciar las condiciones socioeconómicas de los residentes actuales en el entorno, el nuevo espacio urbano debe propiciar una mayor integración con el centro de la ciudad del tejido situado al sur. La desaparición del estadio Calderón y la continuidad del parque del río, así como su extensión hacia la plaza de Francisco Morano son factores de mayor integración de esta zona de la ciudad.

- La nueva actuación incrementará el umbral de demanda, favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la atonía que hoy presenta el entorno.

## 5.2.- ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE.

Se ha realizado un análisis de la trama urbana del entorno circundante al ámbito “Nuevo Mahou-Calderón” con la finalidad de adecuar lo máximo posible la nueva ordenación y conseguir que ésta se integre en un entorno ya consolidado.

Se ha analizado este entorno desde distintos puntos de vista: morfología urbana y tipología edificatoria, alturas de la edificación y usos públicos y lucrativos.

### 5.2.1.- Morfología urbana y tipología edificatoria.

Los desarrollos urbanos propios del centro histórico de la ciudad cuentan con un tamaño menor de manzana frente a los desarrollos planificados propios de finales del s. XX y un trazado orgánico consecuencia del crecimiento natural y paulatino de la ciudad.

En los desarrollos, en su día periféricos, de los barrios de Acacias e Imperial, las manzanas tienen un tamaño considerablemente mayor con grandes patios de manzana que permiten un correcto soleamiento y ventilación de las viviendas.

El trazado del viario es regular y rectilíneo, interrumpido únicamente por la huella de la antigua línea ferroviaria entre las estaciones de Mediodía (Atocha) y Norte (Príncipe Pío) que dio lugar en los años 90 al Pasillo Verde. Esta trama queda limitada por el río Manzanares, llegando la edificación en el caso del barrio Imperial hasta la misma margen, mientras que en el área de Acacias se separa de ella, dejando una franja en la que se extienden en la actualidad diversos espacios estanciales de Madrid Río.

En estos desarrollos la principal diferencia del modelo de crecimiento frente al de la ciudad histórica es la planificación y creación previa de grandes ejes estructurantes de la nueva trama urbana, que resulta así mucho menos densa.

El ámbito objeto de estudio es actualmente el último de los remanentes de las actividades industriales que se daban en el área, por lo que no cuenta en su interior con un trazado viario propio del tejido residencial.

Una morfología urbana en el ámbito de actuación que pretenda dar articulación a los espacios libres de continuidad del parque del Río y su penetración en la estructura consolidada de la ciudad, precisa el desarrollo de manzanas de menor tamaño que las construidas como consecuencia de la ordenación del Pasillo Verde Ferroviario y que, manteniendo espacios libres privados en el interior de las mismas, permita una mayor superficie de ocupación de los espacios libres públicos.

Se adjunta como Anexo II un análisis histórico del desarrollo del ámbito.

### 5.2.2.- Alturas de la edificación.

Del mismo modo que en el análisis de la morfología urbana, podemos identificar diferencias en el estudio de las alturas entre la ciudad histórica y los desarrollos más recientes. Mientras que en el centro histórico la altura media de la edificación se sitúa en torno a las 4 o 5 plantas, siendo la máxima 7 plantas en algún caso muy concreto, en los barrios de Acacias e Imperial, estas 7 plantas se configuran como la altura media, pudiéndose encontrar varias edificaciones de 10 alturas e incluso de 11 y 12 plantas.

La margen opuesta del río se encuentra bordeada en esta zona por edificaciones lineales de 8 plantas de altura en su mayoría, localizándose en torno al río las construcciones de mayor altura y decreciendo a medida que se adentran en la trama urbana.

Mediante trabajo de campo y recopilación de información, se ha realizado también el análisis de las alturas de las edificaciones existentes.



### 5.2.3.- Usos.

Se ha llevado a cabo, asimismo, un análisis de los usos tanto privados como públicos.

En cuanto a los usos públicos (Plano PI.05.a), esta área de la ciudad destaca especialmente por la presencia de amplios espacios verdes, como se puede apreciar en el plano a continuación.



Plano PI 05.a

En torno al río se concentran los espacios verdes de mayores dimensiones como el parque de Madrid Río y el parque de San Isidro, junto al cual se encuentra el cementerio de San Isidro. Dentro de la trama urbana encontramos diversos espacios libres y zonas verdes bien ligados a equipamiento, zonas entre bloques o plazas y parques de carácter local.

Con la desaparición del Estadio Calderón parece obligado propiciar la continuidad del parque del Río y su introducción en la trama de la nueva ordenación estableciendo una red peatonal que permita la accesibilidad al parque del Río desde el casco consolidado.

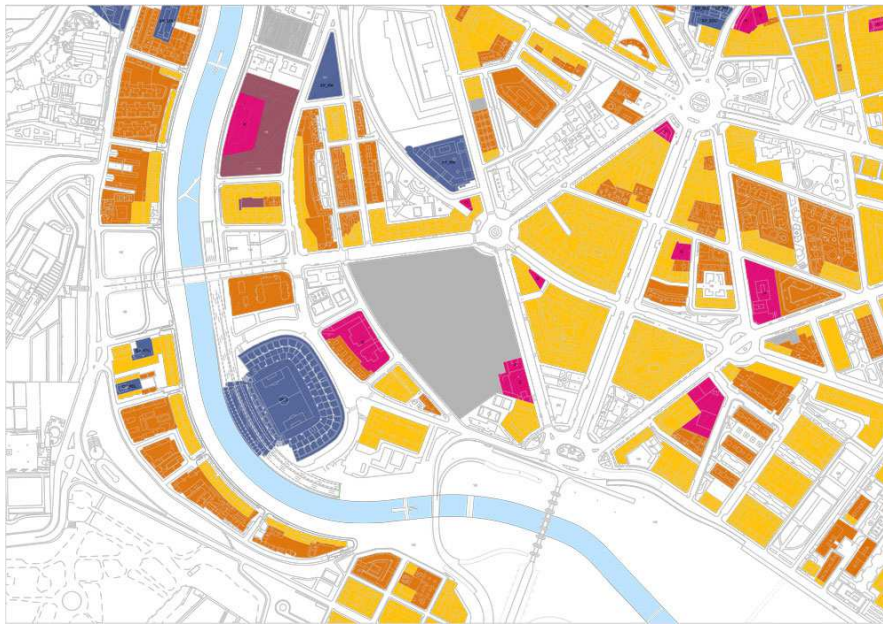
En cuanto a la red de equipamientos destacan por su superficie el Centro Deportivo Municipal Marqués de Samaranch (paseo Imperial, 18), situado en la superficie donde anteriormente se encontraban las vías del ferrocarril, y la manzana comprendida entre la Calle de Muñozpedro y paseo de los Pontones, donde se encuentran la Agencia Para el Empleo del Ayuntamiento de Madrid, el Colegio Público Joaquín Costa y el Centro de Especialidades Pontones. A parte de estas dos zonas, el entorno no cuenta con grandes espacios dotacionales, localizándose los existentes en pequeñas parcelas o edificios integrados en el tejido residencial.

En la nueva ordenación, además del cumplimiento de los estándares de redes preceptivos para los nuevos usos, parece conveniente incrementar dichos estándares para suplir las carencias dotacionales detectadas en el entorno analizado.

Tal y como se muestra en la siguiente imagen, en el caso de usos lucrativos se puede apreciar que se trata de un entorno con uso residencial colectivo y uso terciario de proximidad, especialmente al este del río. Encontramos algunos edificios terciarios y dotacionales dispersos en el entorno próximo (Plano PI.05.b).

Así, el uso residencial de vivienda colectiva es el que más se adecua a una “natural” extensión del entorno inmediato en el ámbito objeto de estudio.





Plano PI 05.b

#### 5.2.4.- Densidad residencial del entorno.

El parámetro quizás más determinante de la presente MPG, desde el punto de vista de la definición del contenido del derecho de la propiedad del suelo, es el de la edificabilidad máxima a desarrollar en el ámbito. En la presente MPG se han analizado las intensidades residenciales del entorno.

- Densidad residencial de los barrios circundantes al área de actuación:

	Superficie (Ha.) (2015) (*)	Viviendas (**)	Densidad Bruta (Viviendas/Ha.)
Palacio	147,0	12.995	88,4
Imperial	96,8	10.707	110,6
Las Acacias	107,3	17.510	163,1
Los Cármenes	129,2	7.364	57,0
Comillas	66,6	10.869	163,2
CENTRO	522,83	77.625	148,5
ARGANZUELA	655,21	72.769	111,1
LATINA	2.541,73	106.832	42,0
CARABANCHEL	1.404,84	107.204	76,3

FUENTE: (\*) Ayuntamiento de Madrid. Dirección General de Estadística. (\*\*) Dirección General del Catastro. Elaboración propia

En el distrito de Arganzuela en el que se integra la actuación, la densidad bruta de viviendas por hectárea es de 111,1 Viv/Ha, con oscilaciones relevantes en el barrio de Palacio de 88,4 Viv/Ha, o en los Cármenes de 57,0 Viv/Ha, e intensidades muy elevadas en Comillas o Las acacias de 163 Viv/Ha.

La introducción de nuevos usos residenciales debe ser una oportunidad para dinamizar la zona en los términos socioeconómicos y demográficos anteriormente señalados, pero con una intensidad que también permita aprovechar los terrenos hoy vacantes para las nuevas dotaciones públicas que el entorno y la nueva actuación precisan. Un punto intermedio entre los menores valores de los Cármenes y los mayores de Comillas es el de 75 Viv/Ha. Este parámetro no es solo una magnitud intermedia entre las mayores y menores del entorno sino también un parámetro consolidado por la normativa urbanística histórica para fijar las intensidades máximas en el suelo urbanizable y que aun no siendo de aplicación al suelo urbano no consolidado, sí es una referencia sobre intensidades en ámbitos de nueva edificación.

## **6.- ALTERNATIVAS. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

---

### **6.1.- ALTERNATIVAS.**

En la evaluación de las posibles alternativas para la ordenación del ámbito se han tenido en cuenta dos aspectos, por un lado, las posibles soluciones para la calle 30 (soterramiento, cubrimiento y mantenimiento del estado actual), por otro, el modelo de ciudad sobre el que trabajar y desarrollar la propuesta de ordenación.

A continuación, se desarrolla la evaluación de alternativas en torno a los aspectos mencionados.

#### **6.1.1.- En relación a la solución para la Calle 30.**

El ámbito de objeto de esta MPG se halla en la margen izquierda del río Manzanares e incluye un tramo (según medición 17.537 m<sup>2</sup>s) de una de las vías principales de circunvalación de Madrid, la Calle 30 que, en esta parte de la ciudad, discurre paralela al río en ambos márgenes. Su trazado es colindante con la grada del estadio Vicente Calderón pasando por debajo de la estructura soporte del graderío.

Dicho tramo se localiza dentro del parque Madrid Río que, contando con aproximadamente 6 km de longitud, fue construido entre 2006 y 2011 sobre el soterramiento de la infraestructura viaria (cuyas obras se desarrollaron entre 2003 y 2007). Conecta importantes áreas verdes de la ciudad como son la Casa de Campo, el Parque de la Arganzuela o el Parque del Manzanares Sur, completando, a su paso por la ciudad, el importante corredor ambiental que con casi tres mil hectáreas une El Pardo con Getafe.

En las obras de soterramiento quedó únicamente un tramo sin soterrar de aproximadamente 620 metros localizado entre los puentes de Toledo y del puente de San Isidro que es el que se incluye en el ámbito, presentando una problemática sin solución actual

que interrumpe la normal continuidad en los elementos longitudinales que acompañan al río a través de la ciudad.

Con la actuación a desarrollar sobre los terrenos de la antigua fábrica de Mahou y el Estadio Vicente Calderón, y la prevista desaparición de éste último, se plantea la oportunidad de completar el trazado del parque en este tramo. Además, cuenta con la posibilidad de convertirse en un hito del disfrute ciudadano más allá de la mera continuidad del parque, puesto que cuenta con una amplia superficie disponible.

Se han evaluado cualitativa y cuantitativamente distintas soluciones a este respecto:

#### **A. Soterramiento completo de la vía.**

La solución desarrollada para el soterramiento del tramo de Calle 30 consiste en conectar y cubrir el tramo cubierto anterior a la actuación (Tramo Puente de Segovia – Puente de Praga) con el tramo cubierto situado a continuación (Tramo Puente de San Isidro – Puente de Segovia) contemplándose asimismo un ramal de acceso para dar entrada al tráfico desde el paseo de los Melancólicos. El tramo a soterrar, sin contar el ramal de acceso, tiene una longitud aproximada de 620 m. Representa una fuerte inversión estructural con planteamientos cuidadosos de cimentaciones con pilotes y pantallas de hormigón conformando la sección de paso con al menos 5 carriles de circulación. Consecuencia de ello, surge la necesidad de afectar a grandes infraestructuras urbanas que es preciso retranquear como el colector de margen, de gran dimensión y de muy ajustada pendiente en el momento actual.

Además de deprimir la rasante actual para permitir el soterramiento, se coloca la cota de circulación de vehículos por debajo del nivel hidráulico de río, por lo que se necesitarían operaciones costosas de impermeabilización, recogida de aguas de lluvia, construcción de depósitos reguladores sobredimensionados, al igual que grupos de bombeos que garantizaran de forma contundente la eliminación de las aguas de escorrentía, impidiendo que se pudieran producir inundaciones en períodos de elevadas precipitaciones.

Otro servicio a salvar sería la línea de cercanías C-5 (ya contemplada en las fases constructivas del proyecto de la Calle 30). Hay igualmente líneas eléctricas afectadas y se requeriría la implantación en el futuro túnel de servicios de ventilación que precisarían de espacios grandes para alojar los equipos necesarios que garantizaran la adecuada ventilación.

Las medidas de evacuación peatonal en caso de emergencia, resultarían igualmente costosas al tener que salir al exterior de cotas profundas de 6,00 m o más.

Todas estas medidas representan como resultado una inversión entre 130 y 140 MM € y plazos de ejecución dilatados, superiores a 30 meses.

#### **B. Cubrimiento de la traza actual.**

Con el fin de buscar una alternativa más sostenible económicamente se plantea no deprimir la traza actual, y sustituir el túnel por un cubrimiento de la traza mediante una estructura a modo de “visera” que elimine el impacto actual y permita la continuidad urbana del Parque Madrid Río en esa margen.

En esta alternativa no se precisa retranquear ninguno de los servicios urbanos que discurren en paralelo por la traza actual de la Calle 30. Tampoco se precisan importantes instalaciones para dar solución a la ventilación de la Calle 30, puesto que al no estar soterrada sus flujos de aire y circulación son más naturales. Los drenajes necesarios para el firme de la vía dispondrán de evacuaciones naturales a la red de colectores actuales más profundos, por lo que no se precisarán bombeos y se garantizará de mejor manera, la funcionalidad hidráulica.

Sobre la “visera” estructural se plantea el diseño y continuidad del Parque Madrid Río, generando una línea de mirador de la ciudad de más de 600 m, aportando un nuevo elemento de observación del parque del Río.

Sobre la membrana estructural de cubrimiento se diseñarán los elementos constructivos de la ordenación del Parque Madrid Río.

En el lado del río, no se proyecta construir una pared completa de cierre, de forma que la ventilación natural esté garantizada. Se prevé la construcción de un elemento ornamental permeable que minimice el impacto visual y acústico del tráfico, aportando un patrimonio cultural a la ciudad.

En este escenario de cubrimiento de la Calle 30, se plantean dos alternativas estructurales en función del ancho final para la circulación.

La sección más ancha, 30,50 m, requiere construir pilas cimentadas en pilotes en ambos márgenes y en el semieje (vanos de 17,00 y 13,50 m), para soportar el forjado.

La sección estricta, de 23,50 m, se resuelve con pilas sobre pilotes exclusivamente en los laterales.

Se adjunta en el expediente informe de la Subdirección General de Obras e Infraestructuras Urbanas, de fecha 2 de marzo de 2017, sobre la valoración de esta segunda solución en la que, *la estructura se realiza sobre el tronco de Calle 30 (615 metros de longitud y 20 metros de anchura) e incluye las instalaciones necesarias de alumbrado, señalización, comunicaciones, etc... Con esta solución se mantiene la rasante actual de Calle 30 y se da continuidad al parque de Madrid río y el presupuesto de ejecución por contrata actualizado y completo para esta actuación podría estimarse, por lo tanto en 59.312.022 euros.*

En todo caso, esta previsión se refiere a un sistema general cuya ejecución no forma parte de la actuación integrada por la que se ejecuta el ámbito.

#### **6.1.2.- Elaboración de propuestas previas de ordenación.**

Se plantean 2 alternativas de ordenación que puedan dirigir el diseño concreto hacia ordenaciones que tengan en cuenta, no solo factores funcionales urbanos, sino también factores culturales y de identificación del nuevo “trozo de ciudad” que se descubre como una importante área de oportunidad para el desarrollo de la zona Sur de Madrid.

### - Alternativa 1:

Basada en una trama regular, la propuesta establece sobre los terrenos de la antigua fábrica cervecera una serie de manzanas cerradas, con menor altura en la orientación al Sur para permitir un mejor soleamiento, que conforman una serie de calles definidas por las fachadas paralelas a ambos lados, manteniendo fijo el punto de fuga a lo largo de su recorrido.

Se establece un parque lineal que, desde la conjunción de la calle Alejandro Dumas con el paseo de los Melancólicos donde se conecta con el Parque del Río, discurre estructurando el trazado regular hasta el paseo de Pontones. Este espacio central de la ordenación definido por las fachadas paralelas de bloques abiertos que toman una mayor altura que el resto de la edificación, señalan la importancia de este espacio como eje central.

En los terrenos correspondientes a la ubicación actual del Estadio Vicente Calderón se ubican tres edificaciones que, siguiendo la orientación establecida en el resto de la ordenación, se abren hacia el Parque del Río, con una localización que respeta la huella de las primeras gradas del campo de juego que se integra en el trazado de Madrid Río.



### - Alternativa 2:

El segundo modelo planteado se basa en la fragmentación de la edificación, sucesión de espacios públicos de distinta naturaleza tales como pequeñas plazas, jardines con

prevalencia de la vegetación, zonas estanciales, de paseo, quiebros de la alineación y otros componentes similares.

La propuesta plantea un desarrollo, en los suelos de la antigua fábrica de Mahou, de manzanas cerradas, con una altura de la edificación generalmente más reducida hacia la orientación Sur, para lograr buenas condiciones de soleamiento. Las manzanas configuran calles quebradas con diversidad de distintos espacios públicos. En este caso, se vertebra también mediante un parque lineal, que se abre y conecta, a través de tres zonas, con Madrid Río, localizándose el punto de conexión más importante en la conjunción de la calle Alejandro Dumas con el paseo de los Melancólicos.



El área liberada por el antiguo Estadio se abre hacia el río, ampliándose Madrid Río en este punto, tomando el espacio del antiguo campo de juego. Una edificación volumétricamente quebrada, tanto en planta como en alzado, completa el trazado urbano, contextualizando las edificaciones existentes y enmarcando varias entradas al parque.

### 6.1.3.- Conclusiones iniciales.

Una vez planteadas y analizadas las alternativas previas, se extrajeron las siguientes conclusiones:

A.- En relación a la solución de la Calle 30:

1. El cubrimiento del tramo de la Calle 30 (Alternativa 2) respecto al soterramiento (Alternativa 1), se considera más adecuado por cuestiones económicas y por la menor afección a las infraestructuras existentes así como por las menores repercusiones sobre el tráfico durante las obras de construcción. Esta solución permite la continuidad efectiva del parque en esta margen pudiéndose resolver con pendientes suaves. Además, se suma a esto la posibilidad de ampliar el parque sobre los terrenos del Estadio, añadiendo un espacio sugerente y de calidad a los ya existentes en Madrid Río.
2. Esta solución de cubrimiento permite reducir considerablemente la afección sonora y visual de las vías de circulación ya que se puede cerrar lateralmente.
3. La solución que finalmente se adopte para el sistema general se deberá concretar en los documentos de desarrollo y ejecución procedentes en el marco de las determinaciones estructurantes de la presente Modificación de Plan General.

B.- En relación a los modelos de ciudad planteados, la alternativa seleccionada es la alternativa 2 por diversos motivos:

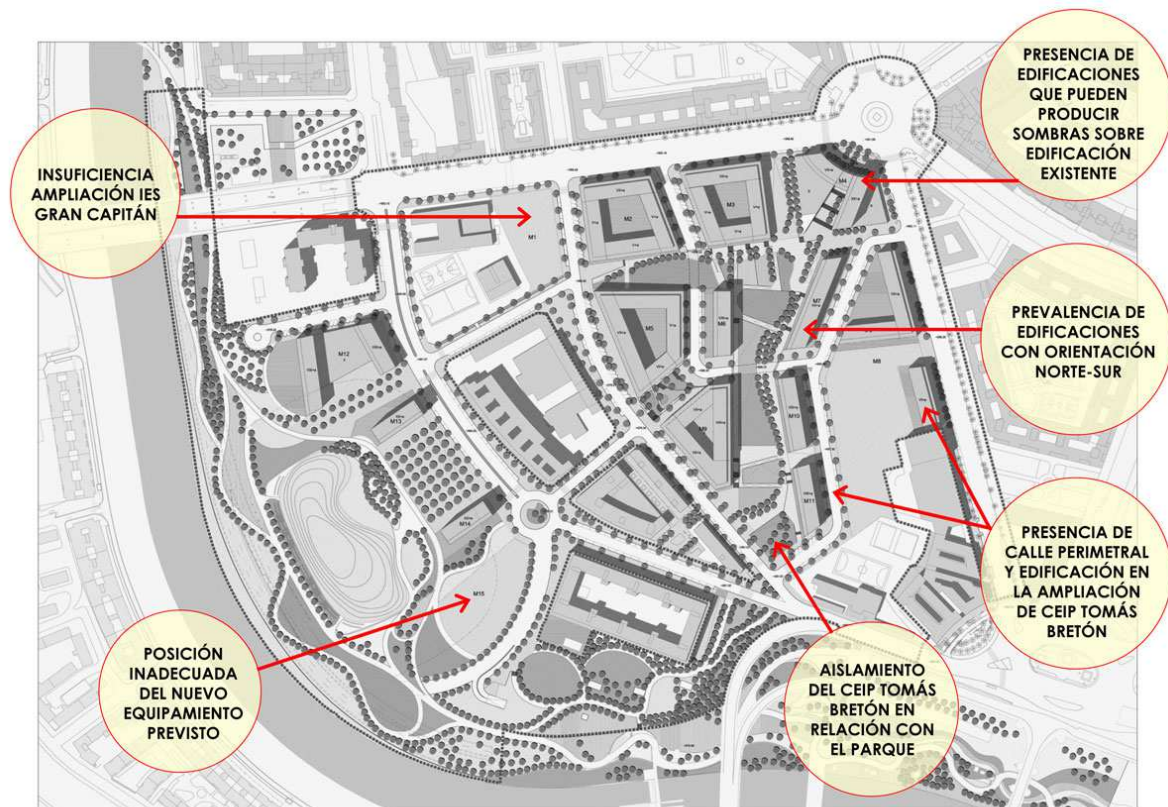
1. Resulta una solución que se integra mucho más naturalmente en la trama urbana existente de la ciudad consolidada. El trazado ortogonal de la Alternativa 1 resulta descontextualizado en relación a las calles circundantes y la topografía.
2. La fragmentación de los volúmenes y los quiebros en la orientación de las alineaciones reduce el impacto visual de la edificación en un terreno que, debido principalmente a la topografía, tiene mucha incidencia en el paisaje urbano. Se evita, con esta solución, la aparición de amplias fachadas formando murallas visuales.
3. La solución aporta una mayor riqueza perceptual y estancial al ofrecer espacios urbanos de distinto carácter y variadas perspectivas que generan una mayor continuidad de la trama urbana. Los espacios estanciales y los de prioridad peatonal permiten la generación de distintos recorridos que cosen el tejido urbano al Parque del Río.
4. El parque propuesto en el área de la antigua fábrica de Mahou conecta de una manera más clara con Madrid Río, suponiendo una ampliación de éste hacia el Norte, integrándose con el nuevo desarrollo y con el centro urbano.
5. Esta segunda alternativa es más adecuada desde el punto de vista de la afección acústica debido a que protege mejor las zonas interiores del espacio ocupado por el estadio Vicente Calderón y la fábrica de Mahou.

**6.1.4.- Evolución de la ordenación como consecuencia de la participación ciudadana.**

La propuesta elegida se presentó en la primera mesa de participación, celebrada en el 12 de julio de 2016, con algunas modificaciones referidas especialmente a los edificios proyectados en la margen oeste del paseo de los Melancólicos donde se proyectó una entrada central al parque del Río.



Esta ordenación fue analizada en la mesa de participación mencionada pudiéndose fijar las disconformidades, que se recogen en la ilustración siguiente:





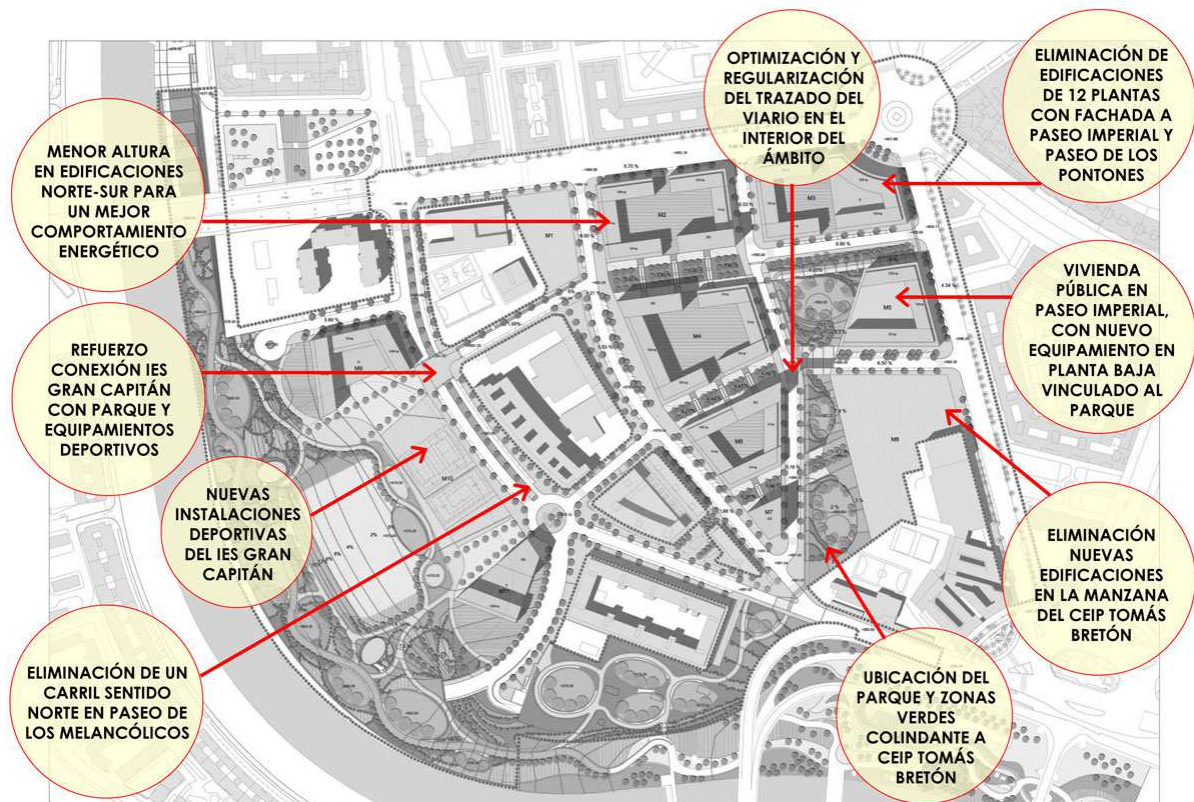
Las observaciones realizadas hacían referencia a los siguientes aspectos:

- a. Insuficiencia de la ampliación el Instituto Gran Capitán.
- b. Posición excesivamente periférica del nuevo equipamiento previsto.
- c. Aislamiento de la ampliación del Colegio Tomás Bretón del parque que, partiendo del Río penetra en los antiguos terrenos de Mahou.
- d. Presencia sobre los terrenos de ampliación del Colegio Tomás Bretón de una edificación que empeora la accesibilidad del colegio desde el paseo Imperial.
- e. Excesiva presencia de edificaciones con disposición Norte-Sur.
- f. Presencia de algunas edificaciones que hubieran podido producir una sombra inconveniente sobre edificaciones existentes y en especial en el paseo de Pontones.

Como consecuencia de estas peticiones y observaciones, se elaboró una nueva propuesta de ordenación que se contiene en la imagen siguiente.



Esta nueva ordenación introducía las modificaciones en relación con la anterior que se reflejan en la siguiente figura:



Básicamente la nueva ordenación, recogía las siguientes modificaciones:

- Se dispuso una organización de las edificaciones con una mayor presencia de las posiciones este-oeste.
- Se estableció una nueva zona deportiva que unida al instituto Gran Capitán por una continuidad de los recorridos de prevalencia del peatón, permitían dedicar la ampliación prevista del instituto a nuevas edificaciones utilizando no solo el área de ampliación sino también las actuales pistas deportivas del centro.
- Se relocó el parque en los antiguos terrenos de Mahou haciéndolo colindante con la ampliación del Colegio Tomás Bretón de tal forma que el parque pudiera ser utilizado de forma mucho más directa por su alumnado. Así mismo, se eliminaron las edificaciones que recaían sobre la ampliación permitiendo un frente mucho más amplio del colegio al paseo Imperial.
- Se regularizó el trazado viario en el interior, compatibilizando zonas de tráfico rodado con zonas de prevalencia del tráfico de viandantes.
- Se eliminaron las edificaciones en altura sobre la Plaza de Francisco Morano que hubieran podido hacer sombra a algunas existentes.

Con estos criterios de ordenación y tras dos mesas técnicas más (una el 21 de septiembre y otra el 6 de octubre de 2016) se perfiló la ordenación pormenorizada que forma parte de la presente Modificación del Plan General.

## 6.2.- ANÁLISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

En función de los estudios y análisis realizados sobre el ámbito de actuación y su entorno y con las puntualizaciones incorporadas tras la participación ciudadana, la ordenación de la presente Modificación del Plan General, persigue los siguientes criterios y objetivos:

- **Regeneración y renovación urbana:**
  - a. Contribuir con esta actuación a la regeneración y renovación urbana de un ámbito de centralidad con gran potencial y que forma parte, además, de planes tan relevantes como son el Proyecto Madrid Río y el Plan de Renovación del entorno del río Manzanares.
  - b. Generar un enclave urbano singular pero integrado en su entorno, que contribuya a impulsar la transformación social y económica del ámbito.
  - c. Ampliar su efecto renovador al área de influencia, y en concreto al entorno inmediato de la Glorieta de Pirámides y a la margen derecha en la zona comprendida entre la avenida del Manzanares y el paseo de San Illán, tal y como se establece en el PReM.
  
- **Integración de la solución morfológica en el contexto urbano inmediato:**
  - a. Reconocimiento de la topografía escarpada del ámbito (la diferencia de nivel entre la Plaza de Francisco Morano y el paseo de los Melancólicos en su confluencia con la calle San Epifanio es de 22,50 m) mediante la utilización de unidades de manzana que permitan asentamientos de las edificaciones en plataformas de manera escalonada.
  - b. Establecimiento de las alturas de las nuevas edificaciones en similitud a las del entorno, alcanzándose las mayores alturas en las calles de mayor anchura y en las edificaciones recayentes sobre los parques.
  - c. Valoración de la condición histórica de prevalencia en la morfología de la ciudad de los espacios libres públicos sobre los espacios libres privados. Para ello se hace necesario recuperar el espacio público como escenario de actividad urbana incorporando programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano.
  - d. Continuidad de las calles que hoy configuran las manzanas de las edificaciones existentes. Esta continuidad no tiene porqué ser necesariamente para el tráfico rodado, valorándose tipos de calles que sean o bien estrictamente peatonales (con posibilidad del paso de vehículos de servicios urbanos, bomberos, funerarios, mudanzas, etc...) o bien de tráfico compartido.
  - e. Valoración de la necesaria permeabilidad de la zona de mayor densidad urbana (que se concentra en el antiguo solar de la cervecera Mahou y en las

edificaciones hoy existentes sobre el paseo de los Melancólicos) hacia el Parque del Río proyectando las edificaciones en este ámbito en edificios que, participando de la complejidad del resto del área, introduzcan unos moderados hitos arquitectónicos de finalización del espacio netamente urbano.

f. Completar con edificación la sección urbana del paseo de Pontones y del paseo Imperial, potenciando la escena urbana de “*calle corredor*” propia de estos paseos.

▪ **Accesibilidad al área y continuidad del Parque Madrid Río:**

a. Contribución a la mejora de la conectividad y de la accesibilidad del distrito de Arganzuela y del área de influencia analizada.

b. Utilización de la prevista desaparición del Estadio Calderón para permitir la efectiva continuidad del Parque del Río y proporcionar al conjunto de la ciudad, y por lo tanto al área, un nuevo espacio para parque de dimensiones suficientes para convertirse en un nuevo lugar de disfrute ciudadano y no en una mera continuidad lineal del parque.

c. Reflejo en el nuevo espacio del parque de los criterios de trazado y diseño que tan buen resultado han producido en el resto del ajardinamiento de los márgenes del Manzanares.

▪ **Penetración del Parque Madrid Río hacia el centro de la ciudad, configurándose como eje estructurante de la ordenación en el área de la antigua fábrica de Mahou:**

a. La presencia de edificaciones docentes y residenciales sobre el paseo de los Melancólicos supone una cierta barrera para conectar el Parque del Río con el nuevo barrio al oeste del ámbito. Sin embargo, la extensión del parque hasta la plaza de Francisco Morano es un elemento esencial para articular la conexión urbana y la riqueza de la escena arquitectónica en el conjunto de la ordenación.

b. Potenciar con la incorporación de nuevos usos, la mezcla de usos y actividades, y conseguir un equilibrio entre la actividad residencial y actividades de centralidad (terciario-comercial, ocio, cultural), con el parque como vía de conexión y espacio de convivencia entre los diferentes usos.

▪ **Solución a las demandas de superficie de ampliación de los centros educativos del ámbito y previsión de nuevos espacios dotacionales.**

▪ **Dirección del diseño hacia la utilización de criterios que desde su concepción permitan un aprovechamiento racional de los factores ambientales:**

a. Disposición de las edificaciones fundamentalmente en la dirección este-oeste de tal manera que las fachadas se orienten hacia el norte y el sur.

b. Establecimiento de volumetrías complejas de las edificaciones con la intención de mejorar las condiciones de asoleamiento de los patios interiores de manzana.

c. Establecimiento en la sección de las nuevas calles de líneas de doble arbolado en las fachadas sur y oeste de las edificaciones. Esta intensificación del arbolado de hoja caduca permitirá una sombra densa en verano sobre las fachadas sin obstaculizar el paso del sol en invierno. Esta doble hilera se diseña en aparcamientos en batería con las plazas colocadas a 60° del sentido de circulación, lo que mejora las operaciones de aparcado y desaparcado.

d. Proponer una actuación sostenible tanto desde el punto de vista medioambiental, social, y cultural como desde el punto de vista económico, priorizando la definición de una propuesta de ordenación con unos costes equilibrados que posibiliten y garanticen la ejecución de la actuación.

Finalmente, la propuesta se termina de cerrar con la incorporación de las prescripciones de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) del Ayuntamiento de Madrid, en su sesión del 13.01.2017 y de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, de la Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H.), en su sesión de 20.01.2017, en el apartado "8.- *Protección del Patrimonio Histórico*" de esta memoria, donde se hace un análisis del contenido de ambos dictámenes.

Consta en el expediente Resolución de 27 de enero de 2017, de la Directora General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid ratificando el acuerdo como informe preceptivo en instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

## **7.- CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.**

---

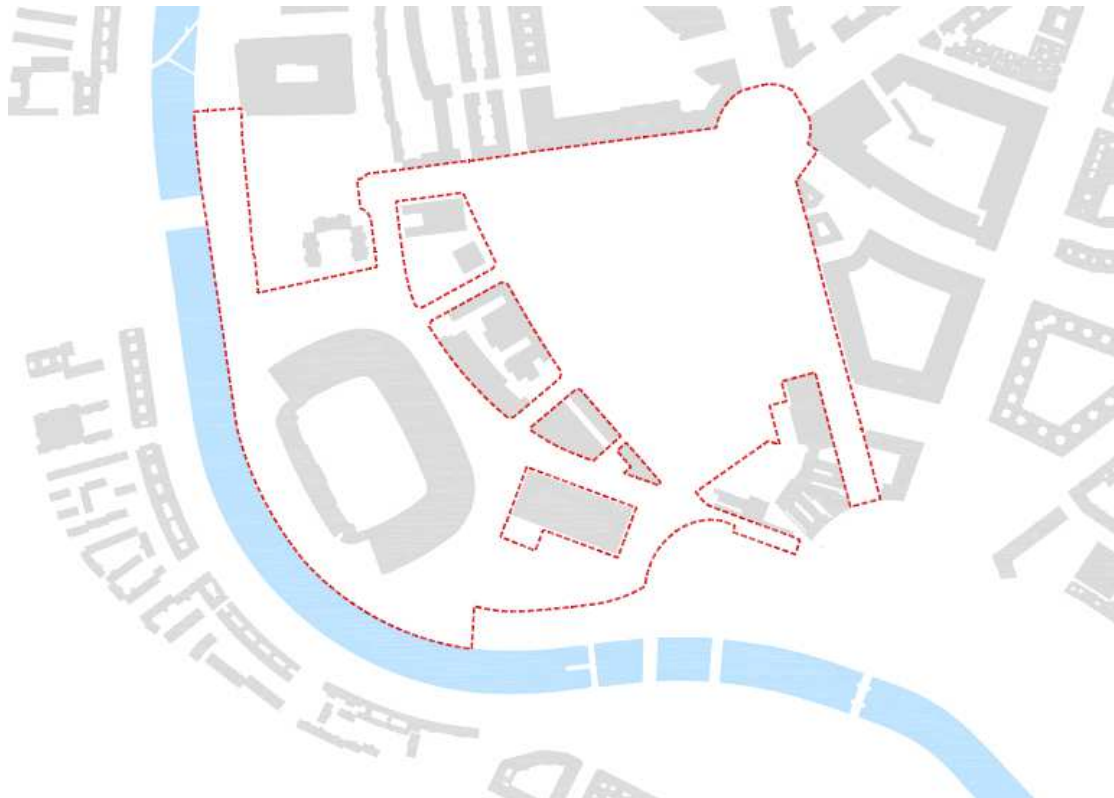
### **7.1.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.**

El ámbito de la actuación Mahou-Calderón se encuentra ubicado en el suroeste del área interna a la Calle 30 del término municipal de Madrid en el Distrito de Arganzuela. Su límite parte de la plaza Francisco Morano, baja por el paseo Imperial hasta la glorieta de Pirámides, recorre los márgenes del río Manzanares hasta la altura de la calle San Alejandro, rodea la edificación existente en la calle San Isidro, continua por el paseo de los Melancólicos hasta el paseo de los Pontones y sube por éste hasta enlazar de nuevo con la plaza de Francisco Morano.

La delimitación concreta (en línea discontinua roja en la figura que se muestra a continuación), incluye el espacio libre público existente en la manzana formada por las calles San Epifanio, Alejandro Dumas y paseo de los Melancólicos y excluye las dos manzanas de viviendas que se sitúan entre el paseo de los Melancólicos y la calle Alejandro Dumas, así como el IEP Gran Capitán y el colegio Tomás Bretón.

El ámbito así descrito incorpora como suelo de titularidad privada exclusivamente el correspondiente a las antiguas instalaciones de la fábrica de cerveza "Mahou" y el estadio de fútbol "Vicente Calderón".

La superficie total del ámbito es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s.).



Partiendo del de la ordenación establecida PGOUM en el momento de su aprobación en el año 1997, se propone en la presente MPG, modificar la ordenación en los tres ámbitos siguientes:

- El API.02.09 que se refiere al Área de Planeamiento Incorporado denominado Manzana paseo Pontones, Imperial y Alejandro Dumas, con ordenación específica, proveniente del Área de Planeamiento Diferenciado APD.02.03 (con fecha de tramitación 7/03/85).
- El API.02.17 que incorpora al planeamiento la Modificación del Plan General Estadio Vicente Calderón, paseo Melancólicos, Duque de Tovar, con ordenación específica y fecha de tramitación 10/11/95 (referencia información DAAC09).
- El APR 02.15, en el área que circunda el estadio, desarrollado mediante el Plan Especial “Entorno del Estadio” aprobado definitivamente el 30 de noviembre de 1998.

Con los ámbitos definidos por los API y APR señalados y la porción del viario y espacios libres demaniales existentes entre ambos, incluyendo la plaza de Francisco Morano, el paseo Imperial y el paseo de Pontones en su colindancia con el antiguo API 02.09, así como con la parte de la Calle 30 que discurre en superficie y por debajo de la grada oeste del estadio Vicente Calderón, se configura el Área de Planeamiento Específico (APE) 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” objeto de la presente modificación puntual.

Los restos de suelo de estos ámbitos que no se incluyen en la delimitación del APE 02.27, se incluirán en una nueva MPG que el Ayuntamiento tramitará de oficio y cuyo objeto

será modificar la delimitación de los ámbitos originales manteniendo la normativa de origen de dichos planeamientos.

De acuerdo con la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo en la Comunidad de Madrid y, especialmente, de los artículos 67 y 69 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, la actuación sobre el espacio urbano que se propone se sustenta técnica y jurídicamente en una Modificación Puntual del Plan General de Madrid de 1997.

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, el presente planeamiento define una actuación de transformación urbanística, en concreto como una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano (artículo 7.1. a 2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

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 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para el suelo urbano no consolidado. De esta forma, la gestión y ejecución, se llevará a cabo a través de una actuación integrada, por el sistema privado de compensación en una única unidad de ejecución.

Como se ha mencionado anteriormente, la presente MPG crea un área de planeamiento específico, denominada APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, por lo tanto, además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda modificación puntual de Plan General, establece, en carpeta aparte, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del ámbito que se crea.

## **7.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.**

En el Documento Ambiental Estratégico, en el que se recoge también la ordenación pormenorizada, se describen aspectos que enmarcan el ámbito en sus condiciones ambientales, físicas, naturales, culturales y demográficas concretas, entre los que se encuentran el clima, calidad del aire, aguas subterráneas, suelo, vegetación y arbolado urbano, fauna, vías pecuarias...

## **7.3.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

La modificación puntual tiene por finalidad crear el nuevo área de planeamiento específico APE 02.07 “Nuevo Mahou-Calderón” con el objeto de reconvertir los usos actuales del ámbito, deportivo e industrial, en la nueva escena urbana generada por la demolición de la fábrica de cervezas y por la futura demolición del estadio Vicente Calderón, y en el marco del proyecto Madrid-Río. También supone la oportunidad de resolver la discontinuidad que en la actualidad presenta el parque del Río que permanece en superficie y discurre, en parte, por debajo de la grada oeste del Estadio Vicente Calderón.

Los objetivos básicos de la nueva ordenación son los siguientes:

- Completar la estructura urbana estableciendo una ordenación que se ajuste a la topografía existente con manzanas y edificios que prolonguen la ciudad consolidada.
- Resolver la discontinuidad del parque del Río cubriendo el tramo de la calle 30 que hoy discurre por el ámbito en superficie, propiciando una continuidad peatonal completa de dicho parque y añadiendo al mismo gran parte del área que hoy ocupa el estadio.
- Prolongar el espacio verde del río hacia el interior de los terrenos de la antigua fábrica Mahou, permitiendo la conectividad peatonal entre dicho espacio y la zona de la plaza de Francisco Morano, introduciendo el carril bici existente hasta el río y configurando un nuevo parque público accesible desde el paseo de los Melancólicos y a través de las prolongaciones de las calles San Epifanio y Duque de Tovar y desde la confluencia de Alejandro Dumas con el paseo de los Melancólicos.
- Dotar de parcelas dotacionales que sirvan tanto a la nueva ordenación como a su entorno.
- Configurar el Paseo de los Melancólicos completando su condición urbana con edificaciones que integren los dos edificios existentes desarrollo del APR 02.15.
- Concentrar la edificabilidad que corresponda a la reserva del 10% de viviendas con algún grado de protección pública en una única parcela.

La transformación urbana que propone esta MPG es una operación urbana de renovación en la que se coordinan y compatibilizan diversos intereses, que van a proporcionar beneficios a la ciudad tanto locales como generales. Entre los primeros destacan la recualificación dotacional del ámbito, con nuevas dotaciones de equipamientos y zonas verdes; la eliminación de impactos negativos de usos, actividades, construcciones e instalaciones y la creación de una nueva área de calidad urbanística y arquitectónica singular. Entre los segundos, de forma directa, la ya mencionada integración del centro urbano con el Proyecto Madrid-Río y con los distritos del arco sur-occidental de la ciudad y la continuidad del parque del Río con los nuevos espacios libres generados.

Para alcanzar su finalidad esta MPG se estructura con el contenido documental necesario para hacer efectivas sus determinaciones y en función de la complejidad de la actuación de transformación urbanística propuesta.

## 7.4.- PARÁMETROS CUANTITATIVOS.

### 7.4.1.- Superficie del ámbito.

La superficie total del APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón” es de 193.804,42 metros cuadrados de suelo (m2s.).



#### 7.4.2.- Edificabilidad total.

La presente MPG establece una edificabilidad total de los usos residencial y terciario de 147.050 metros cuadrados edificables (m<sup>2</sup>e), lo que supone un coeficiente de edificabilidad de 0,76 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, respecto a la totalidad del ámbito.

Si lo referimos únicamente al suelo de titularidad privada es de 1,6 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s, este índice es inferior al que resultaría de la media de los índices aplicados para las transformaciones del uso industrial al residencial en el entorno y a la media de los ámbitos del suelo urbano residencial del entorno.

Para el establecimiento de esta edificabilidad no se ha considerado, la ejecución de sistemas generales ni otras cargas ajenas a la ejecución de la propia actuación integrada, con cargo a la plusvalía generada.

Se establece como uso cualificado característico el Residencial, y como uso cualificado no característico el de Servicios Terciarios, estableciéndose para el uso Residencial el 90% de la edificabilidad y para el Terciario el 10% de la edificabilidad total del ámbito. La asignación de esta edificabilidad total a las parcelas resultantes de la ordenación se especifica y establece en el Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP) que forma parte de esta MPG.

Al estar en un ámbito de suelo urbanizado que va a someterse a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 b) del TRLSyRU de 2015, se reserva del 10% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

*“b) 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, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.*

*No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”*

#### 7.4.2.1.- Determinación de los coeficientes de homogeneización.

Como se ha señalado, la presente MPG establece que el uso cualificado característico del APE es el residencial y el uso cualificado no característico es el terciario.

Ante la reserva de suelo para vivienda sujeta a algún tipo de protección pública señalado en el apartado anterior, los usos para el ámbito que pudieran ser susceptibles de tener valores de mercado diferenciados son: la vivienda libre, la vivienda con algún régimen de protección pública y el terciario.

Se desarrolla un Estudio de mercado de productos inmobiliarios terminados que se incorpora como Anexo III de la presente MPG.

Este estudio refleja que existe gran dificultad en fijar valores de mercado actuales ciertos de los diferentes usos pormenorizados y que se puede concluir en que cualquier cálculo metodológico para analizar la relación aproximada de rentabilidad entre los distintos usos, efectuados sobre ejemplos reales de los últimos meses para fijar el valor actual de mercado, no arrojaría datos totalmente fiables, por lo que no se han establecido los coeficientes de ponderación únicamente como resultado directo de los citados cálculos, sino que para su establecimiento también se han tenido en cuenta, además de los datos obtenidos de la Ponencia Catastral de Madrid, aspectos tales como la idoneidad del uso en relación con la aptitud y vocación de los terrenos, así como criterios de oportunidad.

La Ponencia Catastral para el término Municipal de Madrid, basándose en los valores de mercado detectados en el estudio realizado por la Dirección General de Catastro, fija para la localización en la que se ubica nuestra actuación, es decir polígono 021 y zona de valor R15Z, idéntico valor de repercusión para los usos de vivienda, oficina y comercio.

Es decir, en el caso que nos ocupa, y según los datos de la Ponencia Catastral del Municipio de Madrid, el uso residencial, en la categoría de vivienda colectiva libre, y los diferentes usos terciarios permitidos en el ámbito tienen un valor de mercado equivalente en el entorno del barrio Imperial del distrito de Arganzuela, donde se ubica el ámbito de actuación, lo que supone un coeficiente de ponderación u homogeneización con valor la unidad (1) entre los usos residencial libre y terciario.

El adoptar este coeficiente de ponderación es coherente con la determinación para ambos usos de su condición de usos cualificados, característico el residencial libre y no característico el terciario.

Sin embargo, basándonos en todos los datos aportados en los documentos señalados de la presente Modificación de Plan General, en las referencias de la Ponencia Catastral y en los argumentos de oportunidad expresados, se considera adecuado utilizar en este caso un coeficiente de ponderación con valor la unidad (1), tanto para el uso residencial libre como para el terciario, como base del proceso de equidistribución entre las tipologías compatibles con el uso global.

Dicha asignación de coeficientes de ponderación de valor la unidad para los usos residencial libre y terciario sigue la corriente actual de aproximación entre los diversos usos. Esta corriente hace que, incluso diversas legislaciones urbanísticas, determinen coeficientes de ponderación cada vez más cercanos a la unidad.

De hecho, el PGOUM de 1997 asignaba, para las áreas de reparto incluidas en suelo urbano pendiente de equidistribución, unos coeficientes de ponderación de valor la unidad tanto para el uso Residencial VL, como para el Terciario de Oficinas.

En relación con el coeficiente de ponderación a aplicar al uso residencial protegido, la determinación es más sencilla.

De acuerdo con el último precio básico nacional publicado para la superficie útil en venta de la vivienda con algún grado de protección pública que es de 758 €/m<sup>2</sup>u, aplicando dicho módulo a la situación geográfica del ámbito y considerando el tipo de vivienda VPPL, el valor en venta del metro cuadrado útil de dicho tipo de vivienda sería de 2.425,60 €/m<sup>2</sup>u. Si aplicamos un coeficiente de 1,3 a la relación entre superficie construida y superficie útil (muy frecuente en este tipo de vivienda) el valor del metro cuadrado construido de la VPPL sería de 1.865,85 m<sup>2</sup>c. Finalmente, si comparamos este valor en venta con el valor en venta de la vivienda libre (que es el uso cualificado característico) que hemos determinado en el Anexo III Estudio de mercado y que es de 3.880 €/m<sup>2</sup>c., el coeficiente de la vivienda protegida es de 0,48.

Por lo tanto, los coeficientes de homogeneización para la presente Modificación de Plan General son los siguientes:

- |                                  |      |
|----------------------------------|------|
| ▪ Vivienda libre                 | 1,00 |
| ▪ Terciario                      | 1,00 |
| ▪ Vivienda de protección pública | 0,48 |

#### 7.4.3.- Dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.

Como se ha señalado anteriormente estamos ante una actuación de urbanización según 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.

La propuesta de ordenación urbanística contenida en el presente documento de Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana vigente, modifica los usos globales del ámbito con relación al previsto para el mismo ámbito físico por el Plan General, por lo que se debe cumplir lo prescrito en el artículo 67.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“2. Toda alteración de la ordenación establecida por un Plan de Ordenación Urbanística que aumente la edificabilidad, desafecte el suelo de un destino público o descalifique suelo destinado a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las **dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo**, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras, así como las posibilidades de acceso real a la vivienda, y, en todo caso, asegurar la funcionalidad y el disfrute del sistema de redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.”*

De acuerdo con el precepto legal transcrito, ante los nuevos usos lucrativos que se proponen en el ámbito del nuevo APE “Nuevo Mahou-Calderón” hay que contemplar la

cantidad de suelo dotacional público (redes locales) para que se mantenga la proporción que existía en el ámbito equivalente propuesto por el Plan General.

A efectos del cumplimiento del artículo 67.2, resulta el siguiente cuadro comparativo:

	PGOUM 97	MPG
Dotaciones (m2 suelo s/r)	90.416,85	163.874,94
Aprovechamiento urbanístico	179.071,12	140.168,00
Dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo	0,5049	1,1691

Vemos por tanto que se excede significativamente la proporción dotacional prevista por el PGOUM 1997.

#### 7.4.4.- Estándares urbanísticos. Redes públicas.

Nos encontramos ante una *actuación de urbanización*, según el artículo 7 “**Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias**” 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, ya que tiene por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

Según figura en el mismo artículo la terminación de la *actuación de urbanización* se producirá cuando concluyan las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes.

En el mismo texto legal, artículo 18, 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.

Como se ha señalado anteriormente, a falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, y dado el vacío existente en la regulación de las actuaciones de urbanización de reforma o renovación de la urbanización, se aplicarán las previsiones establecidas en la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (LSCM) para el suelo urbano no consolidado tanto en el porcentaje para hacer efectiva la plusvalía derivada de la actuación (10%) como en los estándares para el cumplimiento del deber de cesión de redes en el ámbito que se crea.

De conformidad con lo anterior, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 18 de la citada ley, en el que se señala que durante el proceso de ejecución del ámbito de actuación los propietarios de suelo urbano no consolidado tendrán, entre otros los siguientes deberes específicos: (...)

b) Efectuar a título gratuito, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley y en el contexto del sistema de ejecución establecido, las cesiones de suelo reservado para las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.

c) Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie.

d) Costear y, en su caso, ejecutar en las condiciones y los plazos fijados a tal fin y en el contexto del sistema de ejecución establecido al efecto, la totalidad de las obras de urbanización, incluida la parte que proceda de las obras precisas para asegurar la conexión del ámbito de actuación a las redes generales y, en su caso, supramunicipales de infraestructuras, equipamientos y servicios de la ordenación estructurante del planeamiento general y la integridad y funcionalidad de éstas, así como para reforzar,

*mejorar o ampliar tales redes cuando sea necesario para compensar el impacto y la sobrecarga que suponga la puesta en uso del ámbito de actuación. (...)*

Respecto a las reservas de suelo para redes públicas, en el ámbito no serán exigibles cesiones de suelo para redes generales, según la disposición Transitoria Cuarta de la legislación de suelo autonómica, en la que se significa que:

*“En suelo urbano no serán exigibles las cesiones previstas para redes generales en la presente Ley, en tanto no se adapte en su totalidad el planeamiento general a la misma, mediante revisión o primera formulación”.*

Por tanto, la ordenación urbanística que se propone en el APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, debe cumplir, los estándares que para redes locales determina el artículo 36.6 de la Ley 9/2001: (...)

*“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.*

*(...) 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 resultante de cumplir el apartado anterior, al menos el 50 por 100 deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados.*

*c) 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. (...)*

En base a lo anterior, si la edificabilidad del ámbito asciende a 147.050 m<sup>2</sup>, la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a 44.115,00 m<sup>2</sup>s, de los cuales 22.057,50 m<sup>2</sup>s deberá destinarse a espacios libres públicos arbolados. Así mismo, deberá preverse una dotación mínima total de aparcamiento de 2.206 plazas.

#### **7.4.5.-Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.**

De conformidad con lo señalado en apartados anteriores, al ámbito del nuevo Área de Planeamiento Específico 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” le es de aplicación y obligado

cumplimiento a los propietarios del suelo, el artículo 18 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, que en su epígrafe 2. c) dispone:

*“Ceder a título gratuito al Municipio, en solares, en la forma y cuantía dispuesta en la presente Ley, las superficies precisas para la materialización del 10 por 100 del producto del coeficiente de edificabilidad del ámbito de actuación, o unidades de ejecución en que se divida, por su superficie”.*

Esta cesión de suelo, correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías derivadas del planeamiento urbanístico, se establece con mayor pormenorización en el artículo 96, apartados 2 y 3:

*“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 quedarían incorporados al patrimonio municipal de suelo”.*

El reparto entre usos de edificabilidades y aprovechamientos es el siguiente:

	Edificabilidad E (m <sup>2</sup> c)	CH	Aprovechamiento m <sup>2</sup> cuc	10%
RESIDENCIAL COLECTIVO (RES)	132.345,00		125.463,1	12.546,31
Libre (VL)	119.110,50	1,00	119.110,5	11.911,05
Protegida (VP) - 10% Edif.Residencial	13.234,50	0,48	6.352,6	635,26
TERCIARIO (TER)	14.705,00	1,00	14.705,0	1.470,50
<b>Total USOS LUCRATIVOS</b>	<b>147.050,00</b>		<b>140.168,1</b>	<b>14.016,81</b>

Las cesiones del 10% del aprovechamiento (que corresponde al 14,21% de la edificabilidad) se fijan a partir de la decisión de que, dadas las características concretas de la actuación urbanística que posibilita esta MPG y la voluntad expresa del Ayuntamiento de potenciar la política pública de vivienda protegida, es oportuno establecer que la totalidad de la reserva del 10% de viviendas con algún grado de protección pública, sea cedida al Ayuntamiento. Como consecuencia de todo ello las cesiones del 10% del aprovechamiento al Ayuntamiento son las siguientes:

	Aprov.Cesión 10%	Edif. Cesión 10%	%
	A (m <sup>2</sup> cuc)	E (m <sup>2</sup> c)	
RESIDENCIAL COLECTIVO (RES)	12.546,31	19.428,24	
Libre (VL)	6.193,75	6.193,75	
Protegida (VP) - 10% Edif.Residencial	6.352,56	13.234,50	
TERCIARIO (TER)	1.470,50	1.470,50	10,00%
<b>Total USOS LUCRATIVOS</b>	<b>14.016,81</b>	<b>20.898,74</b>	<b>14,212%</b>

En la documentación de ordenación pormenorizada se definen con exactitud las edificabilidades de cesión del 10% del aprovechamiento, concretándose en parcelas independientes, de tal manera que, tras la aprobación del proyecto de reparcelación, el Ayuntamiento disponga de parcelas sin ningún tipo de proindiviso con privados.

#### 7.4.6.- Régimen de usos.

El uso cualificado característico del APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” es el residencial y el uso cualificado no característico es el terciario.

La MPG establece la siguiente distribución de edificabilidades entre los usos cualificados:

- **Uso residencial 90%** (de este porcentaje el 10% deberá destinarse a vivienda con algún tipo de protección pública).
- **Uso terciario 10%**

Los usos compatibles y autorizables serán los fijados en las normas urbanísticas del Documento de Ordenación Pormenorizada que como carpeta independiente forma parte de la presente MPG.

## 8.- PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

El ámbito APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón” se encuentra incluido en una zona de Protección del Patrimonio Histórico. De acuerdo al Título 4 del PGOUM, el ámbito se encuentra clasificado dentro del apartado “1. Espacios naturales” como un “Área de protección arqueológica y paleontológica”, y se incluye dentro de las siguientes áreas protegidas:

- BIC “Terrazas del Manzanares - Área B”, declarada según decreto 113/1193 de 25 de noviembre
- BIC “Conjunto Histórico de la Villa de Madrid” declarada según decreto 41/1995 de 27 de abril.



En cuanto a la afección al “Catálogo de Elementos Protegidos”, según lo grafiado en la serie de planos CA-73/4, 5, 7 y 8 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, A-Edificios”, el Plan General no incluye ningún edificio catalogado dentro del APE.02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”.

Asimismo, en dicho Catálogo de Elementos Protegidos, en la serie de planos CB-73/4, 5 y 7 pertenecientes al “Catálogo de Elementos Protegidos, B-Elementos singulares” se encuentran cuatro elementos:

- El paseo de Pontones, con el nº de catálogo: 53080, incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).
- El paseo Virgen del Puerto, con el nº de catálogo: 53076, también incluido en el catálogo de Parques y Jardines de Interés (Protección Nivel 3).
- Una escultura en la Plaza de Francisco Morano, con el nº de catálogo: 40676, incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Referencial)
- Un Puente / Canalización histórica del río Manzanares, con el nº de catálogo: 40570, también incluido en el catálogo de Elementos Urbanos singulares (Protección Histórica).

Según lo indicado en el Art. 4.11.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, será preceptivo el dictamen de la Comisión Institucional para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural con carácter previo a la aprobación o autorización 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 mismo, en relación con el Decreto de 27 de enero de 2016 de la Alcaldesa por el que se aprueban las Normas Regulatoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, (C.P.P.H.A.N.) en el que se especifica que deberán examinarse por esta comisión: *“2. Las actuaciones, planes y proyectos que promuevan las distintas Áreas de Gobierno, Distritos u Organismos Públicos y Empresas municipales, que se refieran a bienes regulados en el Título IV de las NNUU del PGOUM.”*

En base a ello, la documentación de la presente MPG fue favorablemente dictaminada por la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (C.P.P.H.A.N) del Ayuntamiento de Madrid, en la sesión del 13.01.2017, según consta en Acta 1/2017, estableciéndose las siguientes prescripciones:

*“- Las alineaciones y fachadas de las parcelas ubicadas en la franja entre el Paseo de los Melancólicos y el Río tomarán como referencia la directriz formal de esos dos elementos generales.*

*- La normativa que regule las parcelas residenciales de esa franja establecerá unas condiciones de cerramiento que propicien soluciones arquitectónicas más cerradas que las*

generales del Plan General, considerando el cerramiento de fábrica con la altura de la planta baja y el arbolado en el interior de la parcela.

- El suelo dotacional de esa franja se configurará en una única parcela y se resolverá arquitectónicamente en un único proyecto, sin perjuicio de que se implante una dotación compleja con diferentes equipamientos.

- Esa edificación deberá configurarse de forma que asuma la singularidad y el protagonismo que corresponde la posición central de esta parcela en el frente hacia el parque y el Río.

- La normativa que regule esta parcela propiciará la máxima flexibilidad arquitectónica, incluida una ocupación libre, una altura máxima similar a la general del ámbito y un índice de edificabilidad no inferior a 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- La parcela dotacional prevista para ampliación del Colegio Tomás Bretón materializará su alineación al Paseo Imperial disponiendo sobre ella la fachada de la nueva edificación.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.”

Así mismo, según lo indicado en el Art. 4.1.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, también será siempre preceptivo informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En base a ello, la documentación ha sido examinada por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid, de la Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid (C.L.P.H.), celebrada el 20.01.2017 según consta en el Acta N° 2/2017 dictaminándose por este órgano lo siguiente:

“Se informa **favorablemente** la propuesta de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que recoge las prescripciones establecidas por la CPPHAN en sesión celebrada el día 13 de enero de 2017 (Acta 1/2017).

La modificación del Plan General (MPG) propone la delimitación y las condiciones de desarrollo de un nuevo ámbito urbanístico de suelo urbano no consolidado APE 02.27 "Nuevo Mahou-Calderón" que supone la transformación de un espacio urbano en el que actualmente está construido el estadio de fútbol "Vicente Calderón", y la parcela de uso industrial de la antigua fábrica de cervezas Mahou". Se resuelve la discontinuidad con el parque del Río con un cubrimiento ajardinado del tramo de Calle 30.

La superficie total del nuevo ámbito APE 02.27 es de 194.358,84 m<sup>2</sup> y se establece una edificabilidad total de los usos residencial y terciario de 147.050 m<sup>2</sup> edificables.

En la presente MPG se redactan las correspondientes Fichas de Condiciones del APE 02.27 "Nuevo Mahou Calderón" determinando los parámetros urbanísticos correspondientes a la superficie de las parcelas edificables y dotacionales. Asimismo, se definen las redes públicas generales y locales del ámbito.

La MPG incorpora un documento de Ordenación Pormenorizada en el que se recogen el conjunto de determinaciones pormenorizadas que permiten su desarrollo.

*Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.”*

Las citadas prescripciones han sido tenidas en cuenta a la hora de realizar la propuesta de ordenación pormenorizada en el ámbito.

Consta en el expediente Resolución de 27 de enero de 2017, de la Directora General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid ratificando el acuerdo de la CLPH como informe preceptivo en instrumento de planeamiento, de acuerdo con lo previsto por el artículo 16 de la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid.

## **9.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.**

---

La elaboración de este Documento Ambiental Estratégico es coherente con la decisión de someter la presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el APR 02.27 “Nuevo Mahou- Calderón” al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, que se justifica en lo recogido en el epígrafe 2 de la Disposición Transitoria Primera -Régimen transitorio en materia de evaluación ambiental- de la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas que, textualmente, recoge lo siguiente:

*“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 y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley”.*

La Modificación Puntual del PGOUM de Madrid en el ámbito del APE 02.21 cumple lo recogido en el párrafo anterior por los siguientes motivos:

- Es una modificación menor (puntual) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, figura de planeamiento general actualmente vigente en el municipio.
- Establece el uso, a nivel municipal, de una zona de reducida extensión, concretamente de una superficie de 193.804,42 m<sup>2</sup>, que representa únicamente el 0,003% de la superficie total del término municipal de Madrid (605,8 km<sup>2</sup>).
- Si bien la Modificación Puntual establece el marco para la autorización de futuros proyectos (Proyecto de Urbanización) no cumple los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013, ya que no afecta a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

Como consecuencia de la tramitación del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, se ha recibido con fecha 4/08/2017, Informe Ambiental Estratégico emitido por Dirección General de Evaluación Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente, Administración Local y Ordenación del Territorio.

## 10- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

---

Una vez aprobada definitivamente la presente modificación puntual del Plan General 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 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid:

*“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”.*

### 10.1.- DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

La actuación urbanística de reforma que se propone se realiza en un ámbito de suelo urbanizado según la legislación estatal de suelo (RDL 7/2015). 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, constituyendo por tanto una actuación integrada regulada por un Área de Planeamiento Específico (APE 02.27) “Nuevo Mahou-Calderón”.

En los términos de la legislación estatal, nos encontramos ante una actuación de reforma o renovación de un ámbito de suelo urbanizado. Como ya se ha señalado en diversas ocasiones a lo largo de esta Memoria, a falta de adaptación legislación estatal, se recurrirá 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, regulado por un Área de Planeamiento Específico denominada APE 02.27 “Nuevo Mahou Calderón”.

Al suelo ocupado por viario público que atraviesa el ámbito no le corresponde aprovechamiento por tratarse de un bien de dominio público existente en el momento de la delimitación de la unidad.

En virtud del artículo 98 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se podrá delimitar o no la correspondiente Unidad de Ejecución:

*“1. Las unidades de ejecución son los suelos acotados en el interior de los ámbitos de actuación o sectores que se delimitan para llevar a cabo la actividad de ejecución del planeamiento bajo la modalidad de actuación integrada.*

*2. Se exceptúan de la regla anterior exclusivamente las siguientes actuaciones: (...)*

*d) La ejecución de los ámbitos de actuación y de los sectores cuando exista una única unidad de ejecución”.*

No obstante, se considera que con la ordenación específica (a nivel de Plan Especial) que incorpora el presente expediente, y con la aprobación del mismo, se delimita, a los efectos de ejecución del planeamiento, la correspondiente Unidad de Ejecución por el sistema de Compensación.

El sistema de Compensación se define, de acuerdo con el artículo 101.1 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por lo que la actividad de ejecución se desarrollara según prescriben los artículos 106 al 108 y artículo 114.

El suelo de titularidad privada está formado por dos propietarios diferentes. En el caso de conformidad entre los mismos, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la junta de compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico, tal y como regula el artículo 106.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

## **10.2.- PROCEDIMIENTO REPARCELATORIO.**

De acuerdo con el artículo 86 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid se tramitará el correspondiente proyecto de Reparcelación Urbanística en el ámbito del APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, por cuanto la presente Modificación Puntual del Plan General desestructura la configuración física y jurídica actual del suelo en el ámbito de actuación, debiendo las parcelas resultantes adecuarse a la nueva ordenación urbanística, así como efectuarse la correspondiente actuación equidistributiva.

## **10.3.- PROYECTO DE URBANIZACIÓN.**

La actividad de ejecución mediante actuación integrada deberá completarse mediante la urbanización completa de los terrenos afectados en el ámbito del APE 02.27 “Nuevo Mahou-Calderón”, incluida la superficie resultante del cubrimiento de la Calle 30 en el ámbito. Se excluyen de la actuación integrada, las obras estructurales para el cubrimiento del sistema general viario Calle 30 que se asume íntegramente por el Ayuntamiento de Madrid.

A tales efectos, se redactará un único Proyecto de Urbanización que podrá desarrollarse por fases y en el que las obras de urbanización se deberán de detallar y definir por completo, valorándose económicamente, según determina el artículo 97 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y 1.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

El Proyecto de Urbanización incluirá, entre otras, las obras de acabado superficial, ajardinado, servicios eléctricos, de riego, de alumbrado, de señalización, de mobiliario urbano..., correspondientes a la superficie resultante del cubrimiento de la Calle 30 en el ámbito.

La urbanización de las zonas verdes que se integran en el parque Madrid Río, incluida la zona verde superpuesta con la Calle 30, serán homologables a las condiciones normativas, técnicas, de ejecución y seguridad establecidas por el Ayuntamiento de Madrid en el proyecto Madrid-Río.

El sistema general Calle 30 dentro del ámbito, será ejecutado y costado por el Ayuntamiento de Madrid mediante el correspondiente proyecto de obras. Dicho proyecto de obras incluirá las unidades precisas para la obra estructural, instalaciones generales, aislamientos acústicos e impermeabilizaciones.

Ambos proyectos, el de urbanización del ámbito y el de obras del sistema general preverán su necesaria coordinación.

La demolición del estadio Vicente Calderón se realizará a cargo de su actual propiedad. Se iniciará tras la obtención de la preceptiva licencia en un plazo no superior a 20 meses desde la aprobación definitiva de la presente Modificación de Plan General.

El proceso de demolición del estadio y el proceso de urbanización del ámbito estarán coordinados para adaptarse al correcto funcionamiento de la Calle 30, tanto durante la fase de obras de urbanización como en la ejecución del cubrimiento del sistema general y siempre en coordinación con los Servicios Técnicos Municipales.

## **11.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

---

Como consecuencia de los análisis socioeconómicos realizados y de los argumentos recogidos en la presente memoria, la propuesta de la presente Modificación Puntual del Plan General en la que se configura el nuevo APE 02 27 “Nuevo Mahou-Calderón” es oportuna por los siguientes motivos:

1. Resuelve un amplio vacío urbano configurado, no solo por la demolición de la cervecera Mahou, sino también por el traslado del Club de Fútbol Atlético de Madrid con la consiguiente demolición del actual estadio.
2. Extiende una morfología urbana del entorno con criterios de equilibrio entre la nueva edificabilidad y las redes de dotaciones públicas al servicio, no solo de la nueva edificabilidad sino también de superación de algunos déficits existentes en dicho entorno.
3. Supone una oportunidad de favorecer mejoras en la calidad del espacio urbano del entorno.
4. Incrementa el umbral de demanda, favoreciendo el dinamismo socioeconómico y urbano del entorno. La introducción de nuevos usos y actividades mejorará la atonía que hoy presenta el entorno.

Dicha propuesta está justificada en sus parámetros básicos por las siguientes razones:

1. Plantea el uso residencial como uso característico de la nueva actuación, considerándose como una oportunidad para el equilibrio sociodemográfico del entorno.
2. Establece una edificabilidad máxima que se deduce de una densidad de viviendas media en relación con las menores y mayores de los barrios que la rodean.
3. Destina un mínimo del 10% de la edificabilidad total al uso terciario con el objetivo de configurar un zócalo comercial caracterizador de la ciudad diversificada.
4. Adecua su imagen urbana a las alturas de su entorno.

## 12.- CONTENIDO GRAFICO MODIFICADO DE LA PROPUESTA.

---

Se incorpora la siguiente documentación grafica modificada:

- PLANO DE ORDENACIÓN O-73/4,5,7,8-M
- PLANO DE GESTIÓN G-73/4,5,7,8-M
- PLANO DE ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN AE-73/4,5,7,8-M
- PLANO USOS Y ACTIVIDADES UA-73/4,5,7,8-M

Además, la presente Modificación Puntual de Plan General incorpora la Ficha de Condiciones del Área de Planeamiento Especifico APE 02.27 de nueva creación.

Por tanto, de acuerdo con todo lo anterior se considera que técnicamente puede tramitarse la presente Modificación Puntual de Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

LA JEFA DEL DEPARTAMENTO DE  
PLANEAMIENTO II,

*(Firma digital)*

Eva M<sup>a</sup> Torres Berruezo

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE  
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO,

*(Firma digital)*

Antonio M. Díaz Sotelo

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO  
Y GESTIÓN URBANÍSTICA,  
(PS Decreto de 13 de julio de 2017)  
LA DIRECTORA GENERAL DE ESTRATEGIA  
Y REGENERACIÓN URBANA,

*(Firma digital)*

Silvia Villacañas Beades