

Nº Expediente: 135-2022-02468

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

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

APE 13.11 “TUBOS BORONDO”

Distrito de Puente de Vallecas

ÍNDICE GENERAL DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97

DOCUMENTACIÓN DE LA MPG APE 13.11 TUBOS BORONDO
01 MEMORIA - INFORME
02 FICHAS APE 13.11
Situación
Delimitación
Condiciones particulares
Ordenación
03 FICHAS ÁREA HOMOGÉNEA / ÁMBITO ACTUACIÓN
04 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
Planos Información
HOJA GESTIÓN PG97 (G 84-5)
HOJA ORDENACIÓN PG97 (O 84-5)
HOJA GESTIÓN VIGENTE (G 84-5)
HOJA ORDENACIÓN VIGENTE (O 84-5)
Planos Propuesta
HOJA GESTIÓN PG (G 84-5M)
HOJA ORDENACIÓN PG (O 84-5M)
05 ESTUDIO ECONÓMICO / INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
06 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
Apéndices DAE
Apéndice 1 Informe de situación sobre la calidad de los suelos
Apéndice 2 Inventario de Arbolado
Apéndice 3 Estudio de contaminación acústica y vibraciones
Apéndice 4 Estudio de sostenibilidad Urbana.
Apéndice 5 Estudio de movilidad
Apéndice 6 Estudio de Sostenibilidad y Eficiencia Energética
Anexo DAE
Informe sobre la generación y gestión de residuos domésticos
07 ANEXOS MPG
A I Acreditación representante
A II Certificaciones de dominio y cargas
A III Estudio Socioeconómico
A IV Estudio Demanda de usos y actividades
A V Informe Inventario PMS
A VI Diagnóstico dotacional
A VII Informe JMD sobre dotaciones
A VIII Informe Hospital Infanta Leonor

A IX Informe valoraciones
A X Afección vías pecuarias
A XI Documentación Metro
08 DOCUMENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
08.1 Memoria ordenación y gestión
08.2 Normas Urbanísticas
Anexos Normas Urbanísticas
08.3 Documentación gráfica
Planos información
I-01 Situación y emplazamiento
I-02 Estado actual sobre cartografía municipal
I-03 Estructura de la propiedad sobre cartografía catastral
I-04.1 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Abastecimiento
I-04.2 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Saneamiento
I-04.3 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Energía
I-04.4 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Gas
I-04.5 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Jazztel
I-04.6 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Orange
I-04.7 Infraestructuras y servicios urbanos existentes. Telefónica
I-05 Edificación actual, usos y vegetación existentes
I-06 Plano de Ordenación del PG97
I-07 Plano de Gestión del PG97
I-08 Afecciones
I-09 Trazado vías pecuarias
I-010.1 Estado actual. Ortofotografía (I)
I-010.2 Estado actual. Ortofotografía (II)
Planos Ordenación
O-01 Delimitación del ámbito del APE y del Área Homogénea
O-02.1 Calificación del suelo, usos y ordenanzas
O-02.2 Calificación de usos en zócalos de la edificación
O-03 Viales, alineaciones y rasantes
O-04 Redes públicas
O-05 Condiciones de la edificación
O-06.1 Compatibilidad con afecciones
O-06.2 Compatibilidad con vías pecuarias
O-07 Imagen indicativa
O-08.1 Planta de viario
O-08.2 Planta de viario. Perfiles longitudinales (8 hojas)
O-08.3 Secciones viarias
O-08.4 Red de abastecimiento
O-08.5 Red de saneamiento
O-08.6 Red de agua regenerada



O-08.7.1 Energía MT
O-08.7.2 Energía BT
O-08.7.3 Energía eléctrica. Canalizaciones
O-08.8 Red de gas
O-08.9 Red de telecomunicaciones
O-09 Delimitación de unidades de ejecución
O-10 Secciones urbanas
08.4 Anexos ordenación pormenorizada
A I Diagnóstico dotacional
A II Coeficientes homogeneización
A III Decreto 170/98
A IV Viabilidad delimitación UEs
09 RESUMEN EJECUTIVO

Expediente: 135-2022-02468

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

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO

APE 13.11 "TUBOS BORONDO"

Distrito de Puente de Vallecas



MEMORIA INFORME

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997
APE.13.11 Tubos Borondo

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.....	1
2. OBJETO.....	2
3. ÁMBITO	3
4. ENCUADRE DE LA MPG EN LA ESTRATEGIA MUNICIPAL DE REGENERACIÓN URBANA Y NECESIDAD DE LA FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA	5
4.1. ÁREA DE OPORTUNIDAD DE REGENERACIÓN ESTRATÉGICA URBANA	5
4.2. LOS SUELOS DEL ENTORNO DE LA CALLE BRUNO ABÚNDEZ	8
4.3. NECESIDAD DE INTERVENCIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA	8
5. MEMORIA INFORMATIVA	9
5.1. ENCUADRE TERRITORIAL	9
5.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS.....	10
5.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES	11
5.4. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES.....	12
5.5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO	13
5.6. SITUACIÓN FÁCTICA DEL SUELO	15
5.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO	15
5.8. ANÁLISIS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁMBITO.....	20
5.9. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO	24
5.10. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE.....	25
5.11. ANÁLISIS DEL SISTEMA DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y EQUIPAMIENTOS DEL ENTORNO.....	27
5.12. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES.....	31
6. DIAGNÓSTICO DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS Y PROBLEMAS URBANOS EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	35
6.1. OBSOLESCENCIA DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL EXTENSIVA EN EL ÁMBITO.....	36
6.2. PARCELAS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN FRENTE A CALLE DE BRUNO ABÚNDEZ	36
6.3. NECESIDAD DE VIVIENDA	37
6.4. OBJETIVO DE UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE	37
6.5. DESCONEXIÓN ENTRE EL CAMPUS SUR DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA Y EL BARRIO	38
6.6. BARRERA FÍSICA. BRECHA EN LA PERMEABILIDAD Y CONTINUIDAD URBANAS.....	39
6.7. AUSENCIA DE ESPACIOS PÚBLICOS RECONOCIBLES Y DE CALIDAD	39
6.8. POTENCIAL DE MEJORA EN TÉRMINOS DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y EFICIENCIA MEDIOAMBIENTAL.....	39
7. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	40
7.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.....	40
7.2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG.....	41
7.3. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.....	43
7.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	64
7.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA.....	70
7.6. USO GLOBAL.....	75
7.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA.....	76
7.8. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN	80
7.9. DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	80
7.10. SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.....	84
7.11. ANÁLISIS COMPARADO ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO	85
7.12. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG	85
7.13. INTERÉS GENERAL DE LA MPG	91
8. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO	93
9. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	97
9.1. DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	97
9.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.....	97

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997
APE.13.11 Tubos Borondo

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ





10. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.....	97
10.1. ANTECEDENTES: NORMATIVA DE APLICACIÓN.....	97
10.2. OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE ANÁLISIS DE IMPACTO.....	99
10.3. CONCLUSIONES: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MPG EN LOS TEMAS DE REFERENCIA.....	101
11. CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.....	105
12. INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.....	105
13. PAISAJE URBANO.....	106
14. ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD Y LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.....	107
15. CONCLUSIÓN.....	107



Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997
APE.13.11 Tubos Borondo

Información de Firmantes del Documento



MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



MEMORIA - INFORME

1. INTRODUCCIÓN GENERAL

Es criterio municipal impulsar actuaciones de regeneración y renovación en la ciudad consolidada, allí donde son necesarias u oportunas, en concordancia con las políticas urbanas europeas, estatales y autonómicas y con la política municipal de mejora urbana.

La actuación que describe y justifica este documento responde al actual marco normativo, que pone acento especial en las actuaciones de regeneración y renovación como un proceso diferente al modelo de ocupación de mayor cantidad de suelo o de extensión de la ciudad, conocido como de ensanche, procesos que eran facilitados por la legislación en materia de suelo de la segunda mitad del siglo pasado, momento en que se orientaba la puesta en uso de nuevos suelos hacia la producción de nueva ciudad.

La Ley del Suelo de 2007, en su Exposición de Motivos, señalaba que *"hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente"*, al igual que posteriormente hace el Preámbulo de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas de 2013, al identificar como objetivo esencial el consistente en *"volcar todos los esfuerzos en (...) las (actuaciones) de (...) regeneración y renovación urbanas"*; fundamentos que, con el mismo alcance, se mantienen en el vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 (en adelante TRLSRU).

El consenso de estos criterios públicos contemporáneos con respecto al enfoque de la ordenación urbana, en favor de un mayor protagonismo de las actuaciones de regeneración y renovación, es coherente con el lugar central que corresponde al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible en la actuación planificadora, principio al que responde esta modificación del planeamiento, a la que pertenece este documento de Memoria de la Modificación de Plan General, que justifica sus contenidos y los efectos previstos.

El Ayuntamiento viene actuando en la identificación de áreas de oportunidad y ámbitos de suelo infrautilizados, obsoletos o con destinos inadecuados, con características que permitan considerarlos aptos para su mejora y la del entorno, para poder impulsar, y en su caso promover, en ellos iniciativas de regeneración y renovación en donde concurren alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- i. Formar parte de políticas estratégicas municipales concretadas en documentos elaborados a tal fin.
- ii. Haber perdido la razón de ser de la función urbana asignada en origen por el planeamiento, encontrándose vacantes o en obsolescencia.
- iii. Presentar potencial para, mediante su reordenación, mejorar su entorno y/o resolver problemas urbanos y/o reforzar la red de viviendas asequibles, de dotaciones y de servicios.
- iv. Estar infrautilizados y/o resultar impactos negativos en el conjunto urbano.

Con estas actuaciones se atiende al interés general de la ciudad, mejorando el entorno urbano, contribuyendo a la corrección o eliminación de deficiencias dotacionales,

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



haciendo posible la obtención de suelo público para incrementar o dar continuidad a los sistemas ambientales en la estructura urbana consolidada, mejorando la integración entre partes o piezas urbanas y/o fortaleciendo el sentido de identidad y de comunidad.

2. OBJETO

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante MPG) tiene como objeto definir una actuación de transformación urbanística de regeneración y renovación urbana que se proyecta sobre el ámbito espacial denominado "Tubos Borondo", situado sobre suelo urbano en el Distrito de Puente de Vallecas, entre la calle de la Arboleda, la carretera de Vicálvaro a Vallecas, la Avenida de la Albufera y el Campus Politécnico de Vallecas, en el barrio de Palomeras Sureste.

Su finalidad es concretar la estrategia municipal de regeneración urbana proyectada para este área de oportunidad, como se detalla más adelante, delimitando un nuevo Área de Planeamiento Específico APE.13.11 *Tubos Borondo*, de acuerdo con el artículo 1 del TRLSRU, en cuanto al impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La MPG tiene los siguientes objetivos generales, que se explican en el apartado justificativo de esta Memoria:

- i. Regenerar un entorno urbano degradado, con un uso obsoleto (industrial extensivo), haciendo posible la implantación de mezcla de usos (de actividades económicas y residencia) incluyendo el uso residencial.
- ii. Mejorar la integración del Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid con el tejido urbano.
- iii. Proporcionar un espacio de centralidad local con usos mixtos y disponer de nuevas dotaciones públicas, colaborando en el mejor uso de las infraestructuras públicas existentes, la infraestructura de transporte, la educativa y el Hospital Infanta Leonor.
- iv. Mejorar el espacio público y la calidad urbana y eliminar la barrera física que representa el suelo vacante sobre el que se actúa.
- v. Obtener suelo para la red local de vía pública en la calle Bruno Abúndez, cumpliendo las determinaciones del Plan General, resolviendo la actual situación de fuera de ordenación, deterioro e impacto urbano negativo de gran parte de las construcciones existentes en el ámbito, que en el frente a esta calle se encuentran en fuera de ordenación.
- vi. Rematar la configuración urbana de los suelos en el entorno de la calle Bruno Abúndez, resolviendo la transición entre la avenida de la Albufera y la nueva centralidad proyectada.
- vii. Crear condiciones para mejorar el acceso a la vivienda en la ciudad consolidada, con una elevada presencia de la vivienda asequible, con viviendas municipales de protección pública y viviendas protegidas de iniciativa privada.
- viii. Favorecer la mejora de las condiciones de sostenibilidad urbana.

Información de Firmantes del Documento



La modificación propone una nueva ordenación completa del ámbito que delimita, transformando sus actuales suelos privados en una nueva estructura de redes y parcelas públicas y de parcelas privadas, modificando el uso actual -industrial extensivo- en una mezcla equilibrada de usos dotacionales públicos y privados, residencial público y privado, terciarios e industriales compatibles.

A escala ciudad, esta actuación contribuye a la articulación urbana entre el Campus Sur de la Universidad Politécnica y el Casco de Vallecas, resolviendo problemas de conexión, integración, movilidad activa y calidad del espacio público.

La nueva ordenación que propone esta MPG hace posible la consecución de los objetivos de compacidad, equilibrio urbano, mejora de la funcionalidad y mezcla de usos, y representa una oportunidad para aumentar las redes y dotaciones públicas de esta zona del Distrito, incorporando criterios de sostenibilidad ambiental.

Incluye, además de la definición de nuevas determinaciones estructurantes, la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito, formulada mediante la técnica empleada en el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PG97) de delimitación de un Área de Planeamiento Específico (en adelante APE), cuya documentación se incorpora al expediente como un Documento de Ordenación Pormenorizada (en adelante DOP) que forma parte de esta modificación.

3. ÁMBITO

El ámbito de la MPG se encuentra conformado por los siguientes terrenos, incluidos en el polígono industrial La Arboleda:

- i. Una parcela de uso industrial vacante de gran tamaño (antiguas instalaciones de Tubos Borondo), situada en el número 3 de la carretera de Vicálvaro a Vallecas en el polígono industrial La Arboleda.
- ii. Un tramo de las calles Arboleda y Bruno Abúndez, para su reconfiguración y como soporte en subsuelo de nuevas infraestructuras.
- iii. 41 parcelas catastrales en el entorno de la calle Bruno Abúndez, de las cuales 18 se encuentran en fuera de ordenación absoluta, estando algunas vacantes y otras con edificaciones precarias y/o falta de homogeneidad e integración urbana.
- iv. Los suelos que forman en la actualidad la denominada travesía G.
- v. Una franja de terreno entre la calle de Bruno Abúndez y las parcelas privadas ubicadas entre los números 8 a 16 de dicha calle.
- vi. La calle G, para su reconfiguración y como soporte en subsuelo de nuevas infraestructuras.
- vii. Un tramo de la carretera de Vicálvaro a Vallecas y de la Avenida de la Albufera.

Se trata de un ámbito con una configuración trapezoidal irregular y una superficie estimada de 137.074 m², medida sobre la documentación cartográfica municipal.

Sus límites son los siguientes:

Al Noroeste linda en línea ligeramente curvada de aproximadamente 423 m con el AOE.00.10 Politécnico de Vallecas.

Al Noreste, en línea recta de aproximadamente 418 m con la alineación de parcelas privadas con la calle Arboleda.

Información de Firmantes del Documento



Al Sureste, en línea curva de aproximadamente 276 m con la calle Carretera de Vicálvaro a Vallecas.

Al Suroeste, en línea quebrada de aproximadamente 198 m con linderos de parcelas privadas con dirección en avenida de la Albufera 321 y 323, y con la propia avenida de la Albufera en su encuentro con la calle G.

La situación y delimitación gráfica del ámbito espacial de la MPG viene recogida en su documentación gráfica.



Imagen indicativa del ámbito espacial del APE Tubos Borondo



Delimitación del ámbito de actuación sobre cartografía

Información de Firmantes del Documento



Todas las parcelas privadas afectadas por la modificación son suelos urbanos consolidados con uso cualificado industrial, regulados por la norma zonal 9.4.b de las Normas Urbanísticas del Plan General (en adelante NNUU), y disponen de todos los servicios y condiciones de accesibilidad propios del suelo urbano.

4. ENCUADRE DE LA MPG EN LA ESTRATEGIA MUNICIPAL DE REGENERACIÓN URBANA Y NECESIDAD DE FORMULACIÓN DE LA INICIATIVA

4.1. ÁREA DE OPORTUNIDAD DE REGENERACIÓN ESTRATÉGICA URBANA

En la confluencia de los distritos de Puente de Vallecas, Villa de Vallecas y Moratalaz con grandes redes viarias, la A-3, la M-45 y una línea de la red de cercanías, se puede delimitar un enclave triangular en cuyos vértices se ubican dotaciones públicas urbanas relevantes y al servicio de la ciudad: el Campus Sur de la Universidad Politécnica, el Hospital Infanta Leonor y el Centro Polideportivo Municipal de Palomeras. En su interior existe suelo destinado a industria extensiva que, por diversas razones, ha perdido su función.

El Área de Urbanismo, Medioambiente y Movilidad del Ayuntamiento ha definido una estrategia urbana de regeneración y mejora a futuro de la ciudad para este enclave, al que se identifica como “Zona estratégica Vallecas”, que está concretada en el documento Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid (en adelante EU).

La EU surge como respuesta al interés actual de los gobiernos locales por la reactivación de los usos productivos urbanos con capacidad para generar empleo y para realizar una transición a una nueva economía digitalizada y descarbonizada que colabore en alcanzar un nuevo equilibrio territorial, en el que los espacios industriales antiguos e infrautilizados cuenten con un papel renovado en la nueva definición de la ciudad.

La EU identifica una serie de áreas de oportunidad de actividad económica y otros suelos vacantes para los que se realiza una primera aproximación a los documentos directores para su desarrollo. Su objetivo es identificar las estrategias de intervención diferenciadas, proporcionando ideas previas de ordenación para su contraste con los diferentes agentes implicados. Se establecen criterios para diseñar una actuación integral que contemple lo urbanístico -a nivel de planeamiento y normativa-, pero también la orientación de actuaciones necesarias en materia de espacios libres, movilidad e infraestructuras, ecología y paisaje y patrimonio edificado, así como actuaciones complementarias de gestión de actividad económica y fomento de empleo, que guíen su desarrollo posterior a través de instrumentos ejecutivos de planeamiento, gestión y urbanización

La Zona estratégica Vallecas identificada en la EU es un ámbito de oportunidad de mejora urbana que cuenta con un potente nodo de movilidad de transporte público, la Estación de Vallecas, en donde convergen servicios de Cercanías, Metro y diversas líneas de autobuses urbanos.

En la EU, la regeneración urbana proyectada para el distrito de Puente de Vallecas propone la reconversión de algunos suelos para crear una nueva centralidad periférica de alcance urbano, apoyada en la presencia del Campus Sur de la Universidad Politécnica y del Hospital Infanta Leonor.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



Para ello identifica dos áreas de oportunidad de alcance distrital que “deben ser objeto de una reconsideración estratégica de su actual destino urbanístico: la parcela de la antigua industria Borondo, cerrada y en proceso de desmantelamiento, y el API 18.09 Santa Luisa, que no ha tenido impulso desde los años 90.”



Zona estratégica Vallecas y ámbitos de actuación.
Fuente: Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid

Información de Firmantes del Documento



MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



En el documento de la EU se contiene el diagnóstico urbano de estas áreas de oportunidad:

"La dimensión superficial y la posición de estas dos piezas, situadas en el corazón del área, da lugar a la desarticulación de todo el conjunto y es causa principal de su condición precaria y degradada que, o bien impide una dinámica de regeneración paulatina o puede dar lugar a la acogida circunstancial de actividades de escaso valor urbano y contrarias a los objetivos perseguidos si no se reconsideran sus determinaciones a tiempo.

Así mismo, se ha considerado necesario advertir de la necesidad de impulsar dos ámbitos vigentes por su incidencia en las limitaciones que originan en relación a los accesos al Campus Sur y al Hospital Infanta Leonor."

Para el Área de oportunidad Borondo, en particular, señala la necesidad de concreción de los criterios y determinaciones planteados para la transformación mediante una Modificación del Plan General, en coherencia con los objetivos del Área de Oportunidad, siendo estos los objetivos:

"Redefinición de la estructura urbana de estos suelos para alcanzar los objetivos que esta pieza debe jugar en la concepción de la centralidad periférica perseguida.

Fortalecer la relación del Campus Sur de la UPM con los elementos principales del área de oportunidad y con el tejido del casco histórico de Villa de Vallecas, mediante la configuración espacial del nuevo tejido urbano y a través del patrón de usos adecuado.

Resolver las insuficiencias de la propia parcela para la implantación de un programa de usos híbrido que incluirá el residencial acorde con los objetivos del área de centralidad en la que se inscribe, mediante la ordenación interna de la pieza.

Por el alcance de los objetivos pretendidos y las limitaciones del actual soporte urbano, se configura como actuación de transformación urbanística de urbanización."

Esta modificación se formula para la aplicación y desarrollo de esta estrategia de transformación, que debe realizarse en la totalidad desarrollando y concretando su contenido para el ámbito de la MPG como una actuación propia que es parte de la actuación global.



Zona estratégica Vallecas y criterios de ordenación.

Fuente: Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



4.2. LOS SUELOS DEL ENTORNO DE LA CALLE BRUNO ABÚNDEZ

La MPG amplía el área de oportunidad Borondo definida en la EU e incluye varias parcelas de escasa dimensión con frente a las calles G y Bruno Abúndez,

El Plan General, en su plano de ordenación, propone el ensanchamiento de la calle Bruno Abúndez, situando la alineación oficial sobre las parcelas localizadas al suroeste de la calle. Sin embargo, en el plano de Gestión no queda establecido el modo de obtención, dando como resultado que en los años de vigencia de lo planificado, dicha actuación relativa al viario no se ha llegado a acometer.

Además, los usos y edificaciones existentes en dichos suelos no responden a las condiciones establecidas en su calificación urbanística respecto de su norma zonal de aplicación, industria extensiva.

En esta situación se contabilizan 18 parcelas pendientes de gestión desde la aprobación del Plan General.

4.3. NECESIDAD DE INTERVENCIÓN PARA LA REGENERACIÓN URBANA

La Zona estratégica Vallecas es actualmente un espacio desarticulado internamente, con espacios públicos de muy baja calidad y residuales, sin estructura ni identidad y con conexiones débiles con el entorno urbano. Todo ello a pesar de contar con el centro de intercambio modal de transporte público de Estación de Vallecas.

La Universidad y el Hospital se presentan como islas desconectadas del entorno, de difícil acceso peatonal y ciclista y con recorridos poco adecuados desde el transporte público de Metro y Cercanías.

Por su lado, la industria tradicional, extensiva, cementera y metalúrgica, ha ido abandonado el lugar por falta de funcionalidad en relación con sus necesidades operativas y de costes y por sus impactos negativos en un área urbana central. Con ello, el polígono industrial se ha visto inmerso en un proceso de deterioro acelerado que se manifiesta en la actualidad en una mezcla desordenada de espacios vacíos, solares terciarizados y la pervivencia de alguna actividad industrial.

En cuanto a la movilidad, calidad del aire y ruido, en la zona se mezclan, desordenadamente, tráfico pesados con los propios de los residentes de Villa de Vallecas o los relacionados con la Universidad o el Hospital. Del mismo modo, actividades industriales ruidosas conviven en conflicto con las dotacionales y residenciales.

Los suelos en el entorno de Bruno Abúndez, en situación de fuera de ordenación, dada su situación legal contienen edificaciones igualmente precarias.

Tal como señala la EU, el ámbito es una zona de oportunidad para la mejora urbana, que debe redefinir la estructura urbana de estos suelos para alcanzar los objetivos que esta pieza debe jugar en la concepción de la centralidad periférica perseguida, fortalecer la relación del Campus Sur de la UPM con los elementos principales del área de oportunidad y con el tejido del casco histórico de Villa de Vallecas y resolver las necesidades propias de la propia parcela para poder implantar un programa de usos híbrido, que incluirá el residencial, además de colaborar en paliar necesidades del entorno y de los dos distritos que confluyen en este ámbito.

Información de Firmantes del Documento

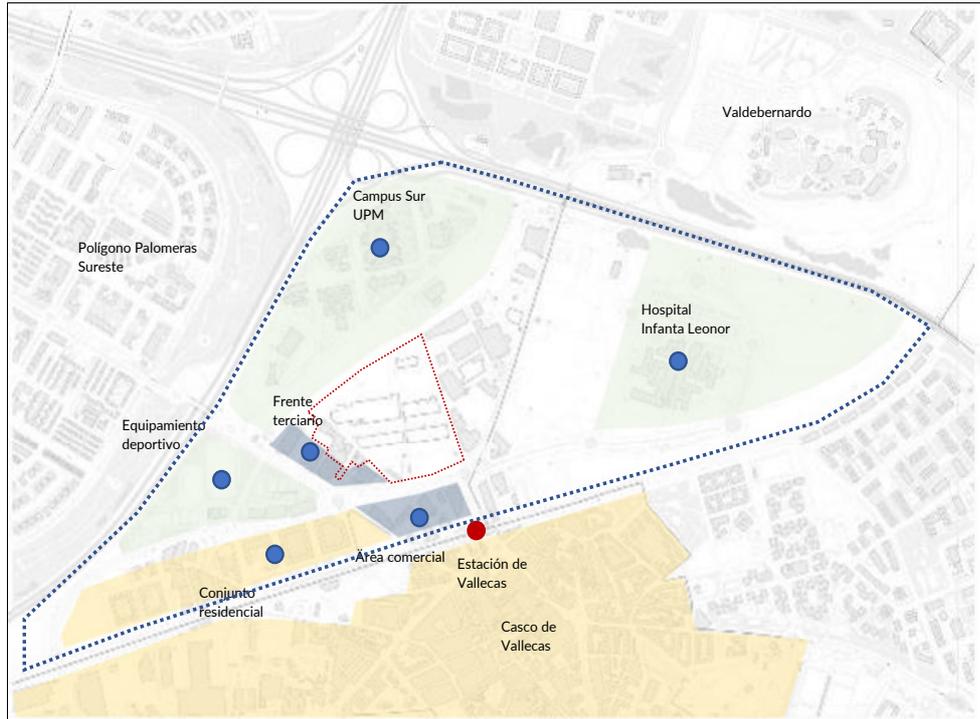


5. MEMORIA INFORMATIVA

5.1. ENCUADRE TERRITORIAL

El ámbito espacial de la MPG está situado en el denominado Polígono Industrial La Arboleda, en el límite de los distritos de Puente de Vallecas y Villa de Vallecas.

Se encuadra en un área sensiblemente triangular delimitada por la M-40 al noroeste, la A-3 al noreste y la línea de ferrocarril al sur, que es el límite con el casco del pueblo de Vallecas.



Encuadre de la actuación en su entorno territorial

Se trata de un espacio monofuncional y obsoleto que actúa de barrera frente a acciones urbanas estratégicas de transformación e integración, tales como la implantación del Hospital Infanta Leonor, el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid y el Centro Deportivo Municipal de Palomeras, impidiendo que estos equipamientos potentes de escala ciudad tengan relación entre sí y puedan, con ello, recualificar el lugar y adecuarse al alcance del servicio que potencialmente deben atender.

Unido a ello, han tenido lugar diversas transformaciones aisladas y concretas en suelos privados de este entorno, que pueden considerarse el preludeo de nuevas acciones de regeneración: a lo largo de la avenida de la Albufera se han implantado edificios que, en aplicación de los usos alternativos previstos por el Plan General, han generado un eje terciarizado; entre la avenida de la Albufera y la línea del ferrocarril, mediante el

Información de Firmantes del Documento



desarrollo, de oeste a este, de suelos residenciales; y, junto a la estación de Vallecas, con la puesta en servicio de un conjunto de espacios comerciales de mediana superficie.

La actuación global en este ámbito de la EU se plantea sobre un espacio internamente desarticulado, con espacios públicos de muy baja calidad, falta de cohesión e identidad, y con unas conexiones muy débiles con el entorno urbano, barrio de Valdebernardo, Casco de Vallecas y el colindante de Valderribas.

En este ámbito las conexiones internas y externas son precarias y en ellas resulta prácticamente imposible el tránsito peatonal en condiciones adecuadas de seguridad y comodidad.

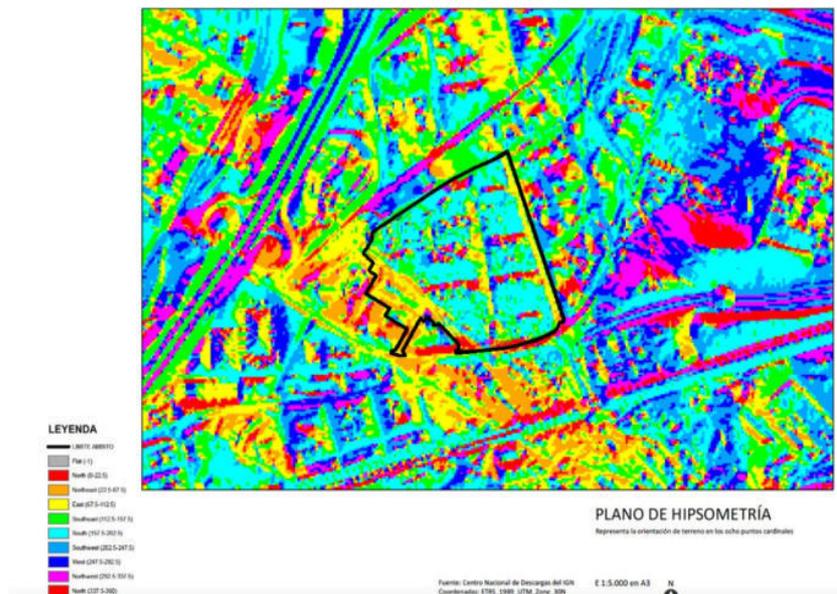
Se requiere de una intervención de restructuración que conecte e integre los importantes equipamientos públicos mencionados y ponga en valor la Estación de Cercanías y Metro Vallecas/Sierra de Guadalupe, nodo intermodal de transporte público de alta capacidad.

El ámbito de la MPG, por su posición estratégica central en este entorno, debe considerarse como el primer paso para la transformación del ámbito y como un elemento impulsor en este proceso de regeneración.

5.2. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS

El ámbito de la MPG comprende un suelo completamente urbanizado, con una topografía plana con suave pendiente descendente en sentido norte a sur.

Presenta pendientes llanas, comprendidas entre el 0% y el 8%. En esta pendiente es posible caminar sin fatiga, la disposición de infraestructuras no tiene dificultad y generalmente no requiere hacer grandes movimientos de tierra para la edificación. La erosión potencial y las escorrentías son bajas.



Clinometría del ámbito de la MPG

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



El terreno es prácticamente llano, y las líneas de escorrentía del agua superficial de lluvia presentan la caída hacia el sur. Las líneas de agua son un gran potencial para la disposición de las zonas verdes y las zonas permeables de la ordenación y así se han considerado en la propuesta de ordenación.



Relieves y escorrentías en el ámbito de la MPG

5.3. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES

La mayor parte del ámbito se corresponde con la parcela de la antigua industria Borondo, que actualmente se encuentra vacía tras la demolición en 2021 de las naves industriales ubicadas en ella (expediente nº500/2021/03137), que fueron construidas para la fabricación de materiales de construcción a finales de los años 60 y durante la década de los años 70 del siglo pasado.



Imagen de la situación actual de la parcela de la antigua industria de Tubos Borondo

Al suroeste de esta parcela, en el entorno de la calle de Bruno Abúndez, se localizan diversas edificaciones y actividades en pequeñas parcelas y dos parcelas vacantes. Entre las ocupadas, según comprobación en el lugar, hay un taller de piezas mecánicas, un

Información de Firmantes del Documento



almacén de recambios de martillos hidráulicos, una cerrajería, almacenes, un bar, un taller de motos, instalaciones de lavado de coches y 18 viviendas.



Pequeñas edificaciones en el entorno de Bruno Abúndez

5.4. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES

Las redes de servicios existentes son las que se ubican bajo las calles G, Bruno Abúndez, Carretera Vicálvaro a Vallecas y La Arboleda. Son las propias de las redes urbanas convencionales de abastecimientos y servicios, situadas en posición de bajo rasante en los viarios de borde.

Por otra parte, en el ámbito de la MPG concurren las siguientes afecciones:

5.4.1. Afecciones aeronáuticas

El ámbito está incluido en zonas de servidumbre y proyección de los aeródromos de Cuatro Vientos, Getafe y Torrejón.

5.4.2. Metro. Consorcio Regional de Transportes de Madrid

Criza el ámbito en diagonal de noroeste a sureste el túnel de Línea 1, entre las estaciones de Miguel Hernández y Sierra de Guadalupe, aproximadamente entre los P.P.K.K 24+342 y 24+836, con una profundidad vertical aproximada de 7,70 metros desde la cara interna de la bóveda del túnel a la superficie de la calle.

Además, en lo que se refiere a las instalaciones asociadas a la infraestructura ferroviaria de la zona en cuestión, existe una acometida eléctrica de socorro que da servicio a la estación de Sierra de Guadalupe.

5.4.3. Líneas eléctricas

Existe una línea de distribución en AT que discurre cerca de la zona de actuación y que deberá tenerse en cuenta.

5.4.4. Área de Vías Pecuarias. Comunidad de Madrid

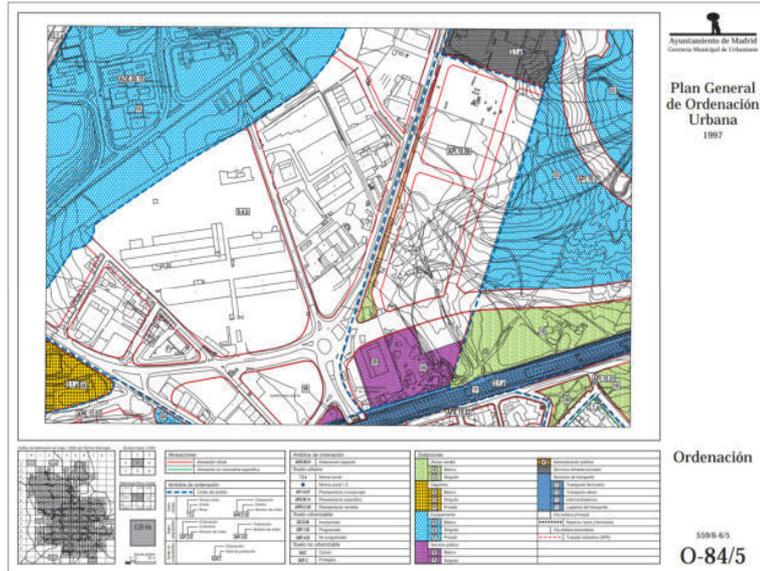
Información de Firmantes del Documento



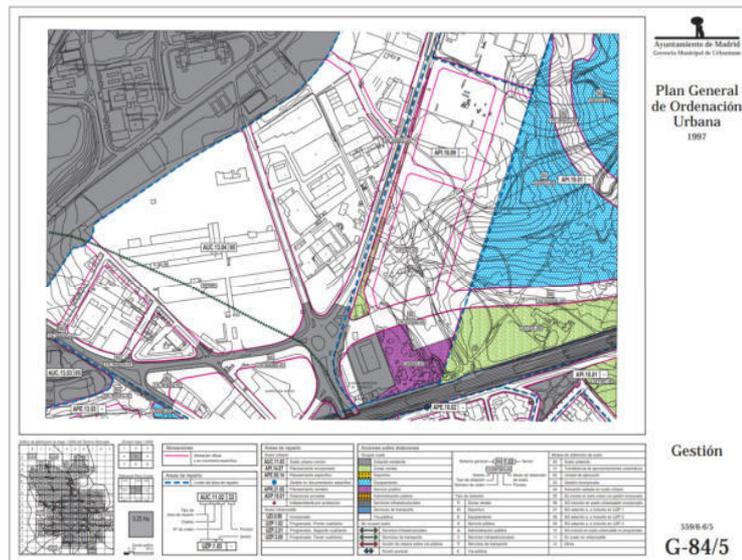
La actuales calle de Bruno Abúndez, Carretera de Vicálvaro a Vallecas y calle de La Arboleda coinciden en trazado con las coladas del Fontarrón, las dos primeras, y de la Arboleda la segunda.

5.5. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO

El Plan General clasifica estos terrenos como suelo urbano, asignándoles para su ordenación las condiciones particulares de la norma zonal 9, grado 4º, nivel b de usos, cuyo uso cualificado es el industrial. En cuanto al ámbito de gestión, el ámbito se encuentra incluido dentro del Área de Reparto AUC.13.04, cuyo uso cualificado es el industrial.



Hoja del plano de ordenación O-84/5 del PG97



Hoja del plano de gestión G-84/5 del PG97

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997
APE.13.11 Tubos Borondo

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

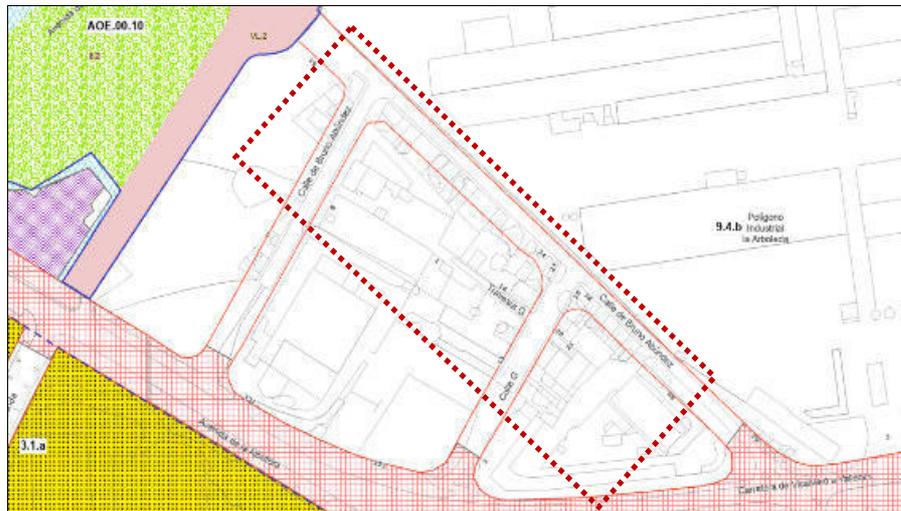
Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



Las determinaciones básicas del planeamiento vigente en el ámbito se resumen en el cuadro que se incluye a continuación:

Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado
Ámbito de ordenación /Norma zonal	NZ 9.4.b
Ámbito de gestión	AUC.13.04
Uso cualificado	Industrial
Superficie de suelos lucrativos m ² s	122.768,00
Coef. de edificabilidad m ² e/ m ² s	2,4
Superficie edificable total m ² e	294.643,20
Usos complementarios	Terciario Oficinas/ Comercial/ Dotacional
Usos alternativos	Dotacional
	Terciario, salvo comercial y con una edificabilidad máxima de 1,6 m ² /m ²

Sobre los suelos urbanos consolidados de parcelas privadas que se encuentran en el frente suroeste de la calle de Bruno Abúndez, como se ha señalado, el PG97 establece una alineación oficial que impone un retranqueo de las parcelas afectadas respecto al límite actual a calle. Se encuentran, por tanto, en situación de fuera de ordenación absoluta.



Detalle de las condiciones de ordenación del PG97 sobre las parcelas con frente a la calle Bruno Abúndez que forman parte de la modificación.

En cuanto a la protección del patrimonio, no existe en el ámbito ningún bien sujeto a dicha protección, ni tampoco incluido en los Catálogos de protección del Plan General.

Información de Firmantes del Documento



5.6. SITUACIÓN FÁCTICA DEL SUELO

El suelo del ámbito se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado a efectos de lo dispuesto en el artículo 21 del TRLSRU, ya que está legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo urbano y del barrio del que forma parte y, además, dispone de las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión a redes instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, para abastecer la demanda de los usos, actividades y edificaciones existentes, que han sido descritas en el apartado 5.3.

Tiene la condición de suelo urbano en relación con el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), ya que forma parte de una trama urbana con las siguientes características:

- i. Incluye solares aptos para la edificación en un ámbito completamente urbanizado, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que da frente y cuentan con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, conectados a las correspondientes redes públicas.
- ii. Cuenta con urbanización idónea para hacer posible la edificación a la que da soporte y cuenta con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- iii. Está urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Por virtud de la MPG propuesta, este suelo urbano adquiere la condición de no consolidado para su completa reordenación.

5.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL ÁMBITO

En el ámbito se incluyen las siguientes parcelas, que se referencian con un número del 1 al 43 en el plano I-3 "Estructura de la propiedad sobre cartografía catastral":

- A. Dieciocho parcelas catastrales afectadas por la situación de fuera de ordenación absoluta y que son objeto de la modificación; se identifican en las direcciones de calle Bruno Abúndez, números 16 a 46 (números 6 a 11 y 14 a 25 en el plano I-3).
- B. Dieciocho parcelas catastrales en el entorno de Bruno Abúndez (números 12, 13, 26 a 41 en la tabla que se expone a continuación).

Información de Firmantes del Documento



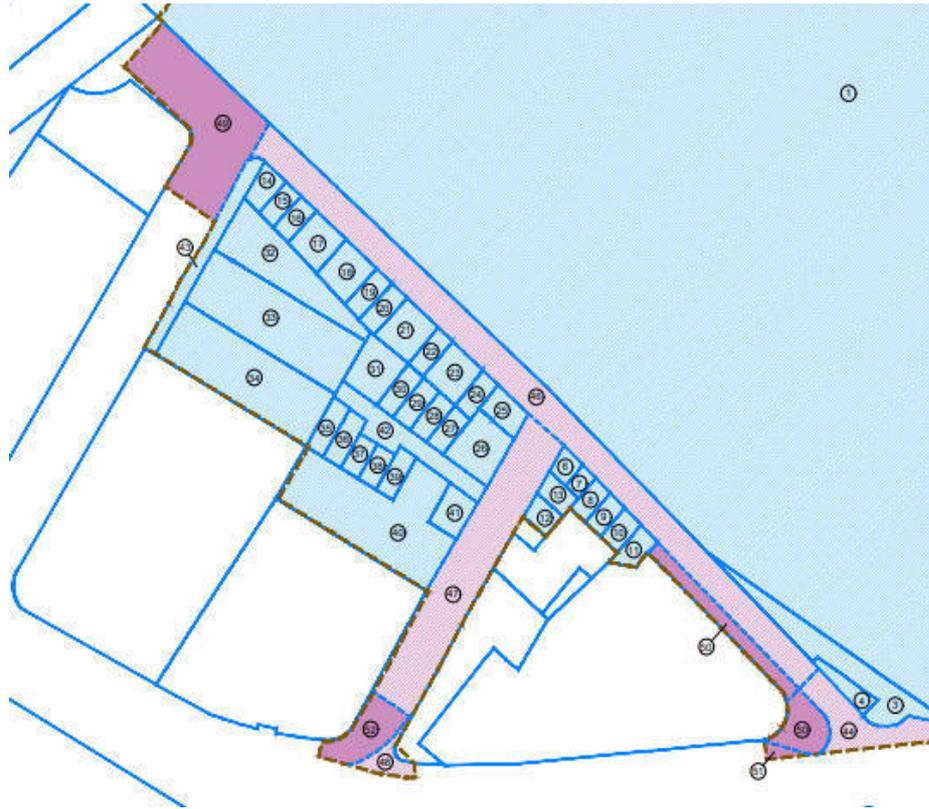


Imagen de la estructura de las parcelas catastrales en el entono de Bruno Abúndez

- C. Franja de terreno entre la calle de Bruno Abúndez y las parcelas ubicadas en los números 8 a 16 de dicha calle, identificada en el plano I-03 con el nº43.
- D. Suelos que conforman en la actualidad la denominada Travesía G, identificados en el plano I-03 con el nº42.
- E. Parcela de uso industrial vacante situada en el número 3 de la carreta de Vicálvaro a Vallecas que se corresponde con los suelos anteriormente ocupados por la fábrica de Tubos Borondo (números 1 a 5 en el plano I-03).

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



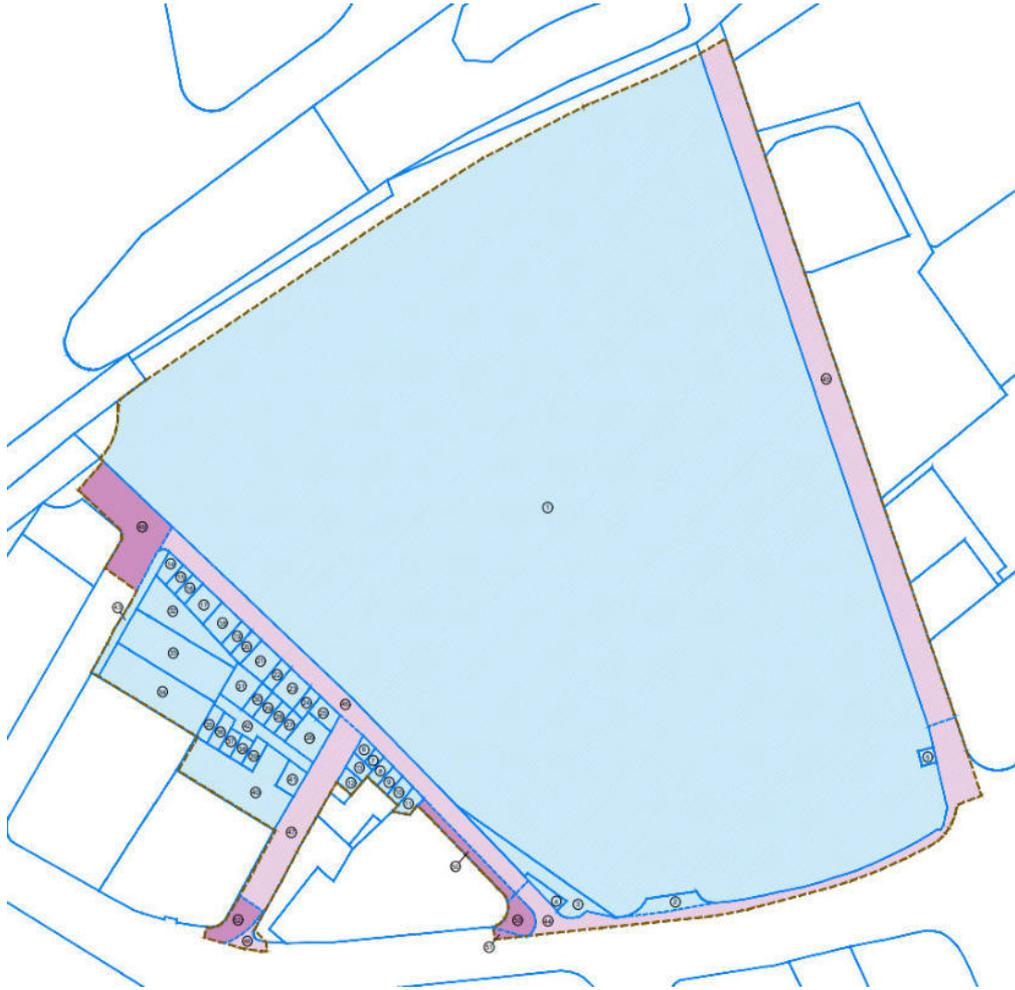


Imagen de la estructura de las parcelas catastrales (Plano I-03)

En la siguiente tabla se aporta la comparación entre datos catastrales y registrales:

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



nº	Dirección	Ref. Catastral	SUP m2s Catastro	Finca Registral	Sup.m2s Registro
1	Carretera Vallecas a Vicálvaro 3	6608902VK4760H0001PM (parcial)	112.061,13	905	1.211,50
				2644	6.440,00
				5137	1.667,00
				20323	119,54
				20325	111,36
				38033	101.816,83
				64283	1.980,00
				74928	371,50
				86182	2.325,61
2	Carretera Vallecas a Vicálvaro 3		260,67	38033	
3		66089Z9VK4760H	633,23	38033	
4	Bruno Abúndez 29	6608904VK4760H0001TM	115,52	13728	116,22
5		6608903VK4760H	63,78		
6	Bruno Abúndez 36	6607101VK4760F0001PT	77,23	20389	128,79
7	Bruno Abúndez 38	6607102VK4760F0001LT	55,16		
8	Bruno Abúndez 40	6607103VK4760F0001TT	91,16	20391	Vivienda 50,00 + patio 38,58
9	Bruno Abúndez 42	6607104VK4760F0001FT	89,64	20393	86,83
10	Bruno Abúndez 44	6607105VK4760F0001MT	97,56	20395	93,71
11	Bruno Abúndez 46	6607106VK4760F0001OT	108,39	20397	108,00
12	Calle G 22	6607114VK4760F0001IT	96,14	20403	97,20
13	Calle G 24	6607115VK4760F0001JT	102,34	20401	102,04
14	Bruno Abúndez 16A	6507530VK4760H0001UM	116,05	20329	116,34
15	Bruno Abúndez 16B	6507531VK4760H0001HM	95,25	20331	98,15
16	Bruno Abúndez 18	6507502VK4760H0001BM	101,53	20333	100,32
17	Bruno Abúndez 20	6507503VK4760H0001YM	205,08	20335	103,30
				20337	105,72
18	Bruno Abúndez 22	6507504VK4760H0001GM	220,25	15483	108,15
				20339	111,14
19	Bruno Abúndez 24	6507505VK4760H0001QM	115,56	15043	113,08
20	Bruno Abúndez 26	6507506VK4760H0001PM	119,32	20341	116,13
21	Bruno Abúndez 26D	6507507VK4760H0001LM	238,51	20343	126,03
				20345	139,59
22	Bruno Abúndez 28	6507508VK4760H001TM	103,89	20347	111,97
23	Bruno Abúndez 30	6507509VK4760H0001FM	218,23	20349	109,92
				20351	107,35
24	Bruno Abúndez 32	6507510VK4760H0001LM	105,01	20353	105,93
25	Bruno Abúndez 34	6507511VK4760H0001TM	146,88	20355	149,41
26	Calle G 25	6507512VK4760H0001FM	321,54	20371	167,83
				20357	155,04
27	Travesía G 16	6507513VK4760H0001MM	106,35	20369	106,04
28	Travesía G 14	6507514VK4760H0001OM	110,62	20367	110,48
29	Travesía G 12	6507515VK4760H0001KM	116,79	20365	113,84
30	Travesía G 10	6507529VK4760H0001WM	118,52	20363	118,62
31	Travesía G 8	6507532VK4760H0001WM	274,91	82317	275,68
32	Bruno Abúndez 14	6507516VK4760H0001RM	709,93	46068	701,40
33	Bruno Abúndez 10	6507517VK4760H0001DM	1.202,61	13606	1.306,60
34	Bruno Abúndez 8	6507518VK4760H0001XM	1.192,52	68768	1.309,70

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997
APE.13.11 Tubos Borondo

18

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



35	Travesía G 1	6507519VK4760H0001TM	126,41		
36	Travesía G 3	6507520VK4760H0001DM	127,74		
37	Travesía G 7	6507521VK4760H0001XM	91,18		
38	Travesía G 9	6507522VK4760H0001IM	93,09	20379	117,90
39	Travesía G 15 (Calle G 13)	6507523VK4760H0001JM	110,96	20381	114,28
40	Calle G 15	6507524VK4760H0001EM	1.412,07	10720 20383 20385	1.417
41	Calle G 17	6507525VK4760H0001SM	163,01	20387	162,88
42	Travesía G		429,25		
43	Franja calle Bruno Abúndez		352,37		

El resto de los terrenos incluidos en el ámbito de la MPG están formados por los siguientes **suelos, que forman parte de la red viaria existente** en el ámbito y que se describen a continuación:

- Parte de la parcela inscrita en el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo con nº26223, situada en la calle de Bruno Abúndez, con una superficie incluida en el ámbito de la MPG de 1.387,69 m². Forma parte de la red pública local y fue obtenida por cesión obligatoria. Se identifica en el plano I-03 con el nº49.
- Parcela inscrita en el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo con nº28682, situada en la carretera de Vicálvaro con vuelta a la calle de Bruno Abúndez, con una superficie incluida en el ámbito de la MPG de 589,99 m². Forma parte de la red pública local y general y fue obtenida por cesión gratuita. Se identifica en el plano I-03 con el nº50.
- Parte de la parcela inscrita en el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo con nº28681, situada en la carretera de Vicálvaro, con una superficie incluida en el ámbito de la MPG de 49,45 m². Forma parte de la red pública general y fue obtenida por cesión gratuita. Se identifica en el plano I-03 con el nº51.
- Parte de la parcela inscrita en el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo con nº21441, situada en la Avenida de la Albufera, con una superficie incluida en el ámbito de la MPG de 324,71 m². Forma parte de la red pública general y fue obtenida por expropiación. Se identifica en el plano I-03 con el nº52.
- Calle de la Arboleda, que forma parte de la red viaria local, con una superficie dentro del ámbito de 5.484,03 m². Se identifica en el plano I-03 con el nº45.
- Carretera de Vicálvaro a Vallecas, que forma parte de la red viaria general, con una superficie dentro del ámbito de 2.172,38 m². Se identifica en el plano I-03 con el nº44.
- Calle G, que forma parte de la red viaria local, con una superficie dentro del ámbito de 1.636,37 m². Se identifica en el plano I-03 con el nº47.
- Avenida de la Albufera, que forma parte de la red viaria general, con una superficie dentro del ámbito de 156,12 m². Se identifica en el plano I-03 con el nº48.
- Calle de Bruno Abúndez, que forma parte de la red viaria local, con una superficie dentro del ámbito de 2.619,77 m². Se identifica en el plano I-03 con el nº46.

Información de Firmantes del Documento



nº	Red Viaria	Superficie (m2)**	Tipo de Red	
44	Calle Carretera Vicálvaro a Vallecas I	2.172,38	Red General	
45	Calle Arboleda	5.484,03	Red Local	
46	Calle Bruno Abúndez	2.619,77	Red Local	
47	Calle G	1.636,37	Red Local	
48	Calle Carretera Vicálvaro a Vallecas II (Avenida de la Albufera)	156,12	Red General	
nº	Parcela	Superficie (m2)**	Tipo de Red	Obtención
49	Parcela nº 26223 (parcial)*	1.387,69	Red Local	Por cesión directa y gratuita
50	Parcela nº 28682 (parcial)*	589,99	Red Local y Red General	Por cesión directa y gratuita
51	Parcela nº 28681 (parcial)*	49,45	Red General	Por cesión directa y gratuita
52	Parcela nº 21441 (parcial)*	324,71	Red General	Por expropiación

(*) Parcela perteneciente al Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo. Aparece parcialmente dentro del APE.13.11.

(**) Superficie dentro del ámbito del APE medida sobre cartografía catastral.

Se adjuntan las fichas del Inventario del Patrimonio Municipal del Suelo correspondientes en el anexo 5.

Existen desajustes menores entre la estructura catastral y la cartografía municipal, que deberán ser clarificados en la fase de gestión.

5.8. ANÁLISIS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁMBITO.

Durante la expansión de la ciudad en la segunda mitad del siglo XIX se establece una relación funcional de Vallecas con Madrid, a la que abastece de materiales de construcción y da acogida de sectores sociales sin capacidad económica para residir en el recién trazado Ensanche.

La incorporación plena de Vallecas a la aglomeración madrileña tiene lugar a partir de 1945 por la continua afluencia masiva de población de origen rural, sin capacidad económica para tener acceso a las zonas centrales y sin que las zonas centrales tuvieran capacidad de aumentar el número de viviendas.

La inclusión de Vallecas en la planificación de Madrid a partir de 1941 tiene sus consecuencias en el desarrollo espacial. Su consideración como un núcleo periférico llevó aparejada la incorporación a la Villa de Vallecas de un polígono industrial, La Arboleda, que formaría parte de un sistema de núcleos industriales exteriores a la ciudad, apoyados sobre el trazado del ferrocarril de cintura y las líneas radiales, en este caso, la de Barcelona. El plan de 1963 mantuvo esta zona industrial, ampliándola a 80 hectáreas y asignándola a la industria media.

El polígono industrial fue progresivamente ocupado por industria media y pequeña. En el sector norte, articulado en torno a la carretera de Vicálvaro, aparte de industrias de diversa finalidad (transporte, maderas, productos metálicos), se localizaron las actividades

Información de Firmantes del Documento



más extensivas y consumidoras de espacio, como eran las de materiales y elementos para la construcción: Tubos Borondo, Cubiertas y Tejados, S. A., Tremasa, etc.

Al norte del polígono, en los años 70, se tomó la decisión de crear un Campus Tecnológico perteneciente a la Universidad Politécnica, previsto en origen para albergar las Escuelas de Ingeniería Técnica de Topografía, Aeronáutica, Telecomunicación, Maestría Industrial y zonas deportivas.

La conexión de este Campus Universitario con la población residente en Villa de Vallecas ha sido tradicionalmente escasa por su propio aislamiento respecto a la zona habitada, por la dificultad de acceso a través del polígono y por su condición de escuela universitaria, con reducidas posibilidades de acceso para gran parte de la población residente.

Se creó también la Ciudad Residencial de Santa Eugenia, un nuevo concepto de zona residencial. Se construyó la A3 hasta Santa Eugenia y la Administración General del Estado planificó el metro hasta ese barrio.

La Universidad Politécnica, a finales de los 80, decidió llevarse el campus tecnológico al oeste de la región, creando el Campus de Boadilla del Monte. La tecnología y la docencia se trasladaban hacia el norte (Tres Cantos, CantoBlanco) y al oeste (Boadilla, Villaviciosa). El gobierno regional crea además dos universidades en el sur de la región (Leganés, Getafe y Móstoles). Como consecuencia de estas acciones, el Campus Sur comienza un lento declive. A finales de los 90, la Universidad Politécnica vuelve a invertir en Vallecas con la construcción del INSIA y un centro empresarial para emprendedores de la Universidad. Con la remodelación de la A3, se crean nuevos accesos al Campus.

Es en este periodo cuando la actividad del polígono acelera su decadencia, marcada por el traslado fuera del municipio de las instalaciones de Tubos Borondo.

Simultáneamente, se sientan las bases de implantación del Hospital Infanta Leonor. El PAU Valdebernardo Norte y Sur delimitaba en 1989, en esta zona, un ámbito para usos dotacionales metropolitanos al servicio de la ciudad, incluyendo el denominado Hospital del Este. En 2006, ya incorporado el ámbito al Plan General, se aprueba el Plan Especial Hospital de Vallecas y se inicia su ejecución. En 2008 entra en pleno funcionamiento.

Como se observa en la serie cartográfica de ortofotos históricas del ámbito de la MPG, según la Cartoteca del Instituto Geográfico Nacional, desde 1975 se encuentran ya activas instalaciones del Campus Sur, la fábrica de Tubos Borondo y, junto a ella, naves industriales de menor escala. Todo ello sobre un terreno limitado entre la A-3 y la línea del ferrocarril, pero aun en situación periférica en relación con el suelo urbano consolidado.

En 2021, se demuelen las naves de la parcela industrial de Tubos Borondo, encontrándose la parcela vacante en la actualidad.

Información de Firmantes del Documento



MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ





Fuente_ Planea, ortofoto 1975



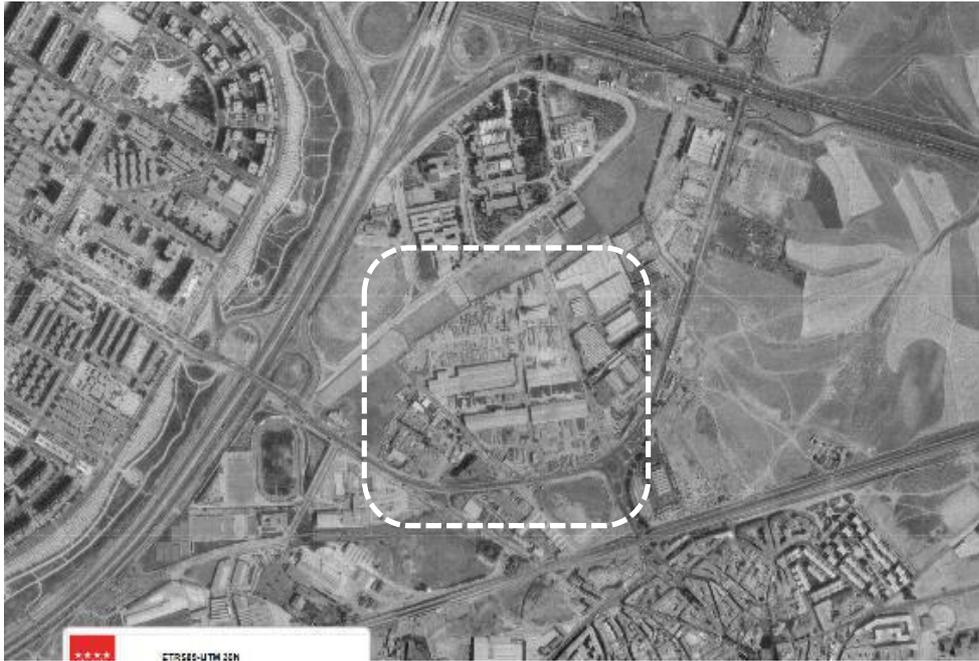
Imagen de la fábrica de Tubos Borondo

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ





Fuente_Planea Ortofoto 1991



Fuente Planea Ortofoto 2006

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997
APE.13.11 Tubos Borondo

23

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ





Fuente_Planea Ortofoto 2019



Fuente_Planea Ortofoto 2021

5.9. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



Se incorpora como anexo a esta Memoria un estudio Socioeconómico, con base en el Padrón de Habitantes del Instituto Nacional de Estadística a 1 de enero de 2021, y la renta media por persona para la serie 2015-2019, también del INE. En él se analizan las condiciones sociales y económicas de la sección censal 128 del barrio de Palomeras Sureste, uno de los seis que forman el distrito municipal de Puente de Vallecas.

La sección 128 es de gran tamaño y comprende zonas industriales y el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid, además de un tramo de la M-40 en su entronque con la A-3 (Av. del Mediterráneo) y el Parque Lineal de Palomeras, paralelo a la M-40.

La densidad (habitantes por hectárea) en 2021 es de 138 personas en Palomeras Sureste, valor inferior al del distrito de Puente de Vallecas: 160 habitantes. En la sección 128 es tan solo de 11,4 habitantes por hectárea.

Se realiza un estudio de la población del ámbito, teniendo en cuenta la evolución de ésta, la presencia de población extranjera, edad y sexo, tipología de hogares, nivel de estudios, actividades de ocupación y renta media, concluyendo que Palomeras Sureste es un barrio bastante homogéneo, con una proporción baja de extranjeros inferior a la del distrito y a la de la ciudad en su conjunto, en el que predomina la clase obrera, con alguna pequeña zona de clase media, empleada de forma mayoritaria en el sector de los servicios y con un nivel de estudios secundarios en su mayor parte, aunque existe una proporción mayor de personas sin estudios y analfabetas que en el resto del distrito. La renta per cápita es de las más bajas de la ciudad.

Se ha incrementado en el barrio el número de hogares en los que vive una sola persona (en Puente de Vallecas ya superan a los hogares con cuatro o más miembros).

5.10. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE

5.10.1. Morfología y tejido urbano

El ámbito de estudio se caracteriza por una estructura urbana débil y desarticulada. En los extremos se sitúan los grandes recintos de los equipamientos de gran escala, el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid, el Hospital Infanta Leonor de Madrid y el Centro Deportivo de Palomeras Sureste.

Junto al Centro Deportivo se ha ido llevando a cabo una actuación regeneradora con manzanas residenciales de tamaño intermedio, que se posicionan entre el equipamiento y la vía del ferrocarril. En su otro margen, edificios terciarios con frente a la avenida de la Albufera por transformación del uso industrial, que conservan la estructura parcelaria de gran escala y que se apoyan en una red viaria local débil. Junto a la Estación de Cercanías se han implantado también actividades comerciales de mediana superficie, en parcelas de escala intermedia, que dan servicio al conjunto de los barrios próximos.

La parte central consta de manzanas de gran dimensión de uso industrial y forma irregular, con un único eje estructurante, la avenida de la Democracia, cuyas condiciones y configuración la asemejan más a una carretera local que a una calle urbana.

En el entorno de la calle Bruno Abúndez se localiza un conjunto de parcelas de muy reducida dimensión con pequeñas construcciones, muchas de las cuales se encuentran en situación de fuera de ordenación.

5.10.2. Análisis de la tipología de la edificación

Información de Firmantes del Documento



Los tipos de edificación existentes en el entorno próximo al ámbito de la MPG son muy heterogéneos. Edificios terciarios de planta profunda, de entre 5 y 8 plantas de altura hacia la avenida de la Albufera, y de 1 planta destinados a mediano comercio entre la línea ferroviaria y la avenida de la Albufera; naves industriales de mediano y gran tamaño entre la calle de la Arboleda y la avenida de la Democracia; pequeñas construcciones entre medianeras en la zona de Bruno Abúndez, generalmente de una planta con cubierta a dos aguas, existiendo también naves industriales de pequeñas dimensiones; las edificaciones propias de los equipamientos educativos, sanitarios y deportivos que se corresponden con las grandes dotaciones cercanas al ámbito (Hospital, Campus universitario y deportivo); y los edificios residenciales con la configuración de manzana cerrada de grandes dimensiones con espacio libre privado en su interior y alturas de entre 9 y 10 plantas en los desarrollos ubicados en la calle del Cocherón de la Villa.

Hacia el sur, al otro lado de la línea ferroviaria, el paisaje urbano cambia radicalmente, caracterizado por la estructura urbana propia del casco histórico de Villa de Vallecas, con edificaciones entre medianeras de 2 o 3 alturas conformando manzanas cerradas de dimensiones irregulares propias de los cascos históricos. Más hacia el este, en el barrio de Santa Eugenia predomina la tipología edificatoria de bloque abierto con edificios de hasta 10 plantas, regulados por la norma zonal 3 del Plan General. Al oeste del casco histórico de Vallecas se localiza el Polígono industrial de Vallecas, con tipología edificatoria en naves industriales de pequeño y gran tamaño, propia de la industria tradicional.

Hacia el norte, los barrios residenciales próximos ubicados en el distrito de Moratalaz, así como el Polígono Palomeras Sureste, al noroeste de la M-40, se caracterizan por edificaciones residenciales en tipología de bloque aislado con alturas variables hasta 10 plantas y regulación de la norma zonal 3 del Plan General. Al noreste, el más reciente barrio de Valdebernardo en el distrito de Vicálvaro, se configura con tipología edificatoria en manzana cerrada de grandes dimensiones y altura de 5 a 12 plantas.

5.10.3. Evaluación de las necesidades de usos urbanos. Uso residencial, Vivienda y otros usos

El suelo objeto de estudio cuenta con una situación privilegiada desde el punto de vista de la accesibilidad y conexión en transporte público, prácticamente inmediata con la red de metro y tren cercanías y con un importante servicio de autobuses públicos.

Los usos inmobiliarios preponderantes en el entorno son el residencial y el industrial, destacando también la presencia de importantes dotaciones públicas de gran escala ya mencionadas, como son el Hospital Infanta Leonor, el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid o el Centro Deportivo Municipal Palomeras.

Se incluye como anexo un análisis de la demanda de usos y actividades en su ámbito de actuación, cuyas principales conclusiones son las siguientes:

En el contexto de la ciudad:

- Se detecta un fuerte crecimiento de la población y de la necesidad de atender las necesidades de vivienda por el incremento del número de hogares en Madrid, consecuencia de su condición de motor económico y laboral de España.
- Según la información estadística del Ayuntamiento, Puente de Vallecas y Villa de Vallecas se encuentran entre las áreas con mayor crecimiento poblacional y de hogares de la ciudad. En concreto, entre ambos distritos, se estima que en 2031 haya 10.027 hogares más (19.262 personas más) que en 2022, aproximadamente un 12% de todos los hogares que se van a crear en los 21 distritos.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



- El mercado residencial de obra nueva en Madrid se caracteriza por la escasez de suelo finalista, algo especialmente notable en los mercados con mayor demanda de viviendas.
- La edificabilidad residencial remanente en Madrid capital permite el desarrollo inmediato (suelos finalistas) de más de 20.000 viviendas, una cifra que puede considerarse baja teniendo en cuenta que en 2021 se vendieron en la ciudad 35.436 viviendas.
- La demanda residencial muestra, en términos generales, un importante crecimiento en la ciudad. En el caso del distrito de Villa de Vallecas, las ventas han crecido desde su punto mínimo de 2015 hasta el año 2021 en un 77%, mientras que en Puente de Vallecas lo han hecho en un 37%.

Necesidades en Puente de Vallecas y Villa de Vallecas:

- Teniendo en cuenta, por un lado, la oferta potencial de viviendas que podría incorporarse al mercado (Puente de Vallecas y Villa de Vallecas) en los próximos 5 años y, por otro, la previsión de creación de nuevos hogares en ambos distritos y los niveles de ventas alcanzados en el pasado, se observa un déficit en la capacidad de desarrollar viviendas de obra nueva. A partir del tercer año se observa un déficit de aproximadamente 2.000 viviendas, que se incrementa a más 4.025 en el quinto año (escenario flujos de población). El cálculo se ha realizado incluyendo en la potencial oferta futura la superficie del ámbito UZPp 03.01 Valdecarros.
- Junto con el desarrollo de un proyecto residencial que colabore en paliar el déficit de obra nueva que se estima que se genera en el mercado, se recomienda el desarrollo de los siguientes usos que vendrían a proporcionar, en la misma zona, actividad económica (empresarial e industrial), viviendas accesibles y tejido comercial:
 - Parque empresarial: Desarrollo de un proyecto de 40.000 m² sustentado en la escasa disponibilidad en inmuebles de calidad en la zona de Vallecas y en la excelente localización del suelo objeto de estudio junto a una estación de metro y del tren de cercanías.
 - Centro sanitario/Hospital: Desarrollo de un proyecto de 20.000 m² sustentado en la necesidad de oferta de camas hospitalarias, tanto públicas como privadas, en el entorno cercano, en relación a la población residente. Se realiza esta recomendación teniendo en cuenta la presencia del Hospital Universitario Infanta Leonor en una localización muy cercana al ámbito objeto de la MPG.

5.11. ANÁLISIS DEL SISTEMA DOTACIONAL. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES Y EQUIPAMIENTOS DEL ENTORNO.

En el entorno donde se sitúa el ámbito de la MPG, en los distritos de Puente de Vallecas y Villa de Vallecas, entre la M-40, la A-3 y las líneas ferroviarias, existe una carencia de zonas verdes y espacios libres.

En cuanto a los equipamientos existentes en el entorno del ámbito de la MPG, se ha elaborado un Diagnóstico Dotacional, que se incorpora como anexo, con el objetivo de que esta MPG y el resto de las actuaciones de transformación en el ámbito, puedan colaborar en atender las necesidades de dotaciones públicas del entorno, por lo que se

Información de Firmantes del Documento



plantea una caracterización sociodemográfica del entorno del ámbito de actuación, así como un estudio de la oferta dotacional existente, de espacios deportivos, equipamientos, servicios públicos y servicios de la administración. El Diagnóstico proporciona las siguientes conclusiones:

- *El Centro deportivo municipal "Palomeras", situado a escasa distancia del ámbito de actuación, da cobertura a las demandas de deporte especializado de toda la población del entorno, pero la inexistencia de espacios deportivos vecinales en el barrio del Casco Histórico de Villa de Vallecas, podría aconsejar la inclusión en el programa dotacional de los ámbitos de transformación urbanística de suelo para la implantación de instalaciones deportivas básicas de proximidad que colaborara a paliar el déficit registrado en el entorno del ámbito.*
- *El dimensionamiento de las reservas de suelo dotacional destinado a la implantación de equipamiento público de educación infantil de primer ciclo vendrá condicionado por el tamaño de las transformaciones urbanísticas que se planteen en el ámbito.*
- *La ausencia de centros que impartan idiomas y enseñanzas artísticas como educación plástica y visual, por una parte, y música y danza, por otra, podría compensarse con la inclusión de algún espacio específico o multiactividad en el que pueda realizarse este tipo de enseñanzas en una dotación cultural-recreativa de carácter polivalente que colabore en atender la necesidad de dotaciones cívico-culturales registrada en el barrio de Palomeras Sureste.*
- *El progresivo envejecimiento de la población puede hacer que el equipamiento de bienestar social dirigido a satisfacer las necesidades de la población mayor sea deficitario por lo que es posible reforzar la red pública con nuevas reservas de espacio para dotaciones dirigidas a este colectivo, atendiendo a la tendencia de necesidades para personas mayores con deterioro físico y cognitivo.*
- *Dado el índice de población inmigrante podría ser recomendable prever espacio con capacidad para centros culturales polivalentes intergeneracionales, dirigidos a fomentar el ocio activo dirigidas a los distintos colectivos (niños, jóvenes o mayores) a la vez que coadyuven a la integración y cohesión social.*
- *La red local de servicios públicos podría completarse con capacidad para alguna tipología dotacional encuadrada en los servicios de proximidad de carácter medioambiental vinculado a los servicios a la población.*
- *La posibilidad de disponer de espacio para la localización de un Centro de Especialidades Periféricas para el tratamiento de pacientes ambulatorios del Hospital Infanta Leonor, en una localización con buena comunicación de transporte público, se considera una oportunidad a atender en el ámbito de la transformación urbanística, por su proximidad a la red de transporte público de la EMT, a la red de Metro y a la estación de Cercanías.*

Con semejante finalidad, el 21 de junio de 2024 se solicita informe a la Junta Municipal del Distrito de Puente de Vallecas sobre las necesidades del distrito en cuanto a dotaciones públicas y sobre la oportunidad que la MPG representa para obtener suelo y edificabilidad para éstas, de forma que se pueda colaborar en paliar la carencia de equipamientos públicos en esa zona concreta del mismo.

El 29 de julio de 2024, la Junta Municipal de Puente de Vallecas emite informe, que se incorpora como anexo, concluyendo que:

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



“Por parte de las competencias del Distrito existen necesidades dotacionales en el ámbito de los siguientes servicios a la ciudadanía:

-Servicios culturales y bibliotecas

-Servicios sociales

-Área de mayores en zonas verdes

-Áreas infantiles en zonas verdes

Dentro de las competencias de la Comunidad de Madrid, se informa que si bien hay un Centro de Educación Especial próximo a la universidad, podría hacer falta un centro de educación infantil y primaria, si no existiera alguno próximo en el distrito de Villa de Vallecas.”

Respecto a necesidades hospitalarias, se incluye además como anexo un informe emitido por el Hospital Infanta Leonor, en el que se plantean las siguientes propuestas:

“Ante la posibilidad de poder sugerir construcción en la zona de Borondo, proponemos:

1. CONSTRUCCION DE UN CENTRO DE ESPECIALIDADES PERIFERICO

La actividad que el HUIL ve en consultas externas es de alrededor de 333.000 al año. Son pacientes ambulantes cuyo desplazamiento al HUIL no siempre es necesario y si la atención se pudiera facilitar en un entorno más cercano a su domicilio y con buena comunicación de transporte público no sería necesario acudir al hospital. Eso es lo que ocurre en los otros dos CEP. La actividad de estos centros no es solo asistencial. La actividad docente es importante y sobre todo la actividad de continuidad asistencial.

Poder contar con un tercer centro de especialidades podría permitir descongestionar al HUIL de la presión asistencial que soporta y dedicar las instalaciones a crecer en infraestructura más de hospitalización o más especializada.

El HUIL es un hospital universitario y cuenta con alumnos en formación de la Universidad Complutense de Madrid tanto de medicina, como enfermería, así como de otras Facultades de enfermería como la Universidad Antonio de Nebrija.

Las instalaciones de un CEP llevan consigo aulas docentes que permiten las reuniones con los médicos de atención primaria de los centros de referencia, así como actividades de formación del personal.

Un CEP genera en el entorno actividad económica dado que siempre es interesante que esté rodeado de locales de farmacia para que los ciudadanos tengan fácil acceso a conseguir la medicación que se les haya podido prescribir, así como locales de restauración dado que una actividad importante que se realiza es la extracción de analítica y tras la misma el paciente suele tener que desayunar.

2. CONSTRUCCION CENTRO DIALISIS DE REFERENCIA

La diálisis de los pacientes que necesitan este tratamiento puede realizarse en los hospitales de la Comunidad o en centros concertados. En la zona de influencia del HUIL, en los hospitales de Arganda, de Coslada y de Aranjuez, no existe un centro de diálisis concertado que pueda atender a los pacientes que los hospitales no pueden dar el servicio por tener completo el cupo. En nuestro caso tenemos que derivar a un centro en la zona de influencia del Hospital General Universitario Gregorio Marañón.

Disponer de un centro de diálisis con capacidad para asumir estos pacientes en turno de mañana, y tarde podría permitir solucionar este déficit actual no solo del HUIL,

Información de Firmantes del Documento



sino de varios hospitales. Las empresas encargadas de facilitar la diálisis y que disponen de centros concertados estarán seguramente interesadas en esta solución.

Un centro así podría disponer también de aulas docentes que permitiría el intercambio de conocimientos y por tanto circulación de profesionales.

3. EDIFICIO DOCENTE

La cercanía de la Universidad Politécnica con la que tenemos proyectos comunes podría permitir la construcción de un edificio docente en el que pudiéramos albergar de forma compartida nuestra Fundación de Investigación e Innovación.”

Dentro del Documento Ambiental Estratégico (DAE), que forma parte de la documentación de la MPG, se incluye además un apéndice relativo al Estudio de Sostenibilidad Urbana, en el que se analiza la situación de los equipamientos públicos en el entorno.

Se resumen a continuación las principales conclusiones.

- i. En el entorno próximo existen potentes equipamientos públicos; el educativo, Campus Sur de la Universidad Politécnica, el cual alberga a su vez otros usos educativos no universitarios; el sanitario, con el Hospital Infanta Leonor, y el deportivo, con el Centro Deportivo Municipal Palomeras.
- ii. Existe además en proximidad una gran reserva de suelo dotacional, 322.000 m² de suelo, principalmente la que forma parte del ámbito API.19.01 del Hospital Infanta Leonor, que en la actualidad está siendo objeto de activación mediante la formulación de un Plan Especial de iniciativa municipal, con el objetivo de ayudar a atender las carencias del barrio.
- iii. Fruto de la iniciativa municipal *Reinventing Cities*, colindante al norte con el ámbito de la MPG, está programada la ejecución de nuevos equipamientos deportivos, que se sumarán a los ya existentes en el Campus.
- iv. En proximidad existen instalaciones de servicios básicos, tales como un cantón de limpieza, punto limpio y centro de limpieza viaria.
- v. En un entorno de mayor alcance, se ha analizado el riesgo de vulnerabilidad del entorno, mediante la herramienta *IGUALA* del Ayuntamiento. A la vista de los indicadores sobre las 5 esferas que analiza el Índice de Vulnerabilidad en el distrito Villa de Vallecas, se concluye que faltan equipamientos con respecto a otras zonas urbanas de Madrid, configurándose un arco sureste donde es necesario la adopción de mejoras en las diferentes áreas para reequilibrar el territorio según las necesidades de las personas. En la desagregación del Índice en las cinco esferas se concluye que la más desfavorecida corresponde con Educación y Cultura.

Ampliando el campo a otras zonas próximas y estudiando la distribución espacial de las dotaciones en el sureste madrileño, se puede constatar que existe infradotación con respecto a los distritos colindantes, y la presencia de infraestructuras grises de gran tamaño (autovías y ferrocarriles) que fracturan el territorio y dificultan la conexión por movilidad sostenible, aumentando la percepción de isla de atención dotacional.

De los barrios que componen el Distrito Villa de Vallecas, el del Casco Histórico de Vallecas es el más desfavorecido, requiriendo subsanar déficits en materias de bienestar, educación, cultura y deporte.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



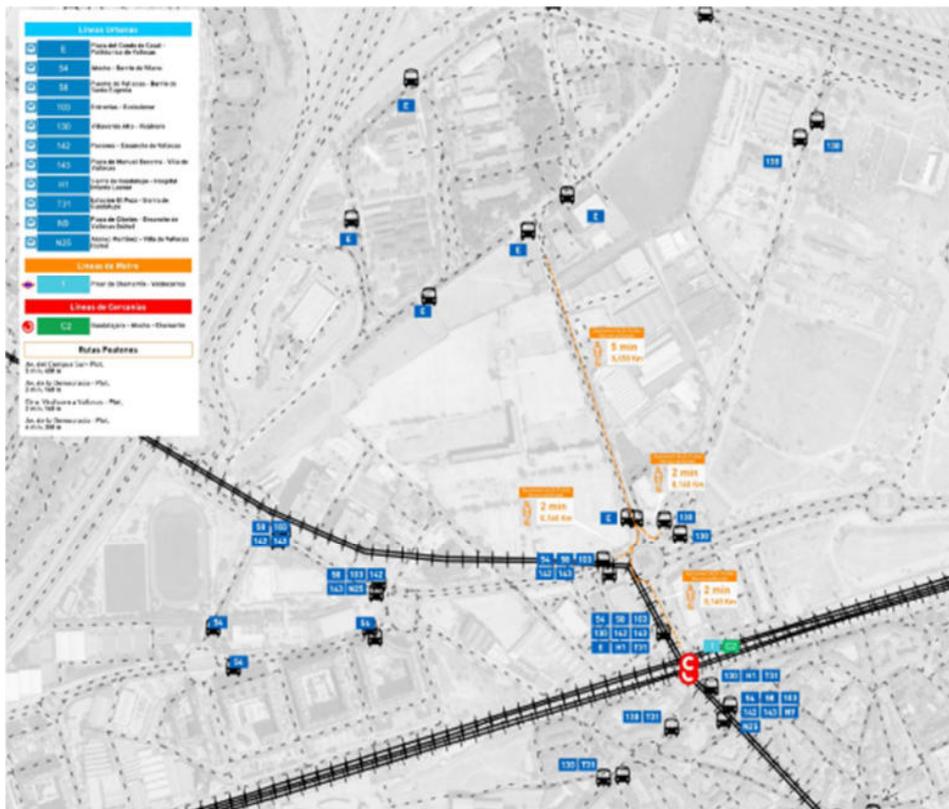
5.12. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES

5.12.1. Transporte público

La oferta de transporte público en el entorno del ámbito de estudio es la siguiente:

- Autobuses urbanos (EMT)
- Autobuses interurbanos
- Metro
- Cercanías

A continuación se incluye un análisis de cada uno de los sistemas, prestando especial atención a la oferta disponible y cómo influye en la articulación del entorno.



Plano Infraestructura global de transporte público en el entorno de estudio

Autobuses urbanos

Existen diversas líneas de autobús urbano de la EMT que circulan por el entorno inmediato del ámbito de la MPG, disponiendo de varias paradas de autobús urbano a menos de 450 metros (un trayecto de 5 minutos a pie) desde el acceso peatonal del desarrollo.

A continuación, se recoge un listado de las diferentes rutas:

Información de Firmantes del Documento



Líneas de autobuses urbanos junto al área de estudio.	
Línea	Ruta
E	Plaza del Conde de Casal – Politécnico de Vallecas
54	Atocha Renfe - Congosto
58	Puente Vallecas – Barrio Sta. Eugenia
103	El Pozo - Ecobulevar
130	Villaverde Alto - Vicálvaro
142	Pavones – Ensanche Vallecas
143	Manuel Becerra – Villa de Vallecas
H1	Sierra de Guadalupe – Hospital Infanta Leonor
T31	Estación El Pozo – Sierra de Guadalupe
N9	Plaza de Cibeles – Ensanche de Vallecas (BUHO)
N25	Alonso Martínez – Villa de Vallecas (BUHO)

Debido al elevado número de líneas que circulan por el entorno inmediato al ámbito de la MPG, el autobús urbano presenta conexiones para los habitantes de múltiples municipios y barrios en las proximidades.

Metro

En el caso del ámbito de estudio, la parada más cercana es la estación de Sierra de Guadalupe, en la línea 1. La parada está situada a 2 minutos caminando.

La línea 1 permite la conexión directa con el distrito de Puente de Vallecas y Villa de Vallecas, pasando a su vez por la Almendra Central. También conecta con la red de Cercanías a través de las estaciones de Sierra de Guadalupe, Atocha Renfe, Sol y Chamartín.

Cercanías

En el entorno se encuentra la estación de Cercanías de Vallecas, perteneciente a las líneas C-2, C-7 y C-8. Esta estación se encuentra en el distrito de Villa de Vallecas, a 2 minutos a pie de la entrada del ámbito de la MPG.

5.12.2. Movilidad peatonal

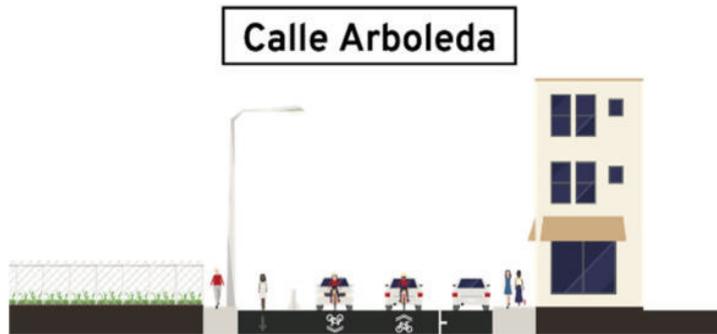
Actualmente, el ámbito linda a cuatro calles: Calle Arboleda, Calle Bruno Abúndez, Calle G y Carretera de Vicálvaro a Vallecas.

La calle Arboleda tiene una intensidad peatonal importante, ya que forma parte del itinerario entre el nudo de transporte público de Sierra de Guadalupe/Vallecas con el Campus Sur de la UPM. Esta calle está formada por una calzada de dos carriles y una banda de aparcamiento en el lado opuesto a la parcela de Tubos Borondo. La acera oeste ha sido ampliada con barreras de hormigón, resultando un ancho de 3,5 metros. La acera

Información de Firmantes del Documento



opuesta tiene un ancho de 2 metros, y se encuentra frecuentemente interrumpida por vados.



Sección actual de la Calle Arboleda



Imagen de la Calle Arboleda

La calle de Bruno Abúndez tiene una intensidad peatonal casi nula. Es una vía formada por un carril con dos bandas de aparcamiento. Las aceras son reducidas, especialmente en el lado suroeste, donde la banda de aparcamiento prácticamente está junto a las edificaciones existentes. Además, en esa acera hay postes de tendido eléctrico que reducen, dificultan u obstruyen el ancho efectivo de la acera.

En el lado contiguo a la parcela de tubos Borondo la acera es algo más ancha, si bien es insuficiente. Además, el estado de conservación y la presencia de farolas y tendido eléctrico hace que sea inservible.



Sección actual de la Calle de Bruno Abúndez

Información de Firmantes del Documento



4OIKRQ33XVNHOLZQ

La Carretera de Vicálvaro a Vallecas es una vía principal con dos carriles por sentido, por la que transitan múltiples líneas de autobús, por lo que se emplazan paradas en ambas calzadas. Respecto a las aceras, su ancho es variable, si bien se dispone de suficiente espacio para transitar.



Sección actual de la Carretera de Vicálvaro a Vallecas



Imagen de la Carretera de Vicálvaro a Vallecas

El acceso a las zonas comerciales ubicadas en la margen contraria de la Carretera de Vicálvaro a Vallecas se realiza cruzando por los dos pasos de peatones semaforizados que existen en la actualidad, uno ubicado en la esquina este del ámbito (Calle Arboleda) y otro en la oeste (Carretera de Vicálvaro a Vallecas).

Continuando por la Carretera de Vicálvaro a Vallecas hacia el oeste, se puede llegar a las zonas residenciales de la Calle Cocherón de la Villa y al Centro Deportivo de Palomeras. El itinerario peatonal es continuo a través de cruces semaforizados y está adaptado para personas con movilidad reducida.

A través de la glorieta situada entre la Carretera de Vicálvaro a Vallecas, la Gran Vía del Este y la Avenida de la Democracia se puede llegar andando tanto a las estaciones de Metro y Cercanías de Sierra de Guadalupe y Vallecas, como al casco de Villa de Vallecas y al Hospital Infanta Leonor.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



5.12.3. Movilidad ciclista

Respecto a la accesibilidad ciclista, en la actualidad la infraestructura existente es muy limitada.

Recientemente se ha reformado la Avenida de la Democracia, en el tramo entre la glorieta que conecta con la Carretera de Carabanchel a Villaverde y el enlace con la A-3. En esta sección se ha construido un carril bici unidireccional en sentido sur y una duplicación de carril en el sentido norte, habilitando el carril derecho como ciclo-carril con velocidad limitada a un máximo de 30 km/h. En el cruce bajo la A-3 no existe ningún tipo de carril-bici ni ciclo-carril, además de que la sección pasa a ser de un carril por sentido con una pendiente importante, por lo que no es viable que haya ciclistas que circulen por dicha sección.

En el resto de las vías no existe ningún tipo de infraestructura ciclista, si bien el carácter urbano de estas permite que se pueda circular por ellas en bicicleta.

En la actualidad, el Área de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad tiene previsto un conjunto de intervenciones de mejora de la red, que proporcionará espacios adecuados, así como mejora de la conexión con entornos próximos, lo que facilitará la accesibilidad al ámbito por medio de transportes no motorizados.



Imagen de la Avenida de la Democracia

En relación con el Anillo Verde Ciclista, carril asfaltado separado del tráfico motorizado que rodea en un trazado circular de casi 65 km todo el casco urbano de la ciudad, el ámbito puede enlazar con el mismo a través de la Avenida de la Albufera.

Finalmente, existen en las proximidades del ámbito tres estaciones de BiciMAD, servicio público de alquiler de bicicletas eléctricas del Ayuntamiento. Las más próximas son las ubicadas junto a la salida de Metro de Sierra de Guadalupe y en el entorno de la Biblioteca del campus sur de la UPM.

Esta oferta se verá completada con el conjunto de intervenciones previstas que se ha mencionado.

6. DIAGNÓSTICO DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS Y PROBLEMAS URBANOS EN EL ENTORNO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Información de Firmantes del Documento



6.1. OBSOLESCENCIA DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL EXTENSIVA EN EL ÁMBITO

El Polígono Industrial La Arboleda, concebido para la implantación de industria pesada, extensiva, cementera y metalúrgica, es hoy un conjunto heterogéneo y discontinuo de solares vacantes, solares transformados puntualmente a actividades terciarias y algunas naves y actividades industriales de menor escala.

En este polígono, desde hace más de 30 años, las actividades industriales implantadas se están deslocalizando, desde que la actividad de Tubos Borondo, un motor de actividad, trasladara sus instalaciones fuera del municipio. Actualmente, más de la mitad de las naves del polígono han sido derruidas y todo el polígono se encuentra en una situación de subdotación urbana, con muy bajos indicadores de calidad, seguridad funcional y una deficiente estructura urbana.

La ordenación actual del ámbito, conformado fundamentalmente por la parcela de grandes dimensiones de Tubos Borondo, actúa de barrera frente a la posibilidad de realizar acciones urbanas estratégicas que permitan la transformación e integración del ámbito y de este con el entorno urbano, entorpeciendo disponer de una adecuada conexión con los potentes equipamientos de centralidad ya mencionados, el Hospital Infanta Leonor, el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid y el Centro Deportivo Municipal de Palomeras.

6.2. PARCELAS EN SITUACIÓN DE FUERA DE ORDENACIÓN EN EL FRENTE A CALLE DE BRUNO ABÚNDEZ

Al oeste de la calle de Bruno Abúndez se encuentran 18 parcelas con acceso desde esta calle y de reducida dimensión. La ordenación establecida por el Plan General sitúa la alineación oficial sobre estas parcelas con el objetivo de ampliar la sección de la calle Bruno Abúndez, encontrándose por tanto en situación de fuera de ordenación absoluta. Las determinaciones de ordenación vigentes (norma zonal, 9.4.b) establecen que la nueva edificación debe retranquearse de la alineación oficial un mínimo de 8 metros y mantener una separación a linderos de 6 metros.

La suma de todas estas condiciones hace inviable la materialización de la edificación a la que tienen derecho los titulares de estas parcelas. Transcurridos 27 años desde la aprobación del Plan General, no se ha gestionado la obtención de estos suelos por el Ayuntamiento, dado que el Plan General no prevé ningún sistema de obtención de los mismos, lo que redundará en el deterioro de la escena urbana y la mala funcionalidad de la red viaria, al imposibilitar su mejora y regeneración.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ





Construcciones en situación de fuera de ordenación en Bruno Abúndez

6.3. NECESIDAD DE VIVIENDA.

Como se ha recoge en el apartado 5.10.3 de esta Memoria, en base al estudio realizado sobre la demanda de usos y actividades en el ámbito, estudio que se incorpora como anexo, en la ciudad de Madrid se detecta un fuerte crecimiento de la población y de la necesidad de vivienda por el incremento en el número de hogares, encontrándose los distritos de Puente de Vallecas y Villa de Vallecas entre las áreas con mayor crecimiento poblacional y de hogares de la ciudad, habiéndose incrementado considerablemente en los últimos años la venta de vivienda. La demanda residencial muestra, en términos generales, un importante crecimiento en la ciudad de Madrid. Sin embargo, el mercado residencial de obra nueva en Madrid se caracteriza por la escasez de suelo finalista en la ciudad construida.

En los distritos de Puente de Vallecas y Villa de Vallecas se ha detectado una necesidad potencial de vivienda estimada en una cifra superior a las 4.000 viviendas en el escenario denominado "flujos de población futura". La demanda prevista es muy superior a la dotación de viviendas de obra nueva que se va a poder incorporar al mercado. Ello puede dar lugar a un tensionamiento de los precios de la vivienda en venta y a la incapacidad de mantener la residencia en el Distrito a los nuevos hogares formados por sus habitantes, ante el desequilibrio que se puede generar entre la oferta y demanda de nuevas viviendas.

6.4. OBJETIVO DE UNA MOVILIDAD SOSTENIBLE.

En el entorno se superponen de forma desordenada tráfico de muy distinta naturaleza; por una parte, los inducidos por las grandes dotaciones públicas, el Campus y el Hospital -usuarios, logísticos, y servicios-; junto a ellos, tráfico pesado generado por las actividades aun activas en el polígono industrial; tráfico generado en el frente comercial implantado junto a la Estación; y, finalmente, tráfico de paso entre barrios y tráfico local.

Información de Firmantes del Documento



4OIKRQ33XVNHOLZQ



Se trata de un modelo de movilidad no sostenible y desorganizado, basado principalmente en el vehículo privado a pesar del gran potencial del transporte público intermodal existente y disponible.

El tránsito peatonal es residual, desalentado por las dificultades de una red poco adecuada, las discontinuidades y la baja calidad de gran parte del espacio público.



Imagen de la calle Arboleda

6.5. DESCONEXIÓN ENTRE EL CAMPUS SUR DE LA UNIVERSIDAD POLITÉCNICA Y EL BARRIO.

El Campus Universitario, al igual que le ocurre al cercano Hospital Infanta Leonor, tiene su funcionamiento de espaldas a la actividad del entorno. Son potentes equipamientos públicos “destino” que atraen una gran afluencia de usuarios externos sin irradiar su actividad como servicios urbanos al tejido próximo.

El Campus está acotado por la M-40 y la A-3 en dos de sus bordes; el tercero, su fachada urbana, tiene aproximadamente un kilómetro de longitud con una sola vía de acceso, la calle Arboleda.

El contacto con el ámbito de la MPG es una valla en cuyo recorrido aparecen, además, importantes diferencias de nivel entre sus dos caras, lo que aumenta su percepción como barrera.

El Plan Especial que ordenó el Campus y desarrolla el AOE.00.10 “Politécnico de Vallecas”, proyectó un viario de borde en esta zona, con conexiones, aparte de la calle Arboleda, con la calle Bruno Abúndez y con la avenida de la Albufera. Esta red no está ejecutada, ni obtenidos muchos de los suelos a los que afecta.

Entre este viario y la avenida del Campus Sur se ubica una franja destinada en el Plan Especial a zona verde y equipamientos públicos, también sin urbanizar.

Como resultado de todo ello, la interacción entre el Campus y su entorno es mínima, desaprovechando todo su potencial como dinamizador urbano. Unido a ello, se ha convertido en un atractor de desplazamientos motorizados a pesar de la proximidad de la Estación de Santa Eugenia/Vallecas, precisamente por las pocas vías de comunicación que existen y por la configuración de la calle Arboleda, de escasa plataforma peatonal, poco arbolado y franqueada por vallas de las parcelas industriales, por lo que se percibe como un acceso poco funcional e incómodo.

Información de Firmantes del Documento



Junto al ámbito de la MPG se está llevando a cabo la iniciativa “Reinventing Cities” para la implantación de una Residencia de Estudiantes, un equipamiento deportivo y un Centro Universitario con funciones diversas, denominado “Ágora”. En breve, por esta área de Gobierno municipal se pondrá en marcha un conjunto de acciones de mejora de la movilidad y de conexión con el entorno que facilitará la movilidad por medios no motorizados y la conexión de estos equipamientos con la ciudad. Ambas iniciativas ahondan en la necesidad de resolver la integración entre las piezas urbanas en este ámbito, que en parte van a ser atendidas por ellas y en parte por esta MPG.

6.6. BARRERA FÍSICA. BRECHA EN LA PERMEABILIDAD Y CONTINUIDAD URBANAS

El antiguo solar de Tubos Borondo ocupa aproximadamente 11,50 ha de suelo vallado inserto entre el Campus y la carretera de Vicálvaro a Vallecas. Su posición impide la permeabilidad urbana longitudinal y transversal en su entorno.

Por su parte, la calle de Bruno Abúndez carece de remate al no haberse ejecutado las previsiones del Plan Especial del Campus, y acaba, en fondo de saco, contra una valla de la Universidad.



Imagen de la barrera creada por el vacío de la parcela de las antiguas instalaciones de Tubos Borondo

6.7. AUSENCIA DE ESPACIOS PÚBLICOS RECONOCIBLES Y DE CALIDAD.

Todo el entorno está configurado por la suma desestructurada de fragmentos urbanos y de vacíos. La carencia de un sistema de espacios públicos fuerte y de calidad lastra la percepción y el uso del lugar.

El Campus Universitario tiene un conjunto de espacios libres arbolados que, junto a la edificación, conforman un paisaje de interés, pero, nuevamente, de carácter interno y sin concluir su remate de urbanización de borde.

6.8. POTENCIAL DE MEJORA EN TÉRMINOS DE SOSTENIBILIDAD URBANA Y EFICIENCIA MEDIOAMBIENTAL.

Información de Firmantes del Documento



El espacio de intervención y su entorno próximo tienen un bajo comportamiento en términos de eficiencia y sostenibilidad urbana por la ausencia de compacidad, densidad, complejidad de usos, de conectividad peatonal, permeabilidad, gestión responsable de recursos y calidad del aire.

Sus indicadores en relación con la morfología urbana, el espacio público, movilidad y servicios, continuidad ambiental y biodiversidad y cohesión social son pobres:

INDICADOR	DIAGNÓSTICO
MORFOLOGÍA URBANA	Muy baja densidad de viviendas. Muy baja compacidad urbana.
ESPACIO PÚBLICO Y CONFORT	Baja proporción de viario público. Muy baja accesibilidad al desplazamiento peatonal. Presencia de grandes superficies mono-funcionales cerradas. Condiciones pobres de confort térmico y acústico.
MOVILIDAD Y SERVICIOS	Desconexión de parte del entorno con las paradas de transporte público. Carencia de red ciclista.
COMPLEJIDAD URBANA	Bajo índice de diversidad de usos. Bajo índice de diversidad tipológica. Carencia de continuidad espacial y funcional del zócalo urbano.
AUMENTO DE LA BIODIVERSIDAD	Dificultad de acceso a espacios verdes y desconexión entre estos. Suelo no permeable. Baja proporción de arbolado en el espacio público. Carencia de vegetación y arbolado en el interior de las parcelas privadas.
COHESIÓN SOCIAL	Proximidad a dotaciones de Campus, Hospital y Centro Deportivo. Proximidad a dotación comercial. Carencia de dotación suficiente de viviendas asequibles, en particular, viviendas protegidas.

7. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

7.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN

Esta MPG, a partir de su función definida en la estrategia urbana y la información obtenida con los resultados del diagnóstico llevado a cabo, propone el desarrollo de una actuación de renovación de la urbanización que se concreta en una ordenación pormenorizada

Información de Firmantes del Documento



definida en el DOP, como planeamiento de desarrollo, con los siguientes objetivos generales:

1. Regenerar un entorno urbano degradado y con un uso obsoleto, haciendo posible la implantación de usos mixtos entre los que se incluye el uso residencial.
2. Mejorar la integración y conexión del Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid con el tejido urbano.
3. Proporcionar un espacio de centralidad local con usos mixtos y nuevas dotaciones públicas y zonas verdes.
4. Mejorar el espacio público y la calidad urbana y eliminar la barrera física que conforma el suelo vacante sobre el que se actúa.
5. Obtener suelo para la red de vía pública en la calle de Bruno Abúndez en cumplimiento de las determinaciones del Plan General, resolviendo la situación de fuera de ordenación, deterioro e impacto urbano negativo en la que se encuentran gran parte de las construcciones existentes incluidas en el ámbito con frente a esta calle.
6. Rematar la configuración urbana de los suelos en el entorno de la calle de Bruno Abúndez, resolviendo la transición entre la avenida de la Albufera y la nueva centralidad proyectada.
7. Impulsar el acceso a la vivienda en la ciudad consolidada, incorporando una oferta de vivienda accesible, tanto de promoción pública municipal como de promoción privada, con una ordenación que permita su eficiencia energética y su calidad ambiental.
8. Favorecer la mejora de las condiciones de sostenibilidad urbana.

Además, en relación con las determinaciones urbanísticas legalmente exigibles, esta MPG establece:

- i. La definición de un área homogénea y de un ámbito de actuación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, ambos recintos coincidentes.
- ii. La definición de los usos, edificabilidades y actuaciones urbanizadoras adecuadas a los fines pretendidos y a la consecución de un modelo de desarrollo económica y socialmente sostenible.
- iii. La definición de las completas determinaciones estructurantes y la incorporación de la ordenación pormenorizada del ámbito, de forma que se garantice su adecuada integración urbana con el entorno.

7.2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG

7.2.1. Aspectos sustantivos y procedimentales de la MPG.

El Ayuntamiento formula la iniciativa de modificación en base al reconocimiento legal establecido, entre otros, en los artículos 8.1 del TRLSRU y 5 y 56 de la LSCM.

La elaboración y tramitación de la MPG queda sujeta al conjunto de normas previstas en el ordenamiento urbanístico y medioambiental vigente, en particular, por su relevancia, las que resultan de aplicación contenidas en el TRLSRU, en la LSCM y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Información de Firmantes del Documento



Desde la perspectiva sustantiva, la alteración necesariamente ha de ser calificada como modificación y no como revisión del Plan General, con arreglo a los artículos 68.1 y 69.1 de la LSCM, en cuanto se proyecta sobre una superficie territorialmente muy limitada del término municipal de Madrid, de 13,70 ha.

La MPG establece tanto las nuevas determinaciones estructurantes como las pormenorizadas para su ámbito de actuación, de tal manera que su entrada en vigor habilitará para iniciar los procesos de ejecución, haciéndose innecesaria, en consecuencia, la formulación separada de instrumentos de planeamiento de desarrollo. Esta opción encuentra su fundamento normativo en lo dispuesto en los artículos 35 y 42 de la LSCM.

Por su parte, la MPG, por aplicación del artículo 67 de la LSCM, se formula y tramita por el mismo procedimiento seguido para la aprobación del planeamiento vigente, si bien, en este caso, sin la previa formulación de Avance a la vista de su carácter facultativo, conforme al artículo 56 de la misma ley.

Por tanto, según lo previsto por la LSCM, la actuación sobre el espacio urbano que se propone debe instrumentarse a través de una Modificación Puntual del Plan General de Madrid de 1997, ya que según el artículo 67.1, *Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación.*

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, en concreto el artículo 7.1.a).2 del TRLSRU, este planeamiento define una actuación de transformación urbanística, que ha de ser calificada como una actuación de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano.

7.2.2. Alcance de la modificación y justificación del cumplimiento del artículo 69 de la LSCM y de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU.

La MPG formula una alteración de la ordenación urbanística de los suelos urbanos consolidados afectados mediante la realización de un nuevo y completo diseño de su ámbito espacial, alterando el conjunto de determinaciones vigentes, tanto estructurantes como pormenorizadas, al tiempo que incorpora todas aquellas determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar su ejecución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 42.6 de la LSCM.

La justificación de la modalidad de alteración de planeamiento parte necesariamente de la identificación de las dos alternativas posibles: la revisión y la modificación. Así figura en la LSCM, la cual, después de definir en el artículo 68.1 el concepto de revisión como aquella alteración de planeamiento que responda a la adopción de nuevos criterios de ordenación que afecten a la totalidad del suelo del término municipal, considera en el siguiente artículo 69.1 como modificación, toda aquella otra alteración no subsumible en tal concepto de revisión. En el caso de la revisión se trata de la reconsideración global del conjunto de la ordenación del término municipal; en el de la modificación, la alteración carece de tal visión de globalidad y se limita a determinaciones o ámbitos territoriales específicos, como sucede en este caso.

En esta MPG, su consideración como supuesto de modificación del Plan General encuentra su justificación en que lleva consigo, sin proyectarse en ningún caso sobre la totalidad del suelo del término municipal de Madrid, la alteración de determinaciones estructurantes contenidas en su limitado ámbito de actuación. La modificación ha de ser identificada como sustancial, por no concurrir los presupuestos contemplados por el Decreto 92/2008 de la Comunidad de Madrid para su consideración como no sustancial, esto es, por superar en extensión superficial los 10.000 m².

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



Finalmente, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU, se pone de manifiesto la procedente tramitación como modificación y no como revisión de esta alteración del Plan General, en la medida en que no conlleva, ni por sí misma ni en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población del término municipal de Madrid o de su superficie de suelo urbanizado, como se justifica en el apartado 7.9.3 de esta Memoria.

7.3. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

Se explican a continuación las alternativas valoradas para el establecimiento de las determinaciones estructurantes de la ordenación propuesta en cumplimiento de los objetivos de la MPG. Para ello, se sigue un método secuencial, ya que las determinaciones no dependen unas de las otras ni tiene efectos significativos la elección, por ejemplo, de determinado ámbito de actuación con la definición del área homogénea, las cuales en ambos casos han de cumplir los requisitos de la LSCM. De esta forma, se analiza, para el ámbito espacial de suelo urbano de la MPG, en primer lugar, la delimitación del ámbito o ámbitos de actuación de suelo urbano no consolidado y la delimitación del área homogénea en el que se incluye.

Hecho lo anterior, se valoran las alternativas de asignación de uso global y el resto de usos cualificados, así como una aproximación a su proporción en el ámbito. Finalmente, se analizan las alternativas relativas a la asignación del coeficiente de superficie edificable homogenizada.

7.3.1. Alternativa Cero

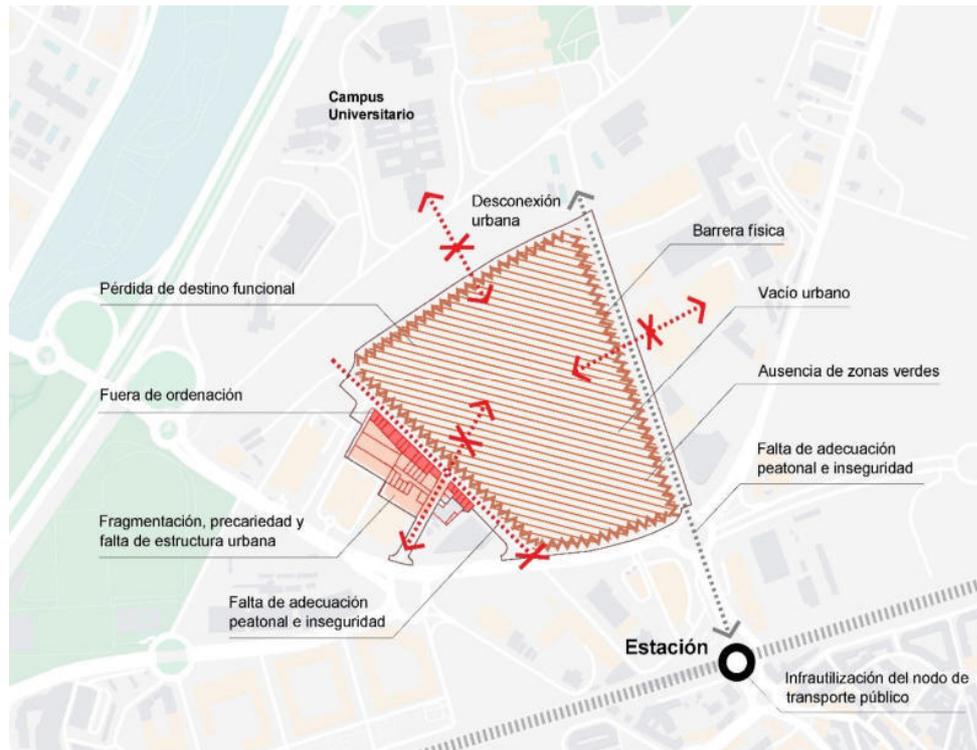
Esta alternativa, consiste en mantener las condiciones actuales de planeamiento para el ámbito de la MPG. Debe descartarse necesariamente porque no permite cumplir con la estrategia municipal de regeneración urbana proyectada para el ámbito en el documento de Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid, no da solución a ninguno de los problemas tanto urbanos como ambientales que se han identificado, no hace posible paliar déficits dotacionales y de vivienda asequible del barrio y su entorno, y consolida, en contra del principio del uso racional y eficaz del suelo, la situación de una edificación precaria en la calle de Bruno Abúndez, un vacío urbano y unos usos obsoletos.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ





Esquema sintético de problemática urbana en el ámbito de la MPG

Esta alternativa, siendo plenamente viable, impide la regeneración de un espacio vacante de actividad desde el traslado de las instalaciones de Tubos Borondo, con el consiguiente deterioro e inseguridad que ha generado sobre el espacio público circundante, como parte del proceso de desaparición del uso industrial extensivo del ámbito.

Mantener el estado actual supone la consolidación de un impacto negativo en la calidad del espacio público, de una barrera en el tejido urbano, así como renunciar a una mejora del entorno, al impulso a la regeneración del barrio y al fomento de un nuevo modelo de movilidad sostenible que conecte el Campus Sur con el Casco Histórico de Vallecas.

La situación actual se ha manifestado también inoperante desde el punto de vista de la consecución del objetivo del Plan General de dotar a la calle de Bruno Abúndez de una mayor sección, así como de la obtención y regularización de la calle G. Tampoco hace posible la materialización de los derechos edificatorios de los titulares con suelos actualmente en fuera de ordenación en esta zona, lo que ha llevado a la conformación de un espacio desestructurado y de muy baja calidad urbana.

Adicionalmente, la admisibilidad en el ámbito de la implantación de otros usos terciarios o dotacionales con el carácter de alternativo, está generando un paisaje urbano desordenado, sin identidad urbana y con una infraestructura viaria inadecuada.

Por todo ello se descarta esta alternativa.

7.3.2. Alternativas de delimitación del área homogénea

Información de Firmantes del Documento



Para la delimitación del área homogénea en suelo urbano en el que se integra el ámbito de actuación se ha partido del documento de la Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid, el cual identifica la zona de intervención bajo la denominación “Área de Oportunidad Tubos Borondo” según se observa en la siguiente imagen:



Zona estratégica Vallecas y ámbitos de actuación.

Fuente: Estrategia Urbanística para la Actividad Económica de la Ciudad de Madrid

Para las alternativas de delimitación del área homogénea, se han tenido en cuenta los siguientes criterios:

- Como punto de partida, se ha tenido en consideración el ámbito identificado por la estrategia municipal como área de oportunidad Tubos Borondo.
- Se ha partido de la aplicación de criterios de homogeneidad tipológica y funcional.
- Para fijar las alternativas de delimitación se han identificado límites reconocibles de la ciudad, bien por la presencia de tejido urbano consolidado, bien por elementos estructurantes de la red pública.

Se han analizado las alternativas para la delimitación de un área homogénea que a continuación se resumen.

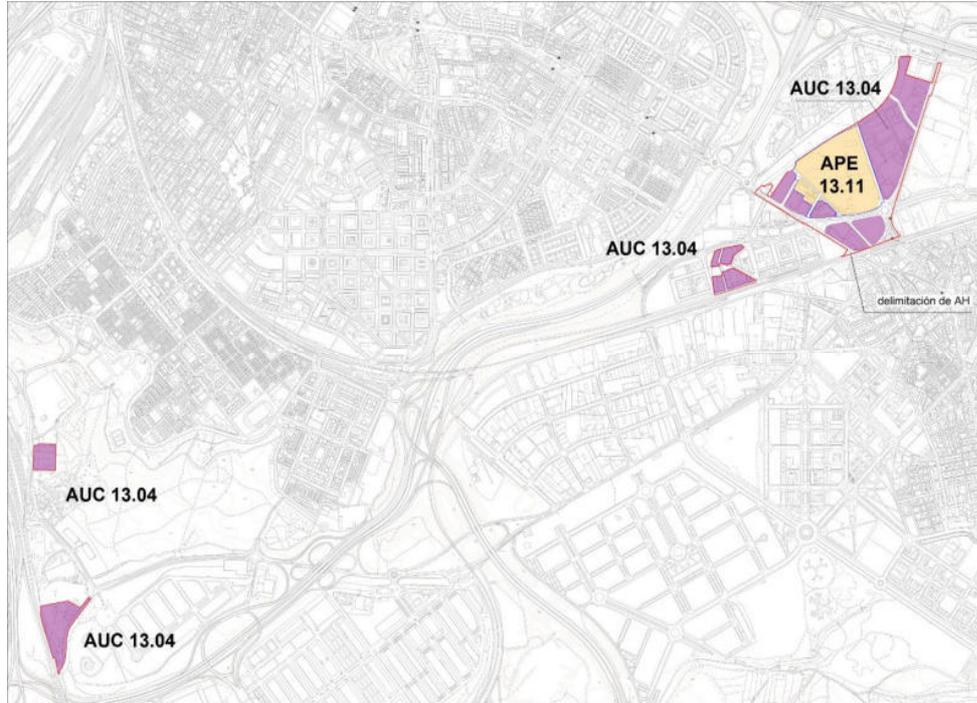
7.3.2.1. AH. Alternativa 1

Información de Firmantes del Documento



40IKRQ33XVNHOLZQ

Los suelos sobre los que la MPG actúa forman parte del AUC.13.04 del Plan General. Dada la asimilación entre las Áreas de Reparto del Plan General, como las AUC, y el área homogénea de la LSCM -reconocida jurisprudencialmente-, se ha analizado la posibilidad de definir el conjunto del AUC como área homogénea, donde se incluye el nuevo ámbito de actuación.



Delimitación del AH coincidente con AUC.13.04

El suelo urbano consolidado que forma parte del AUC está regulado en su totalidad por la norma zonal 9.4.b, cuyo uso cualificado es el industrial, y asigna un coeficiente de edificabilidad de 2,4 m²c/m²s sobre parcela edificable. Sus límites son elementos estructurantes de la ciudad, principalmente otros ámbitos e infraestructuras, y tiene una superficie de 45,70 ha.

El Área Homogénea no incluye dotaciones públicas de zonas verdes y el único equipamiento presente es un suelo de Servicios Básicos, de Mantenimiento y Limpieza, de una superficie de 684,88 m².

Esta alternativa, la delimitación del AUC.13.04 como área homogénea, supondría un área de uso global industrial.

En esta alternativa conviviría el uso industrial y sus tipologías edificatorias con la nueva centralidad de usos mixtos.

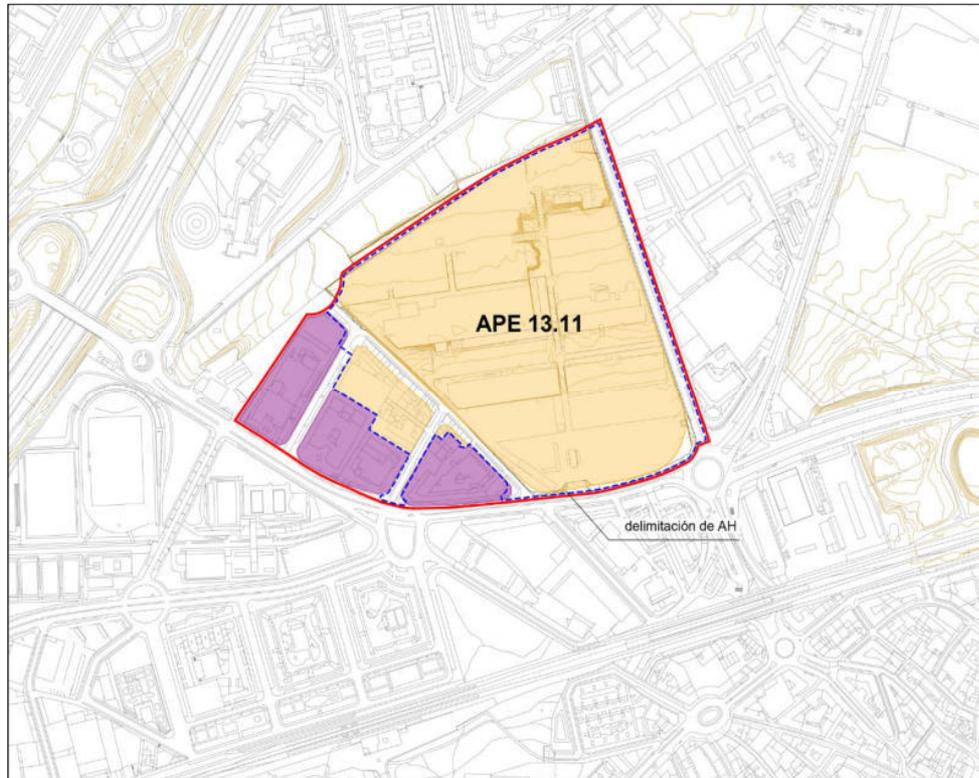
7.3.2.2. AH. Alternativa 2

Una segunda alternativa analizada consiste en delimitar un área homogénea que, además del ámbito de actuación, incorpora aquellos suelos de su entorno que, en aplicación del régimen de usos de la NZ 9.4, han adquirido un carácter terciarizado. Con ello el área homogénea resultante tendría cierta homogeneidad tipológica y funcional, ya que el conjunto responde a criterios de un nuevo barrio de usos mixtos residenciales y

Información de Firmantes del Documento



productivos, apoyados en la proximidad de la Estación de Metro y Cercanías. Se representa en la siguiente imagen:



Esquema indicativo de la alternativa 2

El área homogénea tiene una superficie de 15,82 ha. En el estado actual no hay dotaciones públicas de zonas verdes ni de equipamientos públicos interiores al área homogénea en esta delimitación, restringiéndose la dotación existente a la red viaria.

En esta alternativa, el área homogénea queda delimitada por el ámbito del Campus Sur de la Universidad Politécnica en su borde noroeste; por el tejido industrial consolidado en su borde noreste, y por el sistema general de la Avenida de la Albufera/Carretera de Vallecas a Vicálvaro en el resto de sus límites.

7.3.2.3. AH. Alternativa 3

Dado que en el frente a la Estación de Metro y Cercanías, y dentro del AUC.13.04, existen suelos que se encuentran materializados como actividades comerciales, se ha analizado una tercera alternativa de delimitación de un área homogénea que los incorpora.

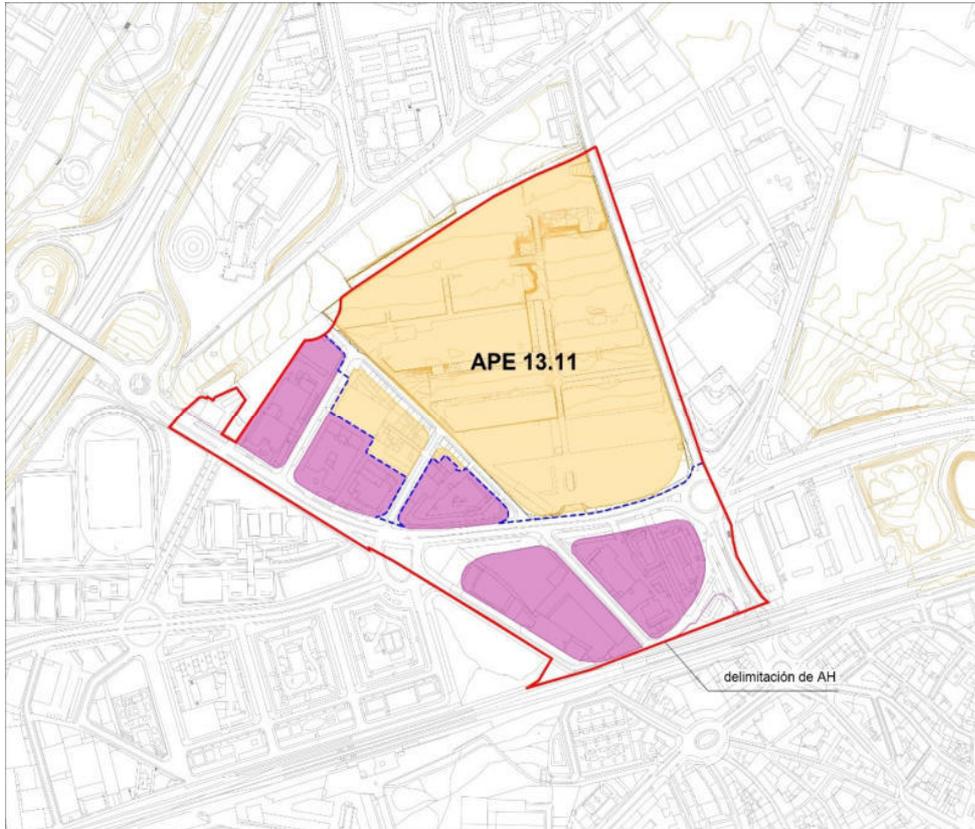
Esta área homogénea tiene una superficie de 24,13 ha. No hay dotaciones públicas de zonas verdes e incluye el equipamiento público de Servicios Básicos, de Mantenimiento y Limpieza, de 684,88 m² de superficie y se completa la red pública con la red viaria.

Esta alternativa sigue los mismos criterios de delimitación que la anterior, con la salvedad que en esta alternativa se incorporan los suelos con actividad comercial e industriales situados al otro lado de la Carretera de Vallecas a Vicálvaro, limitando al sureste con la

Información de Firmantes del Documento



línea férrea, así como la parcela de equipamiento público de Servicios Básicos, adscritos al mismo AUC.



Esquema indicativo de la alternativa 3

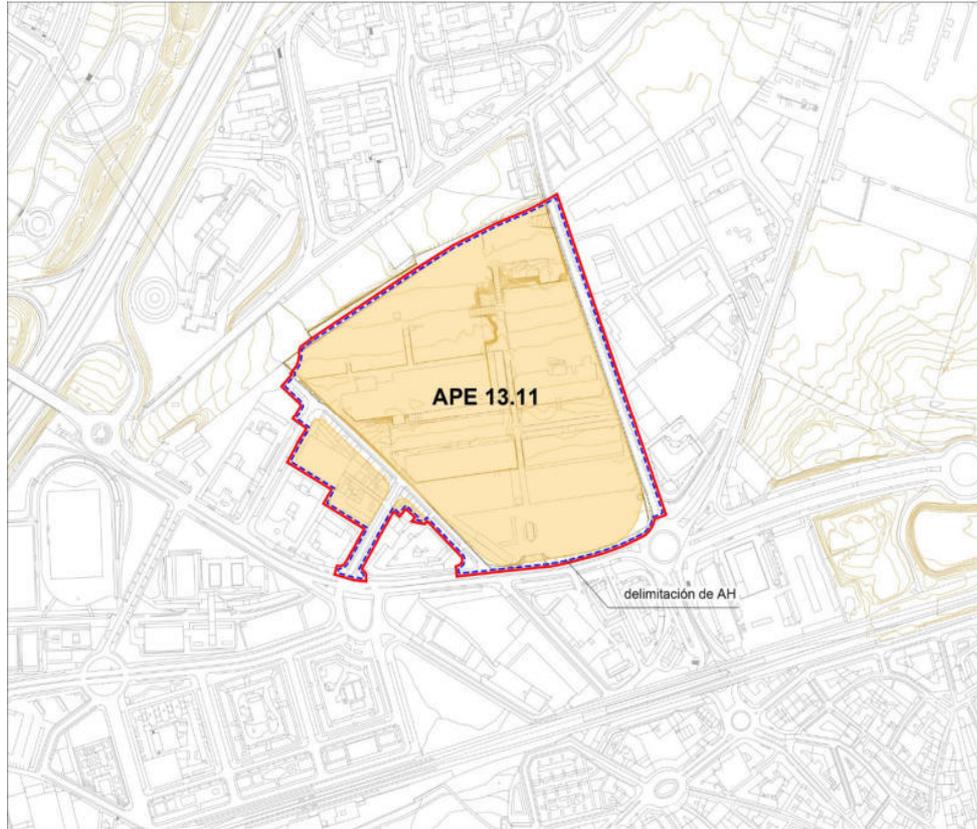
7.3.2.4. AH. Alternativa 4

En esta alternativa, el área homogénea es coincidente con el ámbito de actuación, respondiendo plenamente a la condición de homogeneidad funcional y tipológica en sí misma y respecto al conjunto del núcleo urbano.

Tiene por límites, en su mayor parte, elementos estructurantes de la ordenación urbanística: el Campus Sur de la Universidad Politécnica al noroeste y la Carretera de Vicálvaro a Vallecas al sueste. También limita con la alineación de parcelas privadas hacia la calle Arboleda al noreste y suelos de la norma zonal 9.4.b consolidados al suroeste.

Información de Firmantes del Documento





Esquema indicativo de la alternativa 4

7.3.2.5. Valoración de las alternativas de delimitación del área homogénea

AH. Alternativa 1

En esta alternativa, la delimitación del AUC como área homogénea no responde a los criterios recogidos en el artículo 37 de la LSCM, que establece que las áreas homogéneas del suelo urbano deben delimitarse atendiendo a criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal.

Esto es así dado que, en cumplimiento de la estrategia urbana municipal, son objetivos de la modificación, entre otros, la regeneración de un entorno urbano degradado y con un uso obsoleto, haciendo posible implantar el uso residencial y proporcionar un espacio de centralidad local con usos mixtos y nuevas dotaciones públicas.

La consideración del AUC.13.04 como área homogénea en la que se incluiría la actuación contenida en la MPG no resulta coherente, ni con los objetivos que se persiguen en la MPG, ni con los criterios de homogeneidad tipológica y funcional recogidos en la LSCM, puesto que se mantendría un uso global industrial, así como una tipología edificatoria y una morfología de la trama urbana propia de la industria extensiva.

Se descarta esta alternativa.

AH. Alternativa 2

Información de Firmantes del Documento



Esta alternativa es más coherente que la anterior con el principio de homogeneidad tipológica y funcional ya que, junto a la nueva centralidad, los suelos consolidados con frente a la Avenida de la Albufera han sido materializados con edificaciones de cierto carácter terciario. No obstante, dichos suelos mantienen su calificación con el uso industrial, uso que puede llegar a materializarse al tratarse del uso cualificado de las parcelas, recuperando la tipología edificatoria en industria tradicional. Con esta propuesta no encajaría una actuación de transformación urbanística que atiende a los objetivos enunciados para la MPG.

Se descarta esta alternativa.

AH. Alternativa 3

En la alternativa concurren las mismas circunstancias que en la alternativa 2, si bien de forma más pronunciada, ya que aparecen distorsiones en la homogeneidad tipológica y funcional del área homogénea propuesta, dado que los suelos próximos a la línea ferroviaria responden a condiciones tipológicas extensivas y de baja densidad, opuestas al modelo de centralidad y complejidad de usos que se pretende implantar con la MPG.

Se descarta esta alternativa.

AH. Alternativa 4

De las analizadas, la alternativa 4 es la que mejor responde a las condiciones de homogeneidad funcional y tipológica, ya que, al contener estrictamente los suelos objeto de regeneración, contiene una unidad funcional y tipológica que es totalmente diferente a la de su entorno en cumplimiento de los objetivos de la MPG, mientras que su entorno restante de la AUC se mantiene sujeto a las condiciones de la norma zonal 9.4.b, prevista para otros fines.

Por otra parte, esta alternativa es la más adecuada en cuanto a que las áreas homogéneas son tanto delimitaciones de suelo respecto de las que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante, como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada (artículo 37.3 de la LSCM), lo que es precisamente el objeto de la MPG para su ámbito de actuación, y no así para los suelos ocupados y consolidados del entorno.

Igualmente, tiene más coherencia que las otras alternativas en cuanto a su correspondencia con el contenido del artículo 37.4.b de la LSCM, que indica que la delimitación de las áreas homogéneas se complementará *“estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior del área homogénea, del ámbito o del sector que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo”*.

Se opta por esta alternativa y, en función del artículo 37 de la LSCM, se delimita un área homogénea continua. La asignación del coeficiente de edificabilidad del área homogénea se aborda en el apartado 7.3.5 de esta memoria.

7.3.3. Alternativas de delimitación del ámbito de actuación

Para las alternativas de delimitación del ámbito o ámbitos de actuación, se ha valorado el mejor cumplimiento de los objetivos de la ordenación estructurante fijados para la MPG.

7.3.3.1. AA. Alternativa 1

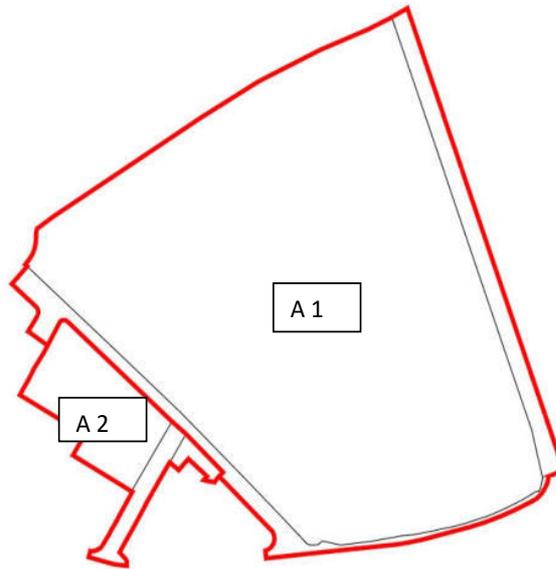
Información de Firmantes del Documento



Consiste en delimitar dos ámbitos de actuación independientes, uno de ellos coincidente con el Área de Oportunidad Tubos Borondo y el otro con la zona de remate de Bruno Abúndez, respondiendo a dos objetivos distintos: sobre Tubos Borondo, la reordenación del vacío urbano para crear una trama urbana que haga posible, con su correcta ordenación, la integración y cohesión con el entorno; y en la zona de Bruno Abúndez, para solventar la situación de las parcelas y edificaciones en fuera de ordenación, dar cumplimiento al objetivo establecido en el Plan General de ampliar la sección de la calle Bruno Abúndez y resolver y rematar esta zona residual y desestructurada de la ciudad.

Cada ámbito constituye un APE independiente, y sobre cada uno de ellos la MPG proyecta actuaciones de transformación urbanística de reforma o renovación de la urbanización en ámbitos de suelo urbano y asigna los parámetros urbanísticos que se ajustan a sus objetivos. La superficie del APE Tubos Borondo es de 12,50 ha y la del APE Bruno Abúndez, de 1,20 ha.

Esta alternativa delimita dos ámbitos muy dispares en cuanto a las posibilidades que existen para establecer las cargas y beneficios de la transformación urbanística.



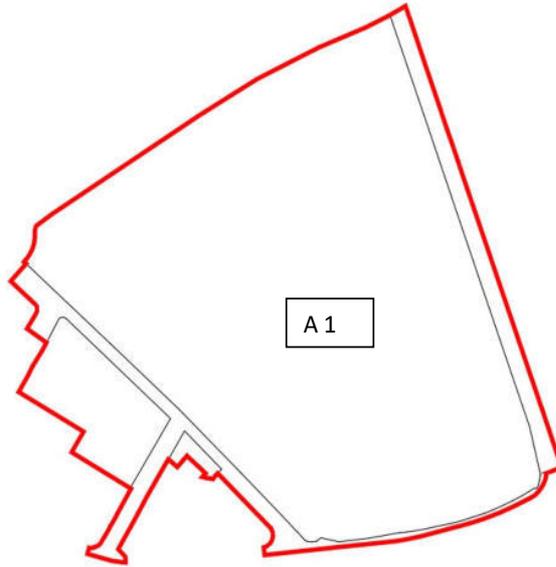
Esquema indicativo de la alternativa 1

7.3.3.2. AA. Alternativa 2

Consiste en delimitar un único ámbito de la actuación transformadora para toda la superficie espacial de la modificación, conformado como un solo APE. Este ámbito unificaría los objetivos de la modificación en una sola operación de transformación urbana, dotando al nuevo ámbito de una mezcla de usos residenciales, terciarios y productivos. Tiene una superficie de 13,70 ha.

Información de Firmantes del Documento





Esquema indicativo de la alternativa 2

Esta alternativa hace posible acometer la totalidad de los objetivos estratégicos urbanos de forma conjunta y bajo una visión unitaria e integradora, mediante el incremento del sistema de dotaciones públicas.

También posibilita el equilibrio entre los nuevos deberes y cargas de los titulares de suelo, al margen de las diferencias de casuísticas entre zonas, garantizado la viabilidad de la iniciativa en términos de gestión y ejecución.

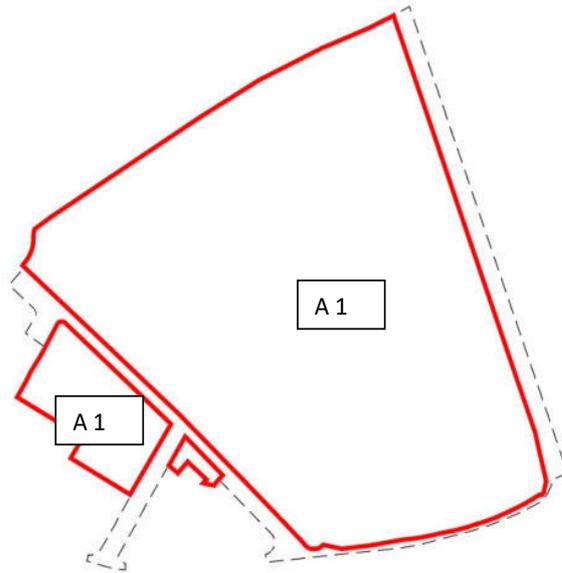
7.3.3.3. AA. Alternativa 2bis

Esta alternativa es una variante de la anterior, en la que se considera la opción de delimitar un único ámbito de actuación discontinuo, excluyendo del mismo suelos de las vías públicas existentes, calles Arboleda, Bruno Abúndez, G y Carretera de Vicálvaro a Vallecas.

Resulta con ello un ámbito de 12,26 ha que sólo incluye suelos de titularidad privada, siendo las actuaciones sobre el viario acciones exteriores al ámbito, aunque asignadas como cargas al mismo.

Información de Firmantes del Documento





Esquema indicativo de la alternativa 2bis

7.3.3.4. Valoración de la alternativas de delimitación del ámbito de actuación

AA. Alternativa 1

En esta alternativa se han constatado dificultades en el potencial desarrollo del ámbito de Bruno Abúndez debido, principalmente, a: (i) la reducida superficie del ámbito; (ii) la complejidad de situaciones urbanísticas y edificatorias que contiene; y (iii) que la estructura de la propiedad es muy fragmentada.

Por ello resulta una opción de elevada incertidumbre en cuanto a la futura viabilidad de gestión del planeamiento, lo que puede acabar perpetuando los problemas existentes por falta de desarrollo real de la iniciativa.

Por otra parte, en esta alternativa, en el ámbito de Bruno Abúndez las cargas de cesiones de redes públicas junto a las propias de indemnizaciones por actividades existentes o su compensación, conllevan que se deban barajar coeficientes de edificabilidad homogeneizada en el entorno de 1,80-2,00 m²cug/m²s, intensidad de muy difícil cabida en el suelo disponible, y que debiera ser también aplicable en el ámbito de Tubos Borondo, en el caso que ambos conformaran una misma área homogénea.

Sumado a lo anterior, los requerimientos de suelo de dotaciones públicas de cesión obligada propias de una actuación de transformación, sobre la totalidad de superficie edificable proyectada, sin tener en cuenta la existente, dificultan en extremo poder proporcionar una ordenación lógica y adecuada desde el punto de vista urbano y de calidad ambiental, en este ámbito de Bruno Abúndez.

Se descarta esta alternativa.

AA. Alternativa 2

Información de Firmantes del Documento



Esta alternativa resulta la más natural para acometer los objetivos de la modificación desde una pretensión integradora de la regeneración. En ella, el ámbito incluye todos los suelos sobre los que se debe actuar y permite compensar sus distintas circunstancias de partida, equilibrando derechos y deberes.

La delimitación de un ámbito único se identifica como la mejor opción y la más eficiente en función de la superficie de la intervención total, 13,70 ha.

Resulta también la de mayor garantía en cuanto a la viabilidad de la gestión y ejecución del desarrollo, y la que permite una mayor libertad para elaborar alternativas diferentes de pormenorización que proporcionen una ordenación adecuada para la calidad de los edificios y del paisaje urbano.

Se opta por esta alternativa para la delimitación del ámbito.

AA. Alternativa 2 bis

En el desarrollo de los trabajos de formación de la MPG se observó que era necesaria una actuación completa sobre todas las vías públicas de su ámbito espacial para mejorar su funcionalidad, calidad urbana y para su ampliación, además de que serán el soporte de una nueva red completa de servicios e infraestructuras acordes con las nuevas necesidades de una ordenación de edificios de calidad ambiental y funcional.

Es decir, la intervención trasciende del contenido de una acción exterior de conexión, para ser una parte sustancial de la nueva propuesta, si bien manteniendo los trazados existentes.

Los suelos excluidos en esta alternativa de las calles Arboleda, Carretera de Vicálvaro a Vallecas y calle G, son todos plenamente funcionales, si bien de baja calidad en su diseño, reparto de su sección y funcionalidad, particularmente en lo que se refiere a las plataformas peatonales, de baja calidad de acabados y carentes de iluminación y mobiliario urbano adecuados. Su inclusión en el ámbito es necesaria para, además de garantizar la funcionalidad urbanística en cuanto a accesibilidad física y conectividad, poder reconfigurar de manera integral estas vías, tanto en el subsuelo, para ubicar nuevas redes de servicios e infraestructuras, como en el suelo, ampliando (excepto en la calle G) y mejorando sus secciones, dotándolas de plataformas bien dimensionadas y seguras para el desplazamiento peatonal y no motorizado, e incorporando espacio para su vegetación y arbolado como elemento de paisaje y por su contribución acondicionadora para permitir su uso adecuado en las distintas estaciones del clima de la ciudad.

Por lo señalado, se descarta esta alternativa 2bis.

7.3.4. Asignación del uso global

Una vez definido un ámbito de actuación y un área homogénea, ambos coincidentes, se analizan las posibilidades para la asignación de su uso global, es decir, el que debe estar presente en mayor proporción respecto al resto, así como los usos cualificados que harán posible el objetivo pretendido de la modificación, respecto de disponer de espacios que configuren una centralidad local que, en cuanto a los usos emplazados, disponga de complejidad y diversidad funcional.

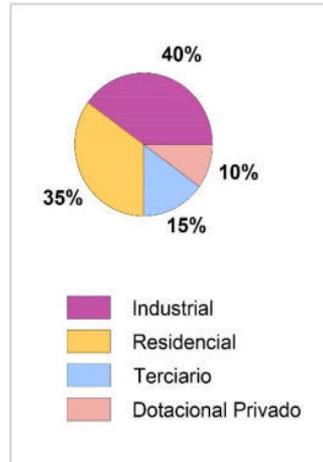
7.3.4.1. UG. Alternativa 1. Mantener el uso industrial como uso global, e incorporar los usos residencial, terciario y dotacional como usos cualificados en menor proporción.

Información de Firmantes del Documento



Esta alternativa estudia la posibilidad de mantener el uso industrial como el predominante o global, si bien regulado por una nueva ordenanza que redefina su carácter para hacer posible su integración en el tejido urbano. Se plantean como otros usos cualificados el uso residencial, terciario y dotacional. De esta forma, se ordenaría la superficie edificable en una proporción del 40% ocupable asignada en uso industrial, el 35% en uso residencial, el 15% en uso Terciario y el 10% en uso Dotacional privado.

Alternativa 1



Esquema indicativo de la proporción de usos 1

Cabe indicar que, de todos los usos propuestos, el único que no resulta permitido por el planeamiento vigente es el uso residencial, si bien el resto de ellos están regulados como complementarios, no como cualificados, a diferencia de lo propuesto en esta alternativa.

7.3.4.2. UG. Alternativa 2. Uso global terciario con los usos residencial, industrial y dotacional como usos cualificados en menor proporción

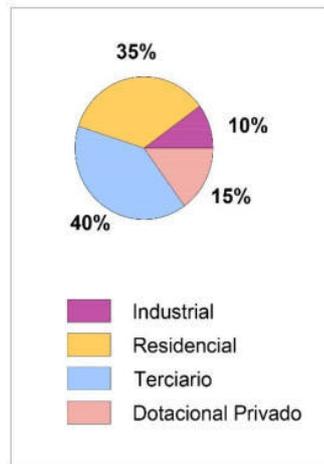
Consiste en asignar como uso global el terciario. Y como otros usos cualificados en menor proporción, el residencial, industrial y el dotacional privado.

En este caso, se ordenaría la superficie edificable asignando el 40% en uso terciario, el 35% en uso residencial, el 15% en uso Dotacional Privado y el 10% en uso Industrial.

Información de Firmantes del Documento



Alternativa 2



Esquema indicativo de la proporción de usos 2

Con ello se confía la actuación de regeneración a la creación de un polo terciario que sustituya a la actual función industrial como actividad productiva y que se apoya en la cercanía al nodo de transporte público de la Estación de Vallecas.

7.3.4.3. UG. Alternativa 3. Uso global mixto, residencial y terciario

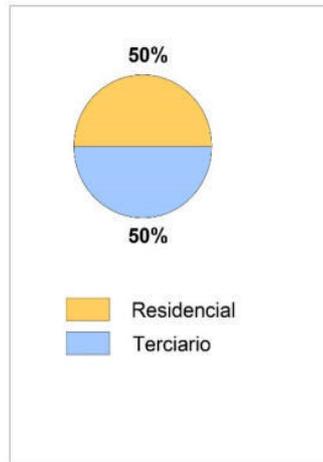
En esta alternativa se ha considerado un ámbito de uso mixto, residencia y actividad económica, distribuyendo la intensidad edificatoria al 50% en uso residencial y 50% en uso terciario, incluyendo la previsión de los usos industrial y dotacional privado como complementarios opcionales a los anteriores, no como cualificados, para poder acoger productos inmobiliarios como los talleres domésticos, artesanales o de creación, con la residencia en el propio edificio.

Se trata en este caso de disponer de un centro de actividad significativo con alcance distrital, pero sin renunciar a la complejidad de usos y relaciones que se producen por la interacción con el uso residencial cuando se ordenan de manera conjunta y no segregada.

Información de Firmantes del Documento



Alternativa 3



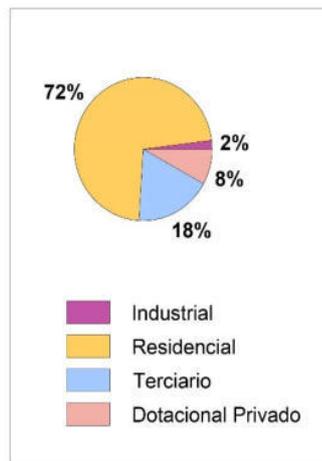
Esquema indicativo de la proporción de usos 3

7.3.4.4. UG. Alternativa 4. Uso global residencial con los usos terciario, industrial y dotacional como usos cualificados en menor proporción

Esta alternativa plantea como uso global el residencial, y como otros usos cualificados, el terciario -a excepción de gran superficie comercial-, industrial y dotacional privado, en proporción suficiente para el fomento de la implantación de actividades productivas, pudiendo acoger productos inmobiliarios como los talleres domésticos, artesanales o de creación, con la residencia en el propio edificio.

Se ordena la superficie edificable asignada entorno al 70-72 % en uso residencial, y el 28-30% en actividades productivas, terciario, dotacional privado, e industrial, siendo esta proporción suficiente para garantizar la complejidad de actividades y funciones de la alternativa, proveer de servicios y fijar en el lugar espacios de trabajo y servicios de carácter central local.

Alternativa 4



Información de Firmantes del Documento

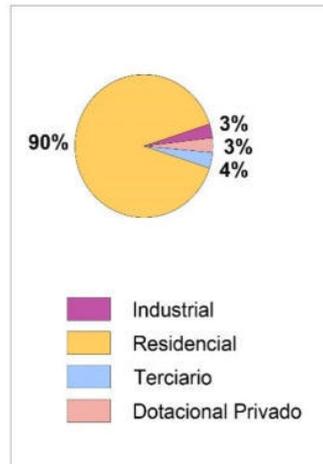


Esquema indicativo de la proporción de usos 4

7.3.4.5. UG. Alternativa 5. Uso global residencial con los usos terciario, industrial y dotacional como usos cualificados en menor proporción

Se propone en esta alternativa como uso global el residencial y como otros usos cualificados, el terciario -a excepción de gran superficie comercial-, industrial y dotacional privado, en proporción suficiente para el fomento de la implantación de actividades productivas, pudiendo acoger productos inmobiliarios como los talleres domésticos, artesanales o de creación, con la residencia en el propio edificio.

Alternativa 5



Esquema indicativo de la proporción de usos 5

La diferencia con la alternativa anterior se encuentra en que se enfatiza la presencia del uso residencial y se le asigna el 90 % de la superficie edificable, y el 10% en actividades productivas, terciario, dotacional privado, e industrial, como opción para dotar al conjunto del barrio de un importante parque residencial.

7.3.4.6. Valoración de las alternativas de asignación de uso global

En paralelo al análisis de las distintas alternativas planteadas, se elaboró un estudio identificativo de las necesidades del entorno, de la potencial demanda de los distintos usos en función de las dinámicas en el ámbito y del entorno urbano de influencia, así como las previsiones de la Junta Municipal de Distrito, según se explica en la memoria informativa, que se incorporan como anexos.

Los resultados de estos estudios, junto al desempeño en cumplir los objetivos establecidos para la MPG, contribuyen a la selección de la alternativa de usos más adecuada para el objeto y finalidad de la modificación, así como el equilibrio necesario entre derechos y cargas del resultado del nuevo ámbito que se transforma y sus condicionantes específicos.

UG. Alternativa 1

Como se ha explicado en la memoria informativa, el traslado de Tubos Borondo ha coincidido con la desaparición de muchas de las actividades del polígono industrial y esto

Información de Firmantes del Documento



40IKRQ33XVNHOLZQ

ha acelerado su decadencia. La realidad del lugar es que no existen condiciones ni demanda urbana para la consolidación de una actividad industrial como uso global.

Se descarta esta alternativa, pues resulta muy próxima a la situación de partida y, como se ha explicado, no sólo el ámbito, sino todo el entorno ha perdido la funcionalidad que el Plan General le asignó en su momento y dificulta cualquier transformación orientada a superar la monofuncionalidad.

Tampoco permite alcanzar, de forma adecuada, los fines y objetivos de la estrategia municipal de crear en el ámbito una centralidad local y no parece posible lograr la viabilidad económica de la actuación en relación con los deberes que se le asignan.

Se descarta esta alternativa.

UG. Alternativa 2

Los estudios de análisis de las características de la localización y del entorno indican que no existe base suficiente para la implantación de actividad terciaria como uso dominante, al no existir una demanda o necesidad relevante del mismo en el barrio.

Según el estudio incluido como anexo, la demanda potencial se originaría, principalmente, por traslados de inquilinos de la zona sur, más que de creación de nuevas empresas, ya que el número de acuerdos registrados en el mercado de Madrid ha descendido de manera constante desde el año 2017. La empresa tecnológica podría mostrar también interés al abrigo de los centros de investigación y las escuelas del campus sur de la UPM.

Ninguna de estos dos factores justifica la asignación de un uso global terciario.

Por otra parte, presenta el riesgo de acabar impulsando, en conjunción con los edificios de carácter terciario existentes en la calle Albufera y el parque comercial situado enfrente del ámbito, una nueva zonificación monofuncional, en este caso terciaria en lugar de industrial.

Se descarta esta alternativa.

UG. Alternativa 3

Al igual que en el caso anterior, el porcentaje de uso terciario sigue siendo muy elevado en esta alternativa para las posibilidades y necesidades de la zona, aún más teniendo en cuenta el factor localización, factor que es determinante en las dinámicas urbanas de los usos terciarios.

En realidad los centros terciarios de la ciudad tienen una localización identificada en otras posiciones y ejes del municipio, por lo que resulta forzado y voluntarista tratar de crear un centro de estas características que, si bien cuenta con muy buena conexión mediante transporte público, carece de otros activos que impulsen la actividad.

En consecuencia, resulta más adecuado crear espacios terciarios que apoyen la centralidad con tipologías diversas, incluidas las híbridas, que conferir al uso un rol prevalente.

Se descarta esta alternativa.

UG. Alternativa 4

En el análisis de usos se ha identificado la necesidad preferente de incorporar una nueva aportación significativa de viviendas, entre las que se deben incluir la vivienda asequible

Información de Firmantes del Documento



en régimen de protección, y sería deseable que fueran viviendas protegidas de promoción pública y privada.

La carencia de vivienda de obra nueva en el municipio, y especialmente en posición central o en la ciudad consolidada y particularmente para la modalidad de vivienda asequible de nueva construcción, es un problema urbano que el Ayuntamiento trata de atender aumentando las posibilidades de que alcancen una mayor presencia en la ciudad.

Esta alternativa proyecta un parque residencial que se implanta en el territorio en relación con la actividad existente en el entorno, los grandes equipamientos de borde y el frente terciario y comercial, contribuyendo a la creación de un barrio equilibrado en su conjunto, y da cumplimiento al objetivo de crear una nueva centralidad local apoyada en unas condiciones favorables de accesibilidad en transporte público. Junto a ello, se ha concluido en la conveniencia de mantener un porcentaje muy significativo de usos de actividades económicas y de incorporar equipamientos, tanto públicos como privados, como estrategia para mantener un rango de actividad y empleo en proximidad y una diversidad que aumente las posibilidades de ser efectivo.

La asignación del uso global residencial es una buena alternativa para contribuir a paliar las necesidades de vivienda de las nuevas unidades familiares del barrio e impulsar la disposición de vivienda asequible.

En la alternativa, como usos cualificados en menor proporción que el uso global, se incluyen el uso terciario, dotacional privado e industrial. De esta forma se asegura la presencia de actividades compatibles con las condiciones de centralidad, la creación y fijación del empleo y la presencia de servicios de proximidad, al tiempo que se hace posible la implantación de actividades vinculadas al Campus y al Hospital. La proporción de estos usos no altera el carácter del uso global, es decir, no superan la superficie edificable asignada al mismo, pero ayudan a dotar al lugar de condiciones de la ciudad de proximidad, o como se denomina actualmente, ciudad de los 15 minutos.

Esta alternativa dota al ámbito, y al entorno, de complejidad funcional, promueve la interacción entre usos y mejora la relación funcional y espacial de la ciudad con los equipamientos de centralidad existentes, el Hospital Infanta Leonor, el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid y el Centro Deportivo Municipal de Palomeras, contribuyendo a su integración.

En consecuencia, el uso global residencial resulta el más conveniente dadas las condiciones del lugar por:

- Cumplimiento de la política municipal de impulso a la creación de vivienda asequible de nueva construcción y rehabilitación en la ciudad consolidada.
- La necesidad de incremento de la oferta residencial en una zona que carece de ella y, particularmente, de viviendas asequibles en régimen de protección pública.
- Su condición de centralidad local.
- Su colindancia con el Campus Universitario, su proximidad a otros equipamientos de la ciudad y su gran accesibilidad al nodo de transporte público Estación de Vallecas.
- El necesario equilibrio entre usos diversos que fomente la complejidad urbana.

UG. Alternativa 5

Esta alternativa supone un importante refuerzo a la política de creación de vivienda, sobre todo en régimen de protección, pero se considera que un porcentaje del 10% del uso

Información de Firmantes del Documento



destinado a actividades económicas es insuficiente para alcanzar los objetivos de espacio diverso, complejidad y centralidad local, así como para fijar en el lugar actividades no residenciales que impulsen la existencia de empleo de proximidad.

Se descarta esta alternativa.

7.3.5. Asignación del coeficiente de edificabilidad

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

El coeficiente de edificabilidad del ámbito de suelo urbano no consolidado delimitado ha de ser igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico o global por metro cuadrado de suelo (m^2cuc/m^2s).

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

En este caso, al ser coincidentes el área homogénea y el ámbito de actuación, la edificabilidad es asignada discrecionalmente en función de las estrategias municipales que sustenta la MPG, tal y como indica el artículo 39.4.b) de la LSCM:

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

En función de lo anterior, para el APE definido en la MPG se estudian alternativas de asignación de la intensidad edificatoria en función de:

- i. La estrategia urbana a la que responde.
- ii. La comparación del nuevo área homogénea con áreas de reparto próximas
- iii. La capacidad de acogida razonable de los suelos.
- iv. La equidistribución, equilibrio entre derechos y nuevas cargas
- v. La viabilidad económica de la iniciativa

7.3.5.1. CE. Alternativa 1. Estrategia urbana, derechos edificatorios existentes y capacidad de acogida de los suelos:

El ámbito forma parte de uno mayor para el cual se dispone de una estrategia global de transformación que el Ayuntamiento proyecta para todo el entorno, la cual requiere de la transformación del área industrial en un nuevo tejido de usos mixtos que resuelva los problemas de conectividad interna, seguridad ciudadana, movilidad y mejora del espacio público.

La creación de un espacio de centralidad requiere una intensidad edificatoria suficiente, o masa crítica, para hacer posible la provisión de servicios, la interacción entre usos y la presencia de actividad compleja.

Es también criterio de la estrategia de sostenibilidad urbana incrementar la intensidad de edificación y usos en las áreas de acceso a nodos significativos de transporte público,

Información de Firmantes del Documento



como forma de mayor eficacia de la inversión pública y por la ventaja en cuanto a accesibilidad y disminución de tiempos de transporte en estos emplazamientos, como es el caso.

Forma parte también de la estrategia propuesta la nueva creación de una oferta adecuada de viviendas asequibles en la forma de vivienda con protección pública, oferta que incluso supere la proporción establecida legalmente de un 20% de la edificabilidad residencial del ámbito, llegando en la propuesta hasta el 35%.

En la situación inicial, los suelos lucrativos que conforman el ámbito tienen asignada una edificabilidad máxima en uso cualificado industrial (o alternativo dotacional) que asciende a 294.643,20 m², lo que arroja una intensidad edificatoria en el ámbito de 2,1495 m²e/m²s.

Aplicando el coeficiente de ponderación de 0,63 del Plan General, se obtendría una edificabilidad homogeneizada en el uso residencial de 185.625,21 y un coeficiente de edificabilidad homogeneizado de 1,3541 m²euc/m²s.

En cuanto a la valoración sobre la capacidad de acogida razonable de edificabilidad en el ámbito, teniendo en cuenta que gran parte de sus suelos van a ser destinados a espacios libres públicos y a suelos de equipamiento, igualmente públicos, el suelo resultante neto para materializar la superficie edificable se va a ver significativamente reducido.

Dado que la obligación de cesión para redes públicas locales está vinculada a la superficie edificable techo, se da la circunstancia que, a mayor superficie edificable, menor suelo neto podrá ser ordenado para materializarla.

Hechos distintos análisis de posible ordenación, se concluye que el entorno de equilibrio para la ordenación del suelo requiere una superficie edificable entre 1,20 y 1,50 m²cug/m²s en uso residencial vivienda libre. Por encima del 1,50, la configuración espacial del ámbito queda penalizada y la calidad urbana disminuye.

Por todo ello, en esta alternativa se asigna un coeficiente de edificabilidad en uso residencial próximo a 1,35 m²eug/m²s, que parte de la premisa de no superar la edificabilidad homogeneizada actual del ámbito y que se considera adecuado a la estrategia pretendida de alcanzar una nueva centralidad de usos mixtos en el ámbito y para acoger un parque residencial de vivienda con protección pública (de promoción pública y privada) que ascienda al 35% de la edificabilidad residencial que se propone. Con este coeficiente, la edificabilidad homogeneizada máxima del ámbito sería de 185.049,90 m²euc en el uso residencial.

7.3.5.2. CE. Alternativa 2. Coeficientes de edificabilidad de las áreas de reparto colindantes:

En el artículo 39.4.b) de la LSCM se indica la necesidad de comparar el coeficiente de edificabilidad a determinar para el ámbito y área homogénea con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera.

Dado que el Plan General no está adaptado a la LSCM y no delimita Áreas Homogéneas, para poder hacer la comparación en los términos de la Ley existe el criterio consolidado de asimilar las Áreas de Reparto a las Áreas Homogéneas, como áreas de referencia.

Por otra parte, el ámbito se delimita en un entorno industrial, cuando su destino va a ser de centralidad local de usos mixtos con uso global residencial, de modo que no existen realmente áreas homogéneas colindantes de comparación.

Información de Firmantes del Documento



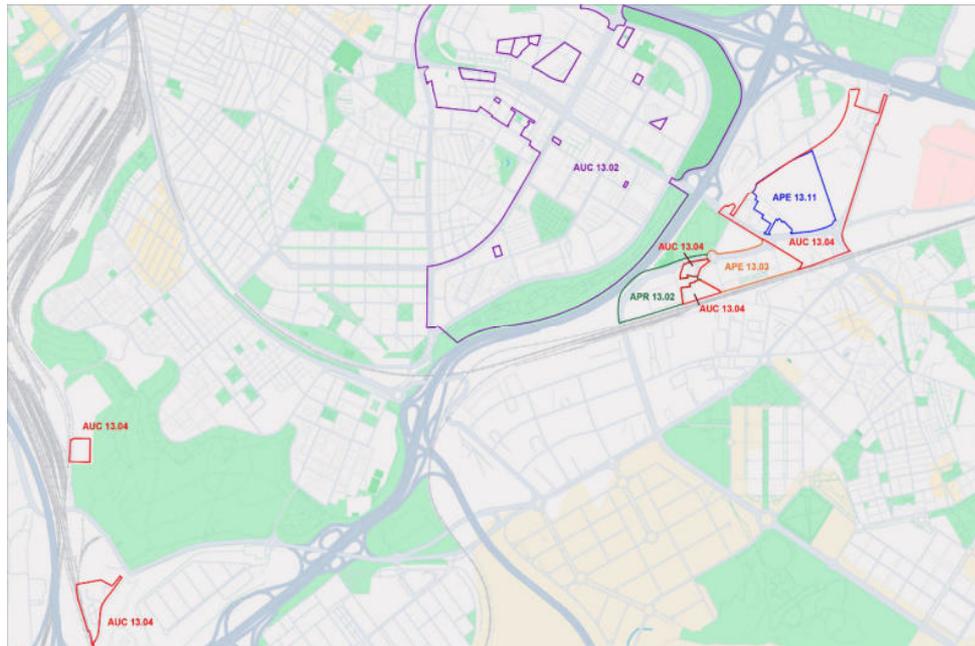
El área de reparto al que pertenece en el planeamiento vigente el ámbito de la MPG es, como se ha dicho, el AUC.13.04, el cual, en la situación propuesta, es decir, sustrayendo de su superficie el nuevo área homogénea APE.13.11 Tubos Borondo, tiene un coeficiente de edificabilidad de 1,82 m²c/m²s, y un coeficiente de edificabilidad homogeneizado de 1,14 m²cug/m²s en uso residencial vivienda libre, si bien, dada la metodología seguida por el Plan General para el cálculo, este índice debe considerarse aproximado.

A los efectos de la comparación, debe tenerse en cuenta que, en la AUC, este coeficiente lo es para suelos finalistas, sobre los que no recaen ya obligaciones de cesiones de aprovechamiento y de redes públicas, por lo que debe considerarse como una referencia en el rango bajo.

Existen otras dos áreas de referencia cercanas, si bien no tienen carácter de centralidad ni de implantación de un modelo de usos mixtos: el APE.13.03 Cocherón de la Villa Este, con un coeficiente de edificabilidad homogeneizada de 1,33 m²cug/m²s en uso residencial vivienda libre; y el APR.13.02 Cocherón de la Villa Oeste, con 1,16 m²cug/m²s en uso residencial vivienda libre. Ambas son intervenciones de transformación de suelo para un uso residencial.

Lo anterior se resume como sigue:

ÁREA DE REPARTO	COEF EDIF HOMOG - m ² eVL/m ² s-
AUC.13.04	1,14
APR.13.02	1,16
APE.13.03	1,33



Esquema indicativo de áreas homogéneas próximas

Información de Firmantes del Documento



En función de esta comparativa, una segunda alternativa sería la de asignar un coeficiente de edificabilidad promedio de las áreas de referencia próximas, es decir, en torno a 1,21 m²eug/m²s en uso residencial de vivienda libre.

7.3.5.3. CE. Alternativa 3. Viabilidad económica de la intervención

Los Estudios de viabilidad económica y financiera para la redacción de la MPG muestran que para poder garantizar la asunción de las nuevas cargas, el coeficiente de edificabilidad homogenizada debería ser igual o superior a 1,32 m²cug/m²s, alcanzando con 1,50 m²cug/m²s en uso residencial vivienda libre el punto óptimo de equilibrio, tomando como base de partida el reparto de superficie edificable por usos de la alternativa elegida al respecto de la asignación de uso global y cualificados.

De lo anterior, en esta alternativa se propone la media entre ambos coeficientes, obteniéndose un coeficiente de 1,41 m²cug/m²s en uso residencial vivienda libre.

7.3.5.4. Valoración de la alternativas de asignación del coeficiente de edificabilidad global

Estudiadas las necesidades y oportunidades del entorno, la estrategia urbana que fundamenta la modificación, la situación de partida de los suelos, así como la comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas de reparto cercanas, la capacidad de acogida del ámbito y la viabilidad de la actuación, se valora como la alternativa más adecuada la 1, por lo que se asigna discrecionalmente un coeficiente de edificabilidad de 1,3374 m²cue/m²s en uso global residencial vivienda libre para el nuevo ámbito.

Este índice resulta adecuado para la consolidación de un espacio de centralidad que catalice la renovación del entorno y para la consecución del resto de sus objetivos. Además, favorece la creación de oferta de vivienda protegida y libre en proporción suficiente para contribuir al reequilibrio del entorno, permitiendo plantear hasta un 35% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda con protección pública.

La delimitación de un ámbito de actuación significa que los titulares de suelo urbano afectado van a ser objeto de nuevas obligaciones y cargas, reguladas por ley para las actuaciones de transformación, tales como la obligación de cesión de suelo para la ordenación de un nuevo sistema completo de redes públicas, de cesión del 10% de la superficie edificable homogeneizada del ámbito, costear la nueva urbanización y la mejora de la existente, etc. La asignación del coeficiente por el que se opta garantiza la viabilidad de la actuación teniendo en cuenta lo anterior y, al mismo tiempo, el equilibrio de beneficios y cargas.

La alternativa 2, que propone un coeficiente en la media de las áreas de reparto próximas, se ha descartado puesto que ninguna de dichas áreas se considera comparable con la actuación planteada. Los motivos son que no engloban ordenaciones que generen espacios de centralidad local, con mezcla de usos en proporción 70% para el uso residencial y 30% para usos terciarios, dotacional privado e industrial, y con una oferta de vivienda protegida muy superior a la exigida legalmente.

Tampoco se ha considerado adecuada la alternativa 3, que plantea un coeficiente de 1,41 m²cug/m²s, puesto que los objetivos que se persiguen con la MPG se consiguen con un coeficiente inferior, asegurándose con el mismo una capacidad de acogida razonable de la edificabilidad en el ámbito y una mejor calidad urbana.

7.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

Información de Firmantes del Documento



La MPG da cumplimiento a los objetivos de renovación y mejora del espacio y oportunidad de implantación de nuevos usos, residencial vivienda libre, residencial vivienda protegida, terciario, industrial y dotacional privado, y de ampliación de la red dotacional de espacios libres, zonas verdes y equipamientos básicos, basados en los principios de desarrollo sostenible e integración en el paisaje construido del barrio.

La propuesta mantiene la coherencia con el entorno y da protagonismo al espacio público frente al privado.

Todos los aspectos de la ordenación pormenorizada que contiene esta MPG se explican y definen a nivel de Plan Especial y quedan recogidos en el DOP.

La MPG ordena suelo urbanizado en origen, según la terminología del TRLSRU, y suelo urbano consolidado a los efectos de la LSCM, que se desconsolida con esta nueva ordenación para su completa renovación y reurbanización.

En cuanto a las alternativas de ordenación, con independencia de que en el DOP se detalla y explica pormenorizadamente tanto cada alternativa como el resultado de su comparación y valoración, se incluye a continuación una breve referencia a las mismas, que deberá completarse con lo contenido en el DOP.

Alternativas de Ordenación Pormenorizada

Las alternativas de pormenorización en desarrollo de la alternativa de determinaciones estructurantes seleccionada para el ámbito, que están contenidas en el DOP, son, de forma sintética, las siguientes:

O. Alternativa Cero

Es aquella en la que se opta por no actuar. Si bien es requerida en el procedimiento de evaluación ambiental, no es relevante en relación con el análisis urbanístico, ya que éste se formula en desarrollo de las previsiones del planeamiento general, la MPG, que establece la conveniencia y necesidad de transformar el suelo como medio de concretar la consecución de los objetivos que para la regeneración del área han sido establecidos por el municipio.

Equivale a mantener el antiguo solar de Tubos Borondo en las condiciones de ordenación que el Plan General le asigna, apto para la implantación de uso industrial de gran escala con una superficie edificable de 2,4 m²c/ ²m²s, o bien sus usos alternativos, con las edificabilidades correspondientes. No se trata por tanto de evaluar la preservación de un terreno sin urbanizar, sino si es de interés consolidar un suelo finalista de la ciudad que ya está identificado como impacto negativo y barrera física y que, en su situación actual, no permite acometer las necesidades estratégicas de renovación y mejora del barrio.

Equivale también a mantener el resto de los suelos en las condiciones de ordenación que el Plan General les asigna, incluyendo los que se encuentran fuera de ordenación con frente a Bruno Abúndez y los que, por sus condiciones, no pueden materializar los derechos que les asigna el Plan General.

La alternativa cero se descarta por no posibilitar el cumplimiento de los objetivos del plan, impidiendo solucionar o mejorar las deficiencias en seguridad y calidad del espacio público. Como se ha dicho, se analizan sus efectos ambientales en la Documentación Ambiental que forma parte de la carpeta del APE, como establece la legislación en esta materia, contribuyendo igualmente a verificar que la alternativa es descartable en todos los aspectos.

Información de Firmantes del Documento



O. Alternativa 1

Se ordena el suelo disponiendo cinco nuevas calles en sentido noreste-suroeste que dan lugar a manzanas de carácter residencial en su parte central y que se cruzan con recorridos peatonales en el sentido noroeste-sureste.

El contacto con los bordes noroeste y sureste se resuelve mediante la ordenación de suelo de equipamientos públicos y terciario respectivamente.

Se propone un corredor verde longitudinal en paralelo a la calle Arboleda por el interior, que se ensancha ligeramente en su tramo central para dar lugar a una plaza junto a la que se ordena un pequeño suelo dotacional público de equipamiento.

Se ordenan diez manzanas de geometría variable de uso residencial, dos de uso mixto, residencial y terciario, una de terciario y cuatro de equipamientos públicos.

La alternativa hace posible la relocalización en proximidad de las actividades y viviendas existentes, mediante la localización de una manzana residencial en la zona de Bruno Abúndez, con bajos de actividad.



O. Alternativa 1

O. Alternativa 2

En esta alternativa, la mayor parte del ámbito se articula en torno a un sistema ambiental central continuo, generando un gran espacio arbolado central o plaza verde de cohesión social y encuentro de la comunidad. Se crea un recorrido público significativo que se inicia al sur con una plaza situada como puerta en relación con la Estación de Vallecas y se

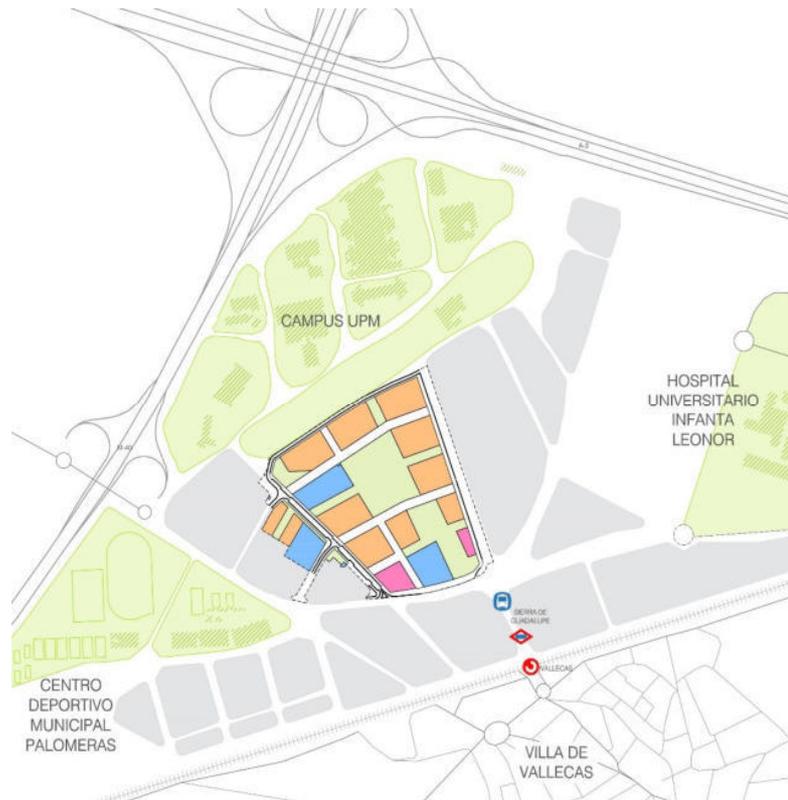
Información de Firmantes del Documento



ramifica al norte en tres brazos que resuelven una estructura completa de integración con el Campus Universitario.

En torno a este espacio libre central se ubican siete manzanas residenciales de las once que se ordenan. Y con frente a la carretera de Vicálvaro a Vallecas se localizan los usos terciarios y el dotacional privado, en tres manzanas, actuando como fachada urbana de actividad e intercambio, en proximidad al nodo de transporte público. Completan la ordenación dos parcelas de equipamientos públicos, una vinculada a la plaza verde central y otra como transición con el tejido consolidado en la zona de Bruno Abúndez.

En los zócalos de la edificación se localizan usos productivos, equipamientos, comercio y servicios de proximidad.



O Alternativa 2

O. Alternativa 3.

Esta alternativa mantiene la idea de un corredor verde lineal central con una plaza verde en la parte central superior.

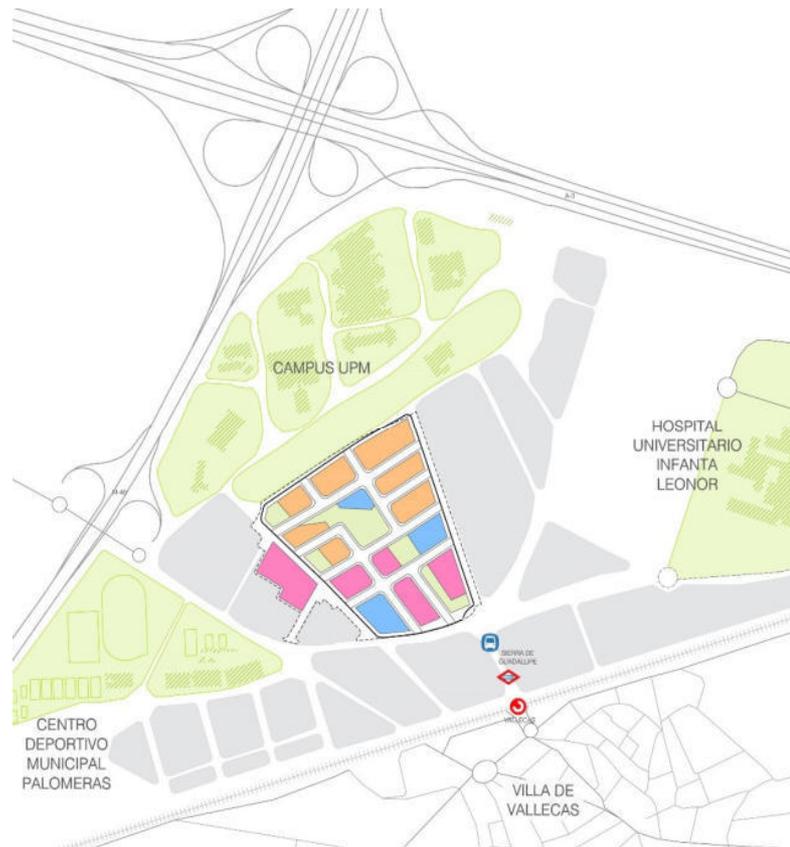
Completan las directrices principales de la ordenación un conjunto de calles longitudinales y transversales que conforman una malla que, al tiempo que enlaza con las que confluyen en la calle Bruno Abúndez, estructuran el ámbito.

Información de Firmantes del Documento



Sobre esta trama se disponen siete manzanas residenciales en la mitad superior y cinco manzanas de distinto tamaño y uso terciario en la mitad inferior y en la zona de transición de Bruno Abúndez.

Los equipamientos públicos se localizan en tres manzanas, alternados en la trama. Una de ellas en relación con la plaza verde central; la segunda en contacto con la calle Carretera de Vicálvaro a Vallecas; y la tercera en el tramo medio de la calle Arboleda.



O. Alternativa 3

Valoración de las alternativas

Tanto la explicación de la adecuación de las alternativas a los objetivos de la MPG y los aspectos que se atienden y en qué manera, como los detalles de las debilidades de cada una, están contenidos detalladamente en el DOP, al cual se remite para evitar repeticiones documentales.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



En función de los aspectos que se analizan, se comparan las alternativas asignando un valor de 1 (menor valoración) a 5 (mayor valoración) a los objetivos perseguidos, cuyo resultado se resume en el cuadro siguiente:

OBJETIVOS MPG	A1	A2	A3
Criterios Urbanísticos			
Regeneración del área	5	5	5
Espacio de centralidad local	3	5	4
Integración/conexión entre campus y ciudad	4	5	3
Sistema público de zonas verdes	3	5	2
Sistema de Redes Públicas de equipamientos	3	5	3
Mejora de c/ Bruno Abúndez y Arboleda	5	5	5
Condiciones de sostenibilidad urbana	3	5	4
Movilidad sostenible	4	5	4
Integración con el entorno	4	5	3
Valoración parcial (urbanística)	33	45	33
Criterios ambientales			
Espacios Protegidos / Espacios Red Natura 2000	0	0	0
Vegetación y arbolado urbano	0	0	0
Paisaje (integración con el entorno)	4	5	3
Hábitats de la Directiva 92/43/CEE	0	0	0
Vías Pecuarias	0	0	0
Patrimonio Cultural	0	0	0
Escorrentía superficial	0	0	0
Calidad de los suelos y aguas subterráneas	0	0	0
Contaminación acústica y vibraciones	2	4	4
Calidad del aire y cambio climático	0	0	0
Valoración parcial (ambiental)	6	9	6
Valoración TOTAL	39	54	39

El detalle de la explicación y valoración de los criterios ambientales se incluye en el Documento Ambiental Estratégico que forma parte del expediente. Los apartados a los que se asigna un cero en todas las alternativas se refieren a criterios que no afectan a ninguna de ellas, por inexistentes o bien por no tener las alternativas ningún impacto sobre ellos.

Información de Firmantes del Documento



MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



4OIKRQ33XVNHOLZQ

Se concluye que es la alternativa 2 la que cumple en el mayor grado todos los objetivos de la MPG, siendo por tanto la seleccionada. Sobre ella se ha evolucionado en el proceso de trabajo para la formación de la MPG, con el objeto de mejorar o perfeccionar sus prestaciones e incluir una mayor complejidad de usos, entre ellos el dotacional de equipamiento privado.

7.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA

7.5.1. Ámbito y área homogénea

La MPG delimita un Área de Planeamiento Específico (APE) de acuerdo con el Plan General, que queda constituido como un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado, que es un área homogénea en sí misma con una superficie de 137.074 m².

La LSCM hace posible que los ámbitos de suelo urbano no consolidado constituyan en sí mismos un área homogénea y que su coeficiente de edificabilidad se establezca discrecionalmente por el Plan General. Lo hace por la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo para este área, capacidad que resulta habilitada por lo dispuesto en la letra e) del número 6 del artículo 42 de la LSCM, para definir las nuevas determinaciones de ordenación necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones que se formulan.

El artículo 37 de la LSCM establece en relación con la definición de las áreas homogéneas:

*“1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la **pieza de referencia** respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de **homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal**. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con **barrios o unidades tradicionales** de la ciudad consolidada, y que sus **límites sean elementos estructurantes** de la ordenación urbanística.”*

Para la delimitación del ámbito, los términos contenidos en el apartado “OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE” se han complementado con los siguientes criterios:

- i. Como punto de partida, se han tomado los límites del ámbito del planeamiento identificado por la Estrategia municipal como área de oportunidad Tubos Borondo.
- ii. En la configuración del ámbito se ha partido de la aplicación de criterios de homogeneidad tipológica y funcional.
- iii. Para fijar la delimitación se han identificado límites reconocibles de la ciudad, bien por la presencia de tejido urbano consolidado, bien por elementos estructurantes de la red pública.
- iv. Se ha definido el ámbito como el más adecuado para cumplir la función de articulación, remate y reequilibrio del entorno.

Cabe recordar que el Plan General no está adaptado a la LSCM, dado que su aprobación se realizó en 1997, con anterioridad a dicha Ley. La actuación municipal impulsa una actuación de transformación urbanística, que cumple, en el estado final propuesto por la

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



MPG, la delimitación de la nueva área homogénea constituyendo una pieza de referencia y ajustándose a los criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí misma, contenidos en el artículo 37.1 de la LSCM.

La ordenación concreta y pormenorizada del ámbito utiliza una tipología arquitectónica que es una mezcla entre el bloque abierto, la manzana cerrada y la edificación en torre, produciendo manzanas semicerradas con volúmenes singulares que emergen en altura en algunas de ellas. Esto hace necesario definir unas áreas de movimiento de la edificación específicas, que permitan controlar la forma arquitectónica y el buen funcionamiento de los usos superpuestos, garantizando el cumplimiento de los objetivos estratégicos previstos.

A través de esta MPG, el APE.13.11 delimitado plantea una tipología y funcionalidad de ordenación de usos mixtos que no existe en su entorno, garante de una nueva centralidad local, que en su diversidad interna va a generar un paisaje nuevo, homogéneo en sí mismo y reconocible como conjunto, diferenciado del entorno, integrado en su singularidad, conectado y permeable. La ordenación consiste, en su mayor parte, en una manzana de gran tamaño en la que se emplazan usos múltiples interrelacionados, en la que el uso residencial es el soporte de las actividades productivas, suministrando una intensidad funcional adecuada y continua y posibilitando el remate del suelo en el entorno de la calle Bruno Abúndez.

Para ello, a nivel de determinaciones estructurantes, los usos cualificados no se distribuyen por el ámbito en manzanas monofuncionales, sino que se solapan en sección mediante calificaciones superpuestas, unos sobre otros. Esto garantiza una funcionalidad obligadamente mixta, evitando que sea opcional en virtud del régimen de usos compatibles propio de las zonificaciones del Plan General en la manera de Normas Zonales.

En cuanto a la asignación de edificabilidades, la edificabilidad total propuesta garantiza una funcionalidad del ámbito y una densidad óptima, propia de la nueva centralidad local que se pretende generar.

A nivel de determinaciones pormenorizadas, si bien se desarrollan con más detalle en el DOP, para la ordenación concreta del ámbito la tipología de ordenación utilizada es la mezcla ya descrita entre, formalmente, el bloque abierto, la manzana cerrada y la edificación en torre, produciendo manzanas semicerradas con volúmenes singulares que emergen en altura en algunas de ellas.

Esta ordenación permite obtener las mejores orientaciones para que los nuevos edificios aprovechen las ventajas de una arquitectura pasiva bioclimática, así como que los espacios libres interiores formen parte de un sistema continuo de espacios y se abran hacia los espacios públicos arbolados ordenados en el ámbito, fomentando la continuidad verde, al tiempo que sus zócalos activos destinados a las actividades de comercio local permiten que el espacio público sea utilizado, al dotarle de su necesario carácter cívico y mixto.

Las objetivos de la MPG y las condiciones de pormenorización, según se contienen en el DOP, producen un paisaje homogéneo y adaptado al relieve y forma de este emplazamiento peculiar desde el punto de vista tipológico y funcional.

En cuanto al entorno, los suelos próximos al ámbito, regulados por norma zonal 9.4.b con uso cualificado industrial, están ocupados por edificios de planta profunda de entre 5 y 8 plantas de altura hacia la avenida de la Albufera, destinados a usos alternativos terciarios,

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



edificios de 1 planta con destino a mediano comercio entre la línea ferroviaria y la avenida de la Albufera, naves industriales de mediano y gran tamaño entre la calle de la Arboleda y la avenida de la Democracia y pequeñas construcciones entre medianeras y naves industriales de pequeñas dimensiones en la zona de Bruno Abúndez. Existen también en el entorno del ámbito edificaciones propias de las grandes dotaciones cercanas, el Hospital Infanta Leonor, el Campus universitario y el centro deportivo Palomeras.

En los desarrollos residenciales ubicados en la calle del Cocherón de la Villa y al noreste, en el más reciente barrio de Valdebernardo en el distrito de Vicálvaro, se localizan edificios residenciales con configuración de manzana cerrada de grandes dimensiones con alturas variables desde 5 a 12 plantas y espacios libres privados cerrados en su interior, desvinculados de la configuración de calle o de espacios públicos de relación.

Hacia el sur, al otro lado de la línea ferroviaria, el paisaje urbano cambia radicalmente, caracterizado por la estructura urbana propia del casco histórico de Villa de Vallecas, con edificaciones entre medianeras de 2 o 3 alturas conformando manzanas cerradas de dimensiones irregulares propias de los cascos históricos, cuya tipología es totalmente distinta a lo que se propone en el ámbito de actuación de esta MPG.

Más hacia el este y el norte, en el barrio de Santa Eugenia y en los barrios residenciales ubicados en el distrito de Moratalaz, así como en el Polígono Palomeras Sureste, predomina la tipología edificatoria de bloque abierto con edificios de hasta 10 plantas, regulados por la norma zonal 3 del Plan General, volumetría específica, que hace prevalecer el planeamiento antecedente que dio lugar a los edificios existentes y donde se considera el aprovechamiento urbanístico agotado. Podrían asimilarse las edificaciones en esta Norma Zonal 3 a las que produciría una Norma Zonal 5, la cual se considera inadecuada en este caso porque en el paisaje típico de este entorno predominan los bloques lineales sin cerrar manzanas y volúmenes desvinculados de la configuración de calle o de espacios públicos de relación, justo al contrario de lo que se pretende en esta MPG, al disponer la edificación nueva de manera que cualifique y dote de sentido a la calle.

También aparecen varios ámbitos de planeamiento remitido, específico o incorporado del Plan General de 1985, aún sin ejecutar, que dan solución a situaciones concretas: el APE.13.10 NIII/Carretera Vallecas Vicálvaro, con uso cualificado industrial en coexistencia con terciario, el API.18.09 Santa Luisa con uso cualificado industrial y el APR.18.02/M Subestación Vallecas, con uso global residencial y configuración edificatoria según Norma Zonal 5, en configuración de bloque o manzana abierta con alturas de 8 plantas.

Además, y en la medida de lo posible, esta Área Homogénea, coincidente con la delimitación del ámbito de actuación y por tanto del APE.13.11, está delimitada por elementos estructurantes de la ordenación urbanística y de la trama urbana, como son, al noroeste, el equipamiento singular del Campus Sur de la Universidad Politécnica (AOE.00.10) y al sureste, el viario principal conformado por la Carretera de Vicálvaro a Vallecas y la Avenida de la Albufera. También limita al noreste con la calle Arboleda, que se configura como un gran eje vertebrador del enclave, uniendo la estación de Cercanías y el pueblo de Vallecas con el Campus Sur, y al suroeste, con la calle Bruno Abúndez y con suelos urbanos consolidados de uso industrial.

En conclusión, en cuanto a la homogeneidad tipológica y funcional en sí misma y respecto al conjunto urbano, el área homogénea delimitada propone una uniformidad funcional y formal basada en:

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



- i. Respecto al conjunto urbano, su función urbana como área de oportunidad de centralidad local, así definida por la Estrategia Municipal para la zona.
- ii. En sí misma, en su función urbana de articulación, reconectando su entorno entre sí, con el Campus Sur de la Universidad Politécnica y con la Estación de Santa Eugenia/ Vallecas.
- iii. Y en el destino funcional concretado en su uso global, residencial vivienda libre y en régimen de protección pública, y los usos que le complementan, terciario, industrial, equipamiento privado y dotaciones públicas, garantizando la mezcla de actividad mediante calificaciones superpuestas.

Además, cabe señalar la autonomía del ámbito delimitado en cuanto a la viabilidad de su gestión y ejecución, ya que esta área homogénea tiene pleno sentido en tanto que el suelo que comprende va a ser sometido a una transformación que incluye nuevos deberes urbanísticos.

Por lo tanto, la posibilidad de considerar este ámbito territorial como un área homogénea cumple lo previsto en el artículo 37 de la LSCM, que exige una delimitación de área homogénea asentada en la definición de criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal, como se ha justificado.

El citado artículo 37 de la LSCM define las áreas homogéneas y los ámbitos de actuación como delimitaciones de suelo respecto de las que se señalan las condiciones de la ordenación estructurante y como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

Es decir, que más allá de los efectos de la delimitación sobre el establecimiento de derechos y deberes, así como sobre la posterior gestión de los ámbitos, es claro que el alcance de la MPG en lo referente a la definición de nuevas determinaciones estructurantes y pormenorizadas se limita al área homogénea que delimita y por lo tanto se justifica plenamente esta delimitación.

En resumen, la MPG delimita este ámbito de actuación para su reconfiguración con el objeto de definir nuevas condiciones estructurantes que aseguren la homogeneidad tipológica y funcional en el ámbito y en relación con el tejido urbano en el que se inserta, creando una centralidad local, y para resolver el remate del tejido urbano entre la Avenida de la Democracia y la calle Bruno Abúndez.

En la ordenación pormenorizada descrita en el DOP, se comprueba que la MPG establece las condiciones adecuadas para procurar una homogeneidad tipológica y funcional en el nuevo área homogénea, el cual además se distingue del contexto, de acuerdo a su función de centralidad de usos mixtos.

El ámbito posee una superficie de 137.074 m², medida sobre la cartografía municipal. Sobre esta división de suelo se aplican las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

7.5.2. Efectos de la delimitación del área homogénea en el área de referencia sobre la que se actúa, AUC.13.04

Información de Firmantes del Documento



Como se indica en la Memoria, los suelos sujetos a transformación forman parte, en el planeamiento que ahora se modifica, del área de reparto (en terminología del Plan General) AUC.13.04.

Como consecuencia de la delimitación del nuevo ámbito, el AUC ve reducida su superficie de suelo, su superficie edificable absoluta -por la sustracción de la que existe en los ámbitos objeto de la MPG- y la superficie total de viario.

En el AUC no hay suelos de zonas verdes y la única dotación existente son 684,88 m² de suelo de servicios básicos públicos. Sus datos básicos se resumen en el siguiente cuadro:

	AUC.13.04 inicial
Superficie total m ² s	457.006,40
Uso global	Industrial
Supe edif uso Ind m ² c	877.386,69
Redes públicas m ² s	
Viario	90.743,73
Zona Verde	0,00
Servicios públicos	684,88

El ratio de suelo de dotaciones públicas en relación con la superficie edificable es de 0,00078 m²s/m²e y el coeficiente de edificabilidad es 1,9198 m²e/m²s.

Por efecto de la delimitación del nuevo área homogénea, estos parámetros son los siguientes:

	AUC.13.04 modificada
Superficie total m ² s	319.932,40
Uso global	Industrial
Supe edif uso Ind m ² c	582.743,49
Redes públicas m ² s	
Viario	76.437,73
Zona Verde	0,00
Servicios públicos	684,88

El ratio de suelo de dotaciones públicas en relación con la superficie edificable aumenta a 0,00117 m²s/m²e y el coeficiente de edificabilidad disminuye a 1,8214 m²e/m²s.

Los titulares de suelo incluidos en el AUC no ven alterados los derechos edificatorios, los cuales mantienen en todo caso el aprovechamiento real que les otorga la Norma Zonal 9 (2,4 m²c/m²s en actividad económica sobre solar) y no se les genera ninguna nueva carga.

7.5.3. Conclusión

Información de Firmantes del Documento



Conforme al criterio señalado en el artículo 37 de la LSCM de aplicación, el área homogénea definida:

- Responde a criterios de homogeneidad tipológica y funcional y se atiende, en la medida de lo posible, a límites estructurantes reconocibles de la ciudad.
- Tiene unas condiciones de ordenación propias y coherentes.
- Se configura como pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante.
- Posibilita la futura transformación de otros suelos del área, hasta completar la transformación pretendida de este barrio.

Las características del área homogénea "Tubos Borondo" se sintetizan en la ficha correspondiente que forma parte de la documentación de la MPG.

7.6. USO GLOBAL

El uso global y único de los suelos que conforman el ámbito de la MPG es actualmente el industrial.

Según se explica en la Memoria informativa, en la actualidad la mayor parte del ámbito delimitado en la MPG se encuentra vacante y su función urbana debe ser repensada, toda vez que la actividad industrial de la zona está decayendo, habiéndose producido ya el traslado de un importante número de instalaciones. La actuación se enmarca en la ESTRATEGIA VIVAVI del Ayuntamiento de Madrid para la regeneración de espacios industriales en los Dstritos que tradicionalmente albergaron esta actividad en Madrid: Villaverde, Vallecas y Vicálvaro. Con base en esta estrategia, se fomenta la permanencia de la actividad económica en estos territorios y la atracción de aquellos usos productivos que, en nuestra actual sociedad, tengan capacidad de convivir con los usos residenciales.

Por otra parte, su posición es estratégica por su potencial de permitir conectar ambiental y funcionalmente su entorno, por las importantes dotaciones públicas que lo rodean (el Hospital Infanta Leonor, el Campus Sur de la Universidad Politécnica, el nodo de accesibilidad de transporte público en su borde sur y el Centro Deportivo Municipal Palomeras), pudiendo dar lugar a una centralidad local.

Todo ello justifica la oportunidad de adecuación de su destino funcional y, con ello, del uso global.

En el análisis del entorno socio-urbano y económico se detecta la conveniencia de impulsar la incorporación de nuevas viviendas, incluyendo viviendas asequibles en régimen de protección pública, en este caso de iniciativa municipal y de iniciativa privada, en una zona que carece de ellas, que fortalezca la relación con los grandes equipamientos de borde y con el frente terciario y comercial de la Carretera de Vicálvaro a Vallecas y de la avenida de la Albufera, contribuyendo a la creación de un barrio equilibrado en unas condiciones favorables de accesibilidad en transporte público.

Como se explica en el análisis de alternativas, se han analizado destinos funcionales alternativos para verificar si resulta adecuado optar por otro uso global o, si no fuera así, ver qué necesidades de otros usos se identifican. Para ello se han estudiado las condiciones inmobiliarias de la zona en relación con el potencial de incorporar usos

Información de Firmantes del Documento



terciarios y las oportunidades de transformación del ámbito que puedan satisfacer en mayor medida las necesidades detectadas.

El nuevo uso global se asigna en función de la condición de área de centralidad y de los estudios llevados a cabo que se incluyen como anexos de la MPG, concluyendo, en síntesis, lo siguiente:

- i. Existe una importante necesidad de vivienda en el entorno para atender a las nuevas unidades familiares.
- ii. Es necesaria, y acorde con la política municipal, la creación de viviendas públicas en régimen de protección, tanto de iniciativa municipal como privada, especialmente en la ciudad consolidada.
- iii. Existe déficit de actividad comercial en la zona, resultando el comercio de proximidad, acompañando al residencial, idóneo para crear la centralidad local que se pretende y proveer de servicios de proximidad al barrio.
- iv. El uso residencial resulta conveniente por su colindancia con el Campus Universitario, su proximidad a otros equipamientos de la ciudad y su buena accesibilidad al nodo de transporte público Estación de Vallecas.

Resulta por tanto adecuado a los fines que se pretenden y a las necesidades del entorno que se asigne al ámbito el uso global residencial.

Acompañando al uso global se ordenan otros usos como usos cualificados, tales como los terciarios, industriales y de dotaciones y equipamientos (públicos y privados), que aseguran la mezcla de usos y la complejidad de actividades y la generación de servicios y puestos de trabajo de proximidad. Estos usos se someten a la condición de no alterar, en ningún caso, el carácter del uso global, esto es, no superar la superficie edificable asignada al mismo.

El reparto proporcional concreto de usos lucrativos se sitúa en un 71,58% del uso global, un 15,11% en uso terciario, 10,89% en dotacional privado y un 2,42% en industrial.

Estos usos se introducen mediante calificaciones expresas y superpuestas al uso residencial, lo que implica su efectiva hibridación, mezcla y garantía de desarrollo, por lo que no se ha utilizado el enfoque general o habitual de compatibles, propio de la regulación general en el Plan General de las Normas Zonales del entorno, que por su condición de opcionales no implica la obligación de implantarse.

7.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA

Conforme a la LSCM, la determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado consiste en señalar un valor numérico, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas. El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico o global por metro cuadrado de suelo (m^2cuc/m^2s).

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

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



En este caso, al ser coincidentes el área homogénea y el ámbito de actuación, la edificabilidad es asignada discrecionalmente en función de las estrategias propuestas y por comparación con las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera, tal y como señala el artículo 39.4.b) de la LSCM:

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

En función de lo anterior, al APE definido en la MPG se le asigna la intensidad edificatoria en función de:

- i. La estrategia urbana a la que responde.
- ii. La comparación con las condiciones de edificabilidad actuales en el ámbito.
- iii. La comparación del nuevo área homogénea con áreas homogéneas próximas.

Y una vez establecido el coeficiente de edificabilidad homogeneizada se verifica su idoneidad en función de:

- i. La capacidad de acogida razonable de los suelos.
- ii. La equidistribución, equilibrio entre derechos y nuevas cargas.
- iii. La viabilidad económica de la iniciativa.

A. Estrategia urbana:

La estrategia urbana asignada al ámbito forma parte de la estrategia global de transformación que el Ayuntamiento proyecta para todo el entorno, como se especifica en los documentos de esta MPG, la cual requiere de la transformación del área industrial proporcionando un espacio de centralidad local con usos mixtos y nuevas dotaciones que resuelva los problemas de conectividad interna, seguridad ciudadana, movilidad y mejora del espacio público y de la calidad urbana, e impulsando el acceso efectivo a la vivienda asequible en la ciudad consolidada.

Para ello se asignan nuevas cargas a los propietarios de suelo, entre ellas la cesión de suelo para un sistema completo de redes públicas y del 10% del aprovechamiento para la promoción pública de viviendas en régimen de protección, en cumplimiento de los deberes de la actuación de transformación.

B. Coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes:

El artículo 39 prescribe que esa comparación debe hacerse con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera. El Plan General no está adaptado a la LSCM y no delimita Áreas Homogéneas.

Para poder hacer la comparación en los términos de la Ley, se asimilan las Áreas Homogéneas a las Áreas de Reparto que sí delimita el Plan General, asimilación que viene haciéndose en otros expedientes para establecer el índice dotacional.

Como se ha explicado, se ha realizado la comparación con tres áreas homogéneas asimiladas del entorno:

Información de Firmantes del Documento



AUC.13.04 Área de Reparto de Suelo Urbano Común con uso cualificado industrial.

El área de reparto al que pertenece en el planeamiento vigente el APE Tubos Borondo es, como se ha dicho, el AUC.13.04.

APE.13.03 Cocherón de la Villa Este.

Próximo al ámbito de la MPG.

APR.13.02 Cocherón de la Villa Oeste.

Un poco más hacia el oeste.

En resumen de esta comparación:

ÁREA DE REPARTO	COEF EDIF HOMOG - m ² eVL/m ² s-
AUC.13.04	1,14
APR.13.02	1,16
APE.13.03	1,33

C. Edificabilidad del nuevo APE.13.11 "Tubos Borondo".

Estudiadas las necesidades, condicionantes y oportunidades del entorno, la estrategia urbana que fundamenta la modificación, así como la variedad de los coeficientes de edificabilidad de las áreas cercanas, se asigna discrecionalmente una edificabilidad máxima de **211.094 m²e** o **183.326,89 m²cuc**, lo que arroja un coeficiente de edificabilidad homogeneizado de **1,33743 m²cuc / m²s** en uso global residencial vivienda libre para el nuevo ámbito.

Este índice resulta adecuado para la consolidación de un espacio de centralidad que catalice la renovación del entorno, para la consecución de un modelo de desarrollo económica y socialmente sostenible y para la consecución del resto de objetivos de la MPG. Asimismo, representa un valor próximo al de las áreas de reparto más próximas.

Comparando la edificabilidad asignada por la MPG con la asignada por el vigente Plan General a los suelos del ámbito como planeamiento en origen, se observa también que el coeficiente del área homogénea, **1,33743 m²cuc/m²s**, es inferior al actual del Plan General, **1,3541 m²cuc/m²s**, ambos homogeneizados al uso residencial en vivienda libre. Igualmente, la superficie edificable máxima propuesta, **211.094 m²e**, es inferior a la del Plan General que se modifica, **294.643,20 m²**.

Ello es debido a que en la MPG un alto porcentaje de los suelos antes privados, cerca del 60%, se obtienen ahora para redes públicas dotacionales y se ha previsto una ordenación en los suelos restantes adecuada a su capacidad de cabida, como se puede observar en la documentación del DOP, dentro de un modelo compacto de usos mixtos.

Esta reducción es, por tanto, consecuencia del resultado de los ejercicios de cabida desarrollados a lo largo de la elaboración del documento, encontrando que la cifra asignada es la adecuada para la conformación de una escena urbana coherente con el entorno, que responde a criterios de sostenibilidad urbana y que permite el cumplimiento de la estrategia urbana.

Información de Firmantes del Documento



Además, la edificabilidad propuesta y su distribución por usos arroja una densidad indicativa en torno a 96 viviendas por hectárea, un índice propio de los tejidos urbanos consolidados, compactos y sostenibles, capaces de garantizar la densidad y el dinamismo adecuados a la nueva centralidad local que se desea materializar.

El ámbito pertenece al barrio de Palomeras Sureste, uno de los seis que forman el distrito municipal de Puente de Vallecas, barrio de gran tamaño que comprende zonas industriales y el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid, además de un tramo de la M-40 en su entronque con la A-3 (Av. del Mediterráneo) y el Parque Lineal de Palomeras, paralelo a la M-40. La densidad (habitantes por hectárea) es de 138 personas en Palomeras Sureste, valor inferior al del distrito de Puente de Vallecas (160 habitantes). En Villa de Vallecas la densidad es de 22 hab/ha y en el Casco Histórico de Vallecas es únicamente de 9 hab/ha.

Es necesario corregir este dato al alza para garantizar una adecuada complejidad y compacidad urbanas. La MPG propone para el ámbito una densidad aproximada de 257 hab/ha, densidad propia de una centralidad urbana que garantice la eficiencia de las relaciones y de los servicios, apoyados en la proximidad del acceso al transporte público que supone la Estación de Vallecas (densificar entorno al transporte público/ordenación orientada al transporte público).

Comparado con las actuaciones del APR.13.02 Cocherón de la Villa oeste, con una densidad de 114,50 viv/ha, y el APE.13.03 Cocheron de la Villa este, con una densidad de 133,41 viv/ha, ámbitos cercanos al ámbito de esta MPG, se observa que la densidad indicativa prevista, 96 viv/ha, es inferior, dado que en esta actuación se incluye un porcentaje elevado de usos productivos no presentes en los casos citados.

Finalmente, con el coeficiente y superficie edificable asignados, se comprueba en los estudios económicos que forman parte de la documentación de la MPG que la iniciativa de regeneración y transformación es viable, con una previsión de tasa interna de retorno del 8,5%, lo que garantiza su equilibrio y viabilidad en términos de balance entre riesgo, inversión y resultados.

D. Edificabilidad destinada a vivienda con protección pública.

La aprobación el 24 de mayo de 2023 de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, en su Disposición final cuarta, modifica el TRLSRU, estableciendo el requerimiento para actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado del 20% de la edificabilidad residencial prevista, proporción a la que se da cumplimiento en la MPG, con una reserva destinada a viviendas con protección pública, de iniciativa municipal y privada, del 35,07%, muy por encima del requerimiento legal.

En efecto, como se detalla en el DOP de la MPG, la edificabilidad del uso residencial asciende a 151.094 m², por lo que la reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública debería ascender (20%) a 30.218,80 m².

Es voluntad expresa del Ayuntamiento potenciar la política pública de vivienda protegida, por lo que en esta MPG, por encima del requerimiento legal, se destinan 52.994 m² a vivienda de protección pública, de los cuales, 30.694 m² de edificabilidad se destinan a viviendas con protección pública municipales, en la modalidad de precio básico VPPB, para así atender las necesidades de la población de menor capacidad económica, y 22.300 m² de edificabilidad destinados a viviendas con protección pública en la modalidad de precio limitado VPPL, de iniciativa privada, lo que representa que se destina a viviendas

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



con protección oficial un porcentaje sobre la edificabilidad residencial total del ámbito del 35,07%.

7.8. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN

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

Los coeficientes de homogeneización son los que señala el Plan General para cada uso, indicados a continuación. El coeficiente correspondiente al uso Residencial Colectiva Precio Básico y Precio Limitado ha sido calculado en base al informe del servicio municipal competente en valoraciones, incorporado como anexo a esta MPG:

- Residencial Colectiva Libre:	1,00
- Residencial Colectiva Precio Básico	0,597289
- Residencial Colectiva Precio Limitado:	0,758955
- Servicios Terciarios Comercial:	1,06
- Resto Servicios Terciarios:	1,00
- Dotacional Privado:	0,63
- Industrial:	0,63

7.9. DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA

En el artículo 18 del TRLSRU se establecen los “Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias”. La Modificación determina el cumplimiento de estos deberes según se explica a continuación.

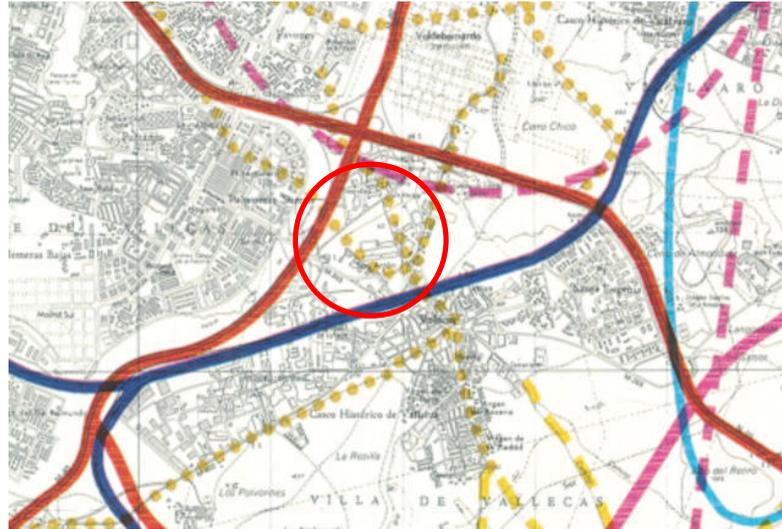
7.9.1. Cesión de suelo destinado a redes públicas.

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

El artículo 36.4 del al LSCM señala que el sistema de **redes supramunicipales** sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. La MPG mantiene inalteradas las vías pecuarias que se superponen a las calles Arboleda, Bruno Abúndez y Carretera de Vicálvaro a Vallecas, recogidas en el plano PS de Protecciones y Servidumbres del Plan General.

Información de Firmantes del Documento





	Servidumbre Acústica Nivel 2 (Art. 7.15.19 NN.UU.)
	Vías Pecuarias - Cañada (Ley 3/23-Marzo-1.995 de las Vías Pecuarias)
	Vías Pecuarias - Cordel (Ley 3/23-Marzo-1.995 de las Vías Pecuarias)
	Vías Pecuarias - Vereda (Ley 3/23-Marzo-1.995 de las Vías Pecuarias)
	Vías Pecuarias - Colada (Ley 3/23-Marzo-1.995 de las Vías Pecuarias)
	Vías Pecuarias (Ley 3/23-Marzo-1.995 de las Vías Pecuarias)

Plano PS del PG97

Como se describe en el Anexo *Afecciones-Vías pecuarias*, que forma parte de la documentación de la MPG, no se alteran las condiciones de las vías pecuarias respecto a la situación actual y, por tanto, no se produce afección al dominio público pecuario, ya que la modificación, en lo referente a estas calles, ordena la ampliación de su sección.

En relación con las **redes públicas generales**, en el ámbito de la MPG se incluyen unos pequeños tramos, los de conexión con la calle de Bruno Abúndez y calle de La Arboleda, de la red general de vía pública, los cuales se mantienen y se amplían en virtud del aumento de sección de ambas calles, aunque no son legalmente exigibles de acuerdo a la Disposición Transitoria 4º de la LSCM.

El cumplimiento del artículo 36.6 de la LSCM se detalla en la ordenación pormenorizada, describiéndose en el documento de la DOP de este expediente.

La edificabilidad del ámbito asciende a 211.094 m²e por lo que la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a 63.328,20 m²s,

Si bien, para una mejor ordenación, se supera en la propuesta este mínimo exigible, alcanzándose 69.041 m², lo que supone un estándar de 32,70 m²s/100 m²e. En esta superficie no se incluye la superficie de redes locales existentes (vial público local) ni tampoco la cesión en complejo inmobiliario para equipamiento básico en una superficie de 1.296 m²s.

Del total de las redes locales propuestas más de la mitad se destinan a zonas verdes y espacios libres arbolados cumpliendo con ello lo estipulado en la LSCM.

Información de Firmantes del Documento



40IKRQ33XVNHOLZQ

En base al contenido del artículo 36.6 de la LSCM, al margen de la previsión de aparcamientos considerada en la red viaria del sector, se traslada a las parcelas con uso edificatorio la obligación de prever, al menos, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso. Como la edificabilidad del ámbito es 211.094 m², la reserva se concretaría en 3.167 plazas, a resolver en las parcelas privadas.

7.9.2. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 18 del TRLSRU, se ha de atender el deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio municipal de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación. Éste ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 de la LSCM, que define la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

Por ello, debe cederse al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento (o superficie edificable homogeneizada) del ámbito, es decir, el 10% de 183.326,89 m²uc, correspondiendo una cesión de 18.332,689 m²uc. Se considera oportuno, en coherencia con la política del Ayuntamiento respecto del impulso a la vivienda pública municipal, que esta cesión se corresponda, íntegramente, con el aprovechamiento que representa la vivienda destinada a algún régimen de protección pública. De este modo, el Ayuntamiento obtiene suelo en el que poder edificar vivienda asequible con protección que, además, será de titularidad pública municipal.

7.9.3. Artículo 69.3 de la LSCM.

Se analiza la MPG de forma independiente y en unión de las Modificaciones de Planeamiento General aprobadas en los dos años previos a la aprobación inicial de esta MPG, con objeto de justificar el cumplimiento del contenido del artículo 69.3 de la LSCM en relación con las modificaciones de los Planes de Ordenación Urbanística, que señala:

“3. Cualquier modificación del planeamiento general que conlleve, por sí misma o en unión de las aprobadas en los dos últimos años a contar desde la fecha de aprobación inicial, un incremento superior al 20 por 100 de la población o de la superficie de suelo urbano en ambas categorías, o de suelo urbanizable sectorizado ya previsto en el planeamiento general del municipio o ámbito territorial, supondrá el ejercicio pleno de la potestad de planeamiento a través de la necesaria revisión del planeamiento general.

A los exclusivos efectos de lo previsto en el párrafo anterior, el suelo urbanizable no sectorizado o equivalente de conformidad con las reglas previstas en la Disposición transitoria primera de esta Ley, que por las determinaciones urbanísticas establecidas por el planeamiento general pueda proceder a su desarrollo urbanístico directamente a través de un plan parcial, computará como superficie prevista por el planeamiento.”

Análisis de la MPG:

El ámbito de la MPG ocupa una superficie total de 137.074 m², con una edificabilidad homogeneizada total de 183.326,89 m²cuc. La totalidad de la superficie del nuevo ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado que se delimita en la MPG va a ser transformada por la actuación de urbanización sobre un entorno previamente urbanizado y, por tanto, no supone un incremento de la superficie de dicho suelo, por lo que se cumple el límite establecido por artículo 69.3 de la LSCM.

Respecto a la nueva población que pueda albergar la MPG, en la propuesta la edificabilidad residencial libre VL es de 98.100 m², la de VPPL es de 22.300 m² y la

Información de Firmantes del Documento



destinada a VPPB es de 30.694 m². Una estimación no vinculante del número de viviendas se basa en utilizar el módulo de 125 m²/viv para la VL, 115 m²/viv para la VPPL y de 90 m²/viv, para la VPPB. Esto representa un total estimado de 1.320 viviendas.

Considerando un valor de la ocupación media de cada vivienda de 2,65 personas, supondrían un incremento de población en el entorno urbano de 3.498 personas. Este incremento de población es insignificante respecto a la población del municipio o del distrito de Puente de Vallecas: 3.460.491 hab y 253.048 hab, respectivamente (según datos del padrón municipal de habitantes a 1 de enero de 2024). El porcentaje de incremento respecto a la población municipal es del 0,1010 %, y respecto a la población del distrito del 1,3823 %. Ambos porcentajes se encuentran muy alejados del límite legal del 20 por ciento.

En los dos años previos a la aprobación inicial de la MPG se aprobaron definitivamente, en el municipio de Madrid las Modificaciones del Plan General que figuran en el cuadro siguiente, en donde se identifican las MPG y el distrito municipal de localización:

MPG APROBADAS 2022-2024	DISTRITO	Nº EXPEDIENTE	APROBACIÓN DEFINITIVA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL
APE.16.12 Avda de San Luis - Las Torrecillas	HORTALEZA	135-2020-02468	08/11/2022	63.518,00	25.975,31
Subsanación error en calle San Lorenzo nº 6,8 y 10	CENTRO	135-2020-00659	11/01/2023	218,30	-
Subsanación de error en la Manzana calle Alcázar de San Juan, Santa Áurea, Magín Calvo y Paseo de los Jesuitas	LATINA	135-2020-01991	08/02/2023	703,00	-
APE.15.17 Equipamiento Salud Arturo Soria 82. hospital del Aire	CIUDAD LINEAL	135-2021-00753	12/04/2023	28.569,02	-
Subsanación de error en las Fincas situadas en la calle Serrano nº69 y paseo Castellana 44 y 44A	SALAMANCA	135-2022-02883	12/04/2023	4.568,00	-
APE.07.07 Parque Metro Cuatro Caminos	CHAMBERÍ	135-2022-00769	27/12/2023	38.563,99	58.500,00
APE.02.28 "Nuevo Sur Méndez Álvaro"	ARGANZUELA	135-2020-02126	07/02/2024	11.811,29	-
Palacio de los Deportes de la Comunidad de Madrid (calle de Goya nº90)	SALAMANCA	135-2021-00779	13/03/2024	18.970,00	-
TOTAL					84.475,31

Todas las MPG aprobadas definitivamente en los dos años previos a la aprobación inicial (de octubre de 2022 a octubre de 2024), como también sucede en el análisis particular de esta MPG, se localizan sobre suelo previamente urbanizado (conforme al artículo 21 del TRLSRU) y, por tanto, no suponen un incremento de la superficie de dicho suelo.

Respecto al aumento de la población, solo la MPG en el APE.16.12, la MPG en el APE.07.07 y esta MPG, incorporan nueva edificabilidad residencial, con un total de 235.569,31 m² (151.094+58.500+25.975,31).

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



A partir de esta edificabilidad y aplicando las mismas hipótesis establecidas para el análisis particular de esta MPG (125 m²/viv para VL, 115 m²/viv para VPPL, 90 m²/viv para VPPB y 2,65 habitantes por vivienda), se concluye un posible incremento de población residente de 5.306 habitantes, en 2.002 nuevas viviendas. El incremento poblacional que supone, respecto a la población del municipio, es un aumento del 0,1533 %, muy alejado del límite normativo del 20 %.

Por ello, la MPG no supone, por sí misma ni en unión de las aprobadas en los dos años previos a la aprobación inicial, un incremento superior al 20 por ciento de la población o de la superficie de suelo urbanizado del municipio de Madrid y su impacto como actuación de urbanización no obliga a ejercer de forma plena la potestad de ordenación, conforme al artículo 69.3 de la LSCM, relativo a los parámetros que podrían requerir la revisión del planeamiento.

7.9.4. Acciones exteriores

Se establece como obligación de los titulares de suelo la ejecución de las acciones exteriores necesarias para garantizar la plena conectividad de la actuación con las redes exteriores de servicios e infraestructuras.

Y se establece también como acción exterior la plena integración del viario de borde entre el ámbito del APE.13.11 y el AOE.00.10, correspondiente a la explanación de tierras en la franja inmediata al borde y su acabado, que permita la conexión peatonal entre el Campus Universitario y la nueva ciudad.

7.10. SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE

APE.13.11 TUBOS BORONDO	
Clase y categoría de suelo	Urbano no consolidado
Superficie ámbito de actuación	137.074 m ²
Superficie edificable máxima	211.094 m ²
Aprovechamiento urbanístico máximo	1,33743 m ² cVL/m ²
Uso Global característico	Residencial
Reserva de vivienda en régimen de protección	35,07 % de la superficie edificable total residencial
Otros usos cualificados	Terciario, Industrial y dotacional
Redes públicas generales de nueva creación	2.141 m ² s de vía pública principal
Redes públicas locales	Según art. 36 LSCM: Cesión mínima 63.328,20 m ² s. Cesión propuesta 69.041,00 m ² s.

Información de Firmantes del Documento



7.11. ANÁLISIS COMPARADO ENTRE EL PLANEAMIENTO VIGENTE Y EL PROPUESTO

	PG97	MPG - APROBACIÓN INICIAL
	Incluido en AUC.13.04	AH Y APE TUBOS BORONDO
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	Urbano no consolidado
Superficie ámbito de actuación	137.074 m ² s	137.074 m ² s
Superficie edificable máxima	294.643,20 m ² e	211.094 m ² e
Coefficiente de edificabilidad no homogeneizada	2,14 m ² e/m ² s	1,54 m ² e/m ² s
Coefficiente de edificabilidad homogeneizada	1,3541m ² eRVL/m ² s	1,33743 m ² cRVL/m ² s
Aprovechamiento urbanístico máximo	185.625,21 m ² eVL/m ² s	183.326,89 m ² cVL/m ² s
Uso Global característico	Industrial	Residencial
Reserva mínima de vivienda en régimen de protección	0	20% legal. 35,07 % de la superficie edificable total residencial en la MPG
Otros usos cualificados	-	Terciario, Industrial y Dotacional privado
Edificabilidad Vivienda Protegida	-	52.994 m ²
Redes públicas generales (vía pública)	2.980 m ² s	5.121 m ² s
Redes públicas locales	11.326 m ² s	80.367 m ² (*)

(*) No incluye el equipamiento básico en complejo inmobiliario en la parcela ST 2/SC RL (superficie de suelo de 1.296 m²)

7.12. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG

7.12.1. Conveniencia y oportunidad de la actuación

El 13 de septiembre de 2022, DESIT CAPITAL S.L. presenta documentación en el Registro del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento para solicitar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en la antigua parcela industrial de Tubos Borondo hoy vacante, situada en el número 3 de la carretera de Vicálvaro a Vallecas, en el polígono industrial La Arboleda, distrito de Puente de Vallecas, cuyo objeto es la creación de un nuevo Área de Planeamiento Específico, razón por la

Información de Firmantes del Documento



cual, por los servicios técnicos de la Dirección General de Planeamiento se procede a valorar la oportunidad y conveniencia del inicio de la tramitación solicitada.

Por resolución de 13 de septiembre de 2023, el Director General de Planeamiento dispuso, en virtud de sus competencias, que por los servicios municipales de la Subdirección General de Planeamiento ".../... se inicien los trabajos y actuaciones pertinentes para, en su caso, una vez realizados y a la vista de sus resultados, proceder a la elaboración y la tramitación del correspondiente expediente de Modificación Puntual del PG97 en el ámbito descrito respecto de la creación del nuevo Área de Planeamiento Específico APE.13.11 "Tubos Borondo" en el distrito Puente de Vallecas."

Tras el estudio de la iniciativa propuesta, se ha considerado oportuno, desde el punto de vista del interés general, la ejecución de una actuación de transformación urbanística sobre dicho ámbito, ya que, teniendo en cuenta las necesidades detectadas, se observa que la superficie calificada de industrial, por diversas circunstancias, ha perdido su función.

De acuerdo a los estudios estratégicos realizados por el Ayuntamiento para la zona, se observa que la calificación vigente y los usos actualmente implantados en la parcela no responden ni a la previsión actual del Plan General ni a las necesidades de su entorno urbano, comportándose como una barrera urbana.

Por ello, se estima conveniente y necesario llevar a cabo una actuación de transformación urbanística para corregir el impacto negativo que este ámbito produce en los aspectos de accesibilidad, permeabilidad, funcionalidad y comunicación entre las diferentes zonas de su entorno territorial, revirtiendo su situación residual para convertirse en una articulación y un espacio facilitador entre el casco de Vallecas y el Campus Sur de la Universidad Politécnica.

Por otra parte, este ámbito se encuentra inserto en un área extensa cuyo uso característico es el industrial y se considera adecuada la actuación en el mismo para impulsar la regeneración y revitalización de este enclave, de acuerdo a la estrategia municipal proyectada, la obtención de nuevos suelos públicos para destinarlos a equipamientos dotacionales y zonas verdes públicas y la implantación de un conjunto de viviendas que permita fijar población en el barrio, para poder incorporar segmentos jóvenes de nuevas unidades familiares del barrio y de nuevos residentes, e incluir una oferta de viviendas de protección pública por encima del mínimo legal (más del 35% de la edificabilidad residencial respecto al 20% normativo) destinadas a las unidades familiares de menor renta, para poder dar respuesta así a la demanda habitacional detectada en el distrito.

Para garantizar la renovación de este ámbito, es apropiado que este nuevo conjunto residencial sea diverso funcionalmente, integrando los usos terciarios necesarios que garanticen el equilibrio entre la residencia y el empleo, adecuando la ordenación a un modelo urbano compacto y de uso mixto que facilite la interacción social, proporcionando un entorno de calidad.

Los principios de desarrollo sostenible, protección ambiental y patrimonial, mejora del medio urbano, uso racional del suelo, eficiencia energética e integración en el paisaje construido se han aplicado en todos los aspectos de la transformación urbana que se plantea.

7.12.2. Justificación y conveniencia de la MPG en el contexto del TRLSRU.

La MPG se propone como una actuación de regeneración y mejora urbana sobre un suelo identificado por el planeamiento estratégico municipal para tal fin.

Responde a uno de los objetos principales del TRLSRU: *"un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos"*

Información de Firmantes del Documento



urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”

Como se explica en el conjunto de la memoria, la propuesta concuerda igualmente con el artículo 3 del TRLSRU “Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible”:

“3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. “

En el siguiente cuadro se sintetizan las líneas de actuación de la MPG, en correspondencia con los apartados del citado artículo 3 que resultan pertinentes:

Artículo 3 del TRLSRU. Apartado:	MPG
a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.	La MPG incluye el uso residencial en adecuadas condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad e integración social. Dota de nuevos equipamientos y servicios públicos y, respecto a la situación actual, reduce las emisiones contaminantes y de gases invernadero y el consumo de energía,
b) Favorecerán y fomentarán la dinamización económica y social y la adaptación, la rehabilitación y la ocupación de las viviendas vacías o en desuso.	La MPG fomenta la dinamización económica y social, proponiendo nuevas actividades productivas sobre un suelo en desuso y/o infrutilizado.
c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.	Reconecta los principales espacios públicos de su entorno, generando una nueva estructura verde y peatonal en comunicación con el Campus Universitario, al norte, y con el nodo de transporte público de la Estación de Vallecas y el Casco de Vallecas, al sur.
d) Favorecerán, con las infraestructuras, dotaciones, equipamientos y servicios que sean precisos, la localización de actividades económicas generadoras de empleo estable, especialmente aquéllas que faciliten el desarrollo de la investigación científica y de nuevas tecnologías, mejorando los tejidos productivos, por medio de una gestión inteligente.	La MPG incluye una significativa proporción de usos, industriales, terciarios y dotacionales privados, para la creación de un nuevo tejido productivo y de actividad económica integrado en la ciudad y relacionado con los grandes equipamientos educativos y sanitarios situados en su entorno.
e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.	La ordenación del ámbito garantiza los principios de accesibilidad universal e inclusión.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



<p>f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.</p>	<p>Es criterio de la MPG la mejora de las condiciones de movilidad peatonal y el acceso adecuado de los residentes al transporte público, y se proyecta gravitando en torno el nodo de transporte público de estación Sierra de Guadalupe en Vallecas, donde confluyen Cercanías, Metro y autobuses públicos.</p>
<p>g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.</p>	<p>La ordenación propone la integración de usos residenciales, terciarios, industriales, dotacionales y de servicios de proximidad, garantizando la diversidad y el fomento de la ciudad de cercanía.</p>
<p>h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.</p>	<p>La ordenación pormenorizada incluye en su normativa específica prescripciones para garantizar la protección de la atmósfera y la reducción de emisiones contaminantes, así como la contribución a la amortiguación del cambio climático y de la isla de calor.</p>
<p>i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.</p>	<p>La modificación adopta como criterio de actuación favorecer la ejecución de arquitectura bioclimática con bajo consumo de energía, además de incluir en normativa condiciones de reducción de consumos.</p>
<p>l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización.”</p>	<p>La ordenación pormenorizada incluye en su normativa específica prescripciones para garantizar el uso racional de los recursos y favorecer su reutilización.</p>

7.12.3. Justificación y conveniencia de la MPG en el contexto de la planificación estratégica municipal en materia urbana

La MPG da cumplimiento a la estrategia municipal de regeneración urbana que identifica su ámbito de actuación como área de oportunidad, según se explica en el apartado 4. “Encaadre de la MPG en la estrategia municipal de regeneración urbana y necesidad de la formulación de la iniciativa” de esta Memoria.

El ámbito de la MPG se identifica en dicha estrategia como una intervención de “gran potencial para articular una centralidad periférica en la confluencia de los distritos de Puente

Información de Firmantes del Documento



de Vallecas, villa de Vallecas y Moratalaz.”, con la denominación “Área de oportunidad Borondo”, coincidente en su mayor parte con el APE Tubos Borondo, cuyos objetivos particulares para la transformación y regeneración de este espacio, son los siguientes:

1. *Articulación de un área de centralidad periférica con usos mixtos de actividad productiva, dotacional y residencial.*
2. *Fortalecer la relación del Campus Sur de la UPM con los elementos principales del área de oportunidad y con el tejido del casco histórico de Villa de Vallecas.*
3. *Integración de la actuación singular Reinventing Cities en el Campus Sur.*
4. *Mantenimiento de la actividad productiva en el área de oportunidad, adaptación e hibridación con otros usos.*
5. *Fomento de tipologías edificatorias híbridas y de alta eficiencia energética.*
6. *Mejora de la accesibilidad de borde, de la red viaria interior y de los espacios públicos.*
7. *Impulso a nuevas ordenaciones integradas en los objetivos y concepto del área de oportunidad*
8. *Mejora del paisaje urbano*

La MPG, por tanto, se presenta en cumplimiento de la planificación estratégica de la ciudad para este ámbito, haciendo suyos los objetivos indicados.

Además de lo anterior, se enmarca en otras políticas estratégicas de la ciudad, entre las que destacan las siguientes:

La propuesta se elabora en concordancia con los criterios de actuación definidos en el **Plan Estratégico de la Ciudad de Madrid 2023-2027**, en particular en lo definido en los siguientes ejes:

“Madrid, una ciudad para las familias.”

La MPG contribuye a impulsar políticas de vivienda dirigidas a jóvenes y colectivos vulnerables.

“Madrid, una ciudad verde y que respira”

La MPG contribuye a incrementar las zonas verdes de la ciudad y avanzar hacia una movilidad segura, sostenible y eficiente, poniendo además en valor el nodo de transporte público de la Estación de Santa Eugenia/Vallecas.

“Madrid, una ciudad accesible que transforma sus barrios”

La MPG contribuye a crear un espacio público adecuado que facilite la convivencia y su utilización peatonal, en un espacio que carece de ello, e impulsa la mejora de la calidad del paisaje urbano.

“Madrid, una ciudad dimensionada para poder vivir”

La MPG impulsa la transformación de la ciudad en un espacio identificado a tal fin y propone una regeneración del barrio integral, sostenible y accesible.

Por otra parte, la MPG incorpora la **estrategia municipal de integración en la ciudad de Madrid de los Objetivos de Desarrollo Sostenible, ODS**, que son aplicables a las actuaciones urbanas, como son:

ODS 3: Salud y bienestar: favoreciendo prácticas cotidianas saludables al adoptar como criterio el impulso de la movilidad peatonal y la mejora de la calidad del aire.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



ODS 5: Igualdad de género: incorporando criterios de igualdad para dotar al lugar de espacios inclusivos y seguros.

ODS 7: Energía accesible y no contaminante: fomentando la reducción de consumos y la implantación de sistemas de producción de energía limpia.

ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles: actuando sobre los principios básicos de sostenibilidad urbana:

- Uso eficiente del suelo como recurso
- Densidad compacta
- Complejidad de usos
- Movilidad sostenible.
- Propiciar infraestructuras verdes conectadas.
- Favorecer las condiciones de implantación de una arquitectura bioclimática baja en demandas de energía.
- Gestión responsable del ciclo del agua.
- Favorecer el equilibrio social

ODS 13: Acción por el clima: mediante la propuesta de una ordenación adecuada al clima de Madrid e incorporando medidas de reversión y adaptación a los efectos del Cambio Climático.

Finalmente, la MPG atiende también a la **política de gestión del suelo en la ciudad de Madrid**, basada en el aumento de la oferta de vivienda, particularmente la protegida, identificado como problema estructural, agravado en los entornos urbanos consolidados.

7.12.4. Justificación, conveniencia y oportunidad de la MPG como instrumento para corregir y equilibrar déficits en el barrio

La MPG actúa sobre un ámbito que, por formar parte en la actualidad del suelo industrial, presenta carencia de dotaciones públicas de equipamientos y de espacios libres y zonas verdes de servicios de proximidad.

Por otra parte, el Hospital Infanta Leonor ha realizado un informe a petición de la Subdirección de Planeamiento del Ayuntamiento, que se aporta como anexo, en el que se señala la oportunidad para el centro sanitario de contar en el ámbito de la MPG con la posibilidad de implantación de un Centro de Consultas externas, dada la buena comunicación del ámbito en transporte público, lo que evitaría el desplazamiento de enfermos post tratamiento.

Ambas cuestiones encuentran respuesta en la MPG, ordenando suelo para zonas verdes y espacios libres así como para dotaciones públicas, necesarios para dar servicio a la nueva población prevista.

Se califica una gran manzana de servicios colectivos públicos en posición central en el ámbito con un alto grado de visibilidad y accesibilidad peatonal, próxima a ella, otra parcela con el mismo uso, así como una superficie de 1.296 m² para equipamiento básico en complejo inmobiliario en una manzana de uso terciario, ayudando entre todas a la recalificación de este espacio urbano y a resolver la integración de la actuación con las actividades de su entorno.

7.12.5. Conveniencia y oportunidad de la MPG para solventar problemas urbanos identificados

Información de Firmantes del Documento



La MPG propone una ordenación para la regeneración del ámbito Tubos Borondo, dando solución a los problemas diagnosticados y estableciendo las condiciones adecuadas para eliminar la barrera física y funcional que supone en la actualidad el vacío urbano existente, y sustituirla por la conexión, mediante nuevas redes públicas y mejoras de los viarios existentes, entre el Campus Sur de la Universidad Politécnica, la Estación Santa Eugenia/Vallecas y el casco de Villa de Vallecas.

Una red completa de espacios públicos y nuevas zonas verdes que mejoran las condiciones de accesibilidad y la calidad ambiental y funcional del lugar, incorporando otros equipamientos públicos y privados, viviendas en régimen de protección pública de iniciativa municipal y de iniciativa privada, espacios de identidad y comercio de proximidad.

En conclusión, la MPG da con ello solución a los problemas urbanos identificados en el proceso de trabajo para la formación del expediente:

- i. revierte la condición de espacio zonificado monofuncional.
- ii. resuelve la situación de las parcelas fuera de ordenación con frente a las calles Bruno Abúndez y calle G y da remate a un suelo que es un resto de ciudad, resultado de las condiciones de alineación del planeamiento general y de la transformación terciaria de las parcelas colindantes con frente a la avenida de La Albufera.
- iii. elimina la barrera física formada por los muros de la gran parcela industrial existente sobre la que se localizó la actividad de Tubos Borondo.
- iv. recalifica el tejido urbano.
- v. dota de conexión a los distintos elementos del barrio, principalmente entre el Campus Universitario, la Estación de Vallecas y el Pueblo de Vallecas.
- vi. aporta mejores condiciones de accesibilidad a todo el entorno
- vii. mejora la calidad espacial del lugar y contribuye a un modelo de movilidad más sostenible.
- viii. aporta nuevos equipamientos necesarios, viviendas en régimen de protección pública, espacios de identidad y servicios de proximidad, en un entorno donde no existe ningún suelo de dotaciones públicas locales de espacios libres y zonas verdes y equipamientos.

7.13. INTERÉS GENERAL DE LA MPG

La MPG responde al interés general, fundamentado en la coherencia de su contenido y propuesta con el TRLSRU, su correspondencia con la estrategia urbana municipal, con los objetivos del planeamiento urbano para el ámbito y en los efectos que la nueva ordenación proporciona en la mejora de la calidad de vida de su entorno, al resolver los problemas diagnosticados en los documentos de planificación municipal.

Así mismo, responde a los principios rectores enunciados en el artículo 3 de la LSCM.

Por ello, se estima conveniente y necesario realizar una actuación de transformación urbanística para corregir el impacto negativo que este ámbito produce en la accesibilidad, permeabilidad, funcionalidad y comunicación de la zona, con una propuesta que modifica su situación residual para convertirlo en un espacio de centralidad local de usos mixtos. La actuación de renovación de este ámbito contribuirá también a la mejora de la conectividad del distrito y a la regeneración del tejido urbano y mejorará la movilidad

Información de Firmantes del Documento



peatonal, aprovechando todo su potencial como pieza singular urbana próxima al nodo de transporte público de la Estación Santa Eugenia/Vallecas, de Metro y Cercanías.

La transformación urbana permitirá la obtención de suelo para dotaciones de carácter público, tanto zonas verdes como equipamientos, haciendo posible el acceso de la población a parques y equipamientos públicos de manera continua y conectada. El nuevo sistema de espacios libres y zonas verdes tendrá como criterio la conexión y la integración ambiental urbana para todo el entorno, en la escala local, de barrio y metropolitana.

El valor de la comunidad como criterio de ordenación queda simbolizado en la nueva plaza propuesta, espacio público abierto donde confluyen actividades e intercambios. Esta vocación de dotar de nueva identidad al lugar se refuerza con el posicionamiento, en un espacio preminente de la plaza, de un equipamiento público municipal.

Responde igualmente al interés público la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico lucrativo derivado de la transformación urbana, participación que se concreta en la obtención para la administración de parcelas de uso lucrativo donde poder desarrollar viviendas en régimen de protección pública e iniciativa municipal, en un entorno en el que la vivienda protegida, pública y privada, alcanza el 35,07% de la edificabilidad total destinada al uso residencial.

También responde al interés general la materialización de una red de zonas verdes, áreas estanciales de convivencia y equipamientos locales que representa, sumados a la infraestructura viaria principal y secundaria, el 62,37 % de la superficie total del ámbito, porcentaje que asciende al 68,76 % si se cuenta con las parcelas edificables destinadas a vivienda protegida de cesión al municipio, lo que permite introducir medidas para la mejora de la situación actual respecto de las dotaciones públicas para la prestación de servicios públicos, la movilidad peatonal y de tráfico no motorizado, y de incorporación de la naturaleza en la ciudad con la finalidad de conseguir un medio ambiente urbano adecuado para el desarrollo personal.

En conclusión, el objetivo primordial de la MPG no es otro que el impulso del equilibrio urbano y la transformación social y económica del ámbito mediante su regeneración y renovación y:

- i. Contribuye a la regeneración de una zona urbana desarticulada y obsoleta, proporcionando una nueva estructura pública en su ámbito y en su zona de influencia.
- ii. Contribuye a la integración del Campus Universitario con el tejido urbano.
- iii. Reconfigura la calle Arboleda para su transformación en un espacio público de calidad, que permita una conexión segura entre el Campus Universitario y el Pueblo de Vallecas, con la Estación de Cercanías y el Metro como nodo de acceso intermodal al transporte público,
- iv. Mejora la permeabilidad de la trama urbana, proporcionando itinerarios seguros para todos los colectivos, reconfigurando la calle Bruno Abúndez y creando conexiones transversales entre ésta y la calle Arboleda.
- v. Resuelve la problemática de la delimitación y alineación de los solares al frente de la calle Bruno Abúndez, dándoles un tratamiento adecuado, que permitirá la rehabilitación y renovación de este espacio, actualmente degradado.
- vi. Dota al barrio de una complejidad de usos que fomenta la ciudad de proximidad.
- vii. Dota al barrio de un parque de viviendas asequibles en régimen de protección pública.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



- viii. Contribuye a revertir el deterioro del barrio, dotándolo de nuevos parámetros con condiciones adecuadas de salud y cohesión social.
- ix. Crea un nuevo sistema ambiental y de equipamientos públicos que fortalezcan las condiciones de habitabilidad del barrio y ayuden a corregir los déficits existentes.
- x. Mejora la escena urbana, propiciando la regeneración de los espacios públicos existentes y completando la red con nuevos espacios públicos de calidad.

Por su parte, se atiende el principio de desarrollo sostenible en desarrollo de los siguientes principios básicos:

i. Uso racional de los recursos.

La MPG actúa reutilizando y reciclando un suelo urbano inactivo y deteriorado para su transformación en un espacio urbano integrado en el entorno, que contribuye a paliar carencias y a corregir disfunciones, entre las cuales se encuentran los suelos en fuera de ordenación sobre los que se actúa.

La MPG propone un urbanismo basado en la adaptabilidad a las condiciones locales y en el fomento del urbanismo y la arquitectura bioclimática, como principio básico para el uso racional de la demanda de recursos.

ii. Compacidad y Complejidad.

La MPG propone una densidad adecuada consecuente con el uso eficiente del suelo que posibilite una activación del intercambio y de las relaciones propias de la ciudad compacta, transformando un espacio monofuncional infrautilizado en un sistema completo y complejo de usos y proporcional a sus objetivos, equilibrando derechos y cargas.

iii. Movilidad sostenible

La nueva ordenación contribuye a transformar el modelo de movilidad existente basado en el vehículo privado, proyectando una nueva red de movilidad sostenible, con fomento de los desplazamientos peatonales.

iv. Salud y calidad del aire

La nueva ordenación impulsa un modelo urbano de cero emisiones y de reversión de las bajas prestaciones de la situación actual, al tiempo que dota al ámbito de condiciones adecuadas de salud y bienestar, reduciendo la contaminación del lugar y mejorando la calidad del aire, al fomentar una movilidad sostenible y una reducción de las emisiones de la nueva edificación

v. Igualdad

La modificación favorece la mejora en el equilibrio social del barrio.

8. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

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

La Ley 21/2013, entre otras determinaciones, consolida la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental, simplificado y ordinario. El primero se contempla únicamente para "planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión" o para

Información de Firmantes del Documento



"modificaciones menores de planes", es decir, para aquellas que suponen "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices o propuestas o de su cronología pero que producen deferencias en los efectos previstos en la zona de influencia".

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

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

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

De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, se han evaluado distintas alternativas razonables y técnicamente viables, atendiendo a la realidad física existente y a las necesidades de la población, recogiéndose en el DAE las razones que justifican la elección de la alternativa propuesta.

Las principales conclusiones del DAE en relación con el grado de significancia de los efectos potenciales de la MPG en el medio ambiente son las siguientes:

- A lo largo del documento ambiental estratégico y de los estudios sectoriales que forman parte del mismo, se han analizado y evaluado todos los potenciales efectos que la MPG podría generar en el medio ambiente, concluyéndose que todos ellos son no significativos, como pasa a detallarse de manera resumida a continuación.
- En el caso particular de la calidad de los suelos, el uso histórico de la zona norte del APE muestra que el ámbito tuvo, en el periodo comprendido entre los años 50-60 y la primera década de 2000, un uso industrial consistente en la fabricación de tubos prefabricados de hormigón por parte de la empresa Tubos Borondo (2369 Fabricación de otros productos de hormigón, yeso y cemento - CNAE 2009), Los resultados analíticos de las muestras tomadas muestran la presencia de impacto por TPHs y metales pesados. Para su gestión, se ha redactado un Plan de Saneamiento que logrará una mejora medioambiental del subsuelo y permitirá retirar los focos activos de contaminación existentes.

Por lo tanto, debido a impulso de la presente modificación de planeamiento general, se ha podido llevar a cabo una caracterización para identificar los potenciales riesgos actuales de contaminación de los suelos, diseñándose un plan de actuación que garantizará la compatibilidad de los usos previstos, gracias a la eliminación de contaminación presente en los suelos.

En el análisis sobre los usos actuales de la zona sur del APE, entorno de la c/ Bruno Abúndez, se han identificado varias actividades susceptibles de ser consideradas como actividades potencialmente contaminantes del suelo

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



(APCs), asociadas a talleres mecánicos, de acuerdo con lo establecido en el Anexo I del Real Decreto 9/2005, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados. En este caso, se estima necesario desarrollar una Fase II: Estudio de Caracterización Analítica del suelo. Esta Fase II del estudio se realizará durante la tramitación del proyecto de urbanización y una vez que se disponga de acceso a las parcelas de este ámbito.

- Desde una perspectiva geológica, el ámbito de la MPG se sitúa sobre materiales del Cuaternario correspondientes a arenas y limos con cantos dispersos (coluviones, derrames y conos aluviales). No existen elementos singulares de carácter geológico en el ámbito, por lo que no se producirán efectos negativos sobre esta variable.
- Respecto a la hidrogeología, el área de estudio no se encuentra localizada sobre ninguna masa de agua subterránea. El patrón de movimiento estimado de las aguas subterráneas bajo el emplazamiento tiene una dirección y sentido hacia el suroeste, hacia el Arroyo de la Gavia. De acuerdo con los materiales encontrados durante las perforaciones, de forma general, el emplazamiento se encuentra situado sobre materiales de permeabilidad media-baja (rellenos y arena limosa/arcillosa). Los efectos sobre esta variable no serán significativos, gracias a la implementación del plan de seguimiento de los suelos propuesto.
- La red hidrográfica básica de la zona se enmarca en la Cuenca Hidrográfica del Tajo. Los cursos de agua más cercanos son los ríos Manzanares al oeste y Jarama al Este, no existiendo cauces en el interior ni en las inmediaciones del ámbito. No se producirán efectos sobre las aguas superficiales.
- La zona sur del ámbito, entorno de la c/ Bruno Abúndez, no es accesible en la actualidad, por lo que el inventario y análisis del arbolado se ha realizado por medio de la consulta de la ortofoto del año 2021. En total se han localizado 18 ejemplares, de los cuales se han podido identificar las siguientes especies: *Ailanthus altissima*, *Olea europaea*, *Prunus dulcis*, *Ficus carica* y *Sophora japonica*. Las decisiones sobre las medidas de integración del arbolado en la ordenación se deberán adoptar en la fase de tramitación del proyecto de urbanización, cuando las parcelas sean accesibles.

En la zona norte, de los ejemplares arbóreos existentes de interés, se conservarán la mayoría, un total de 51, todos ellos de calidad A (la más alta). Sólo serán eliminados 17 ejemplares por necesidades del plan, que se corresponde con aquellos de calidades medias y bajas. El resto de los ejemplares a eliminar es debido a su mal estado de conservación o por pertenecer a una especie invasora.

Este conjunto de decisiones, combinada con la mejora que se llevará a cabo en el ámbito por medio de la plantación de nuevos ejemplares adaptados a las condiciones bioclimáticas, conduce a valorar el impacto sobre el arbolado como positivo.

- El ámbito de la MPG queda fuera de los límites de protección de los espacios naturales protegidos, espacios Red Natura 2000 y Montes Preservados de su entorno. Desde la ordenación pormenorizada que se propone por medio de la

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



MPG, se genera una alta potencialidad a futuro para establecer una conexión de escala territorial entre este ámbito y el Parque Regional del Sureste.

- No hay hábitats de la Directiva 92/43/CEE, por lo que no existirán impactos sobre los mismos.
- La zona norte del ámbito de la MPG convive con el trazado de dos vías pecuarias, en particular, la calle La Arboleda es coincidente con el trazado de la Colada de La Arboleda y la calle Bruno Abúndez, con el de la Colada del Fontarrón o del Prado Callejón.

La ordenación propuesta no modifica esta situación, resultando que se mantiene una superposición de calificaciones de suelos públicos coincidentes en un mismo trazado: las coladas, en su calificación de red supramunicipal de vías pecuarias -que, en la actualidad, no están recogidas en el PG 97- y, por otra parte, la red de vía pública.

- En el ámbito de la MPG no hay elementos incluidos en el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (Espacios Naturales, Edificaciones, Elementos Arquitectónicos Especiales y Parques históricos, jardines de interés, arbolado singular, espacios viarios y cementerios) siendo muy poco probable la aparición de restos arqueológicos y/o paleontológicos, para lo cual se estará a lo que establezca la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad de Madrid.
- Desde el punto de vista acústico, tan solo se generan unos ligeros conflictos acústicos por debajo de los 2,4 dB(A) en la zona norte del ámbito. En la actual fase de planeamiento no se considera imprescindible la adopción de medidas correctoras, remitiendo su análisis más detallado a la fase de tramitación del proyecto de urbanización. En el supuesto de que sea necesario implementar medidas correctoras se recomiendan que sean medidas de apantallamiento basadas en barreras vegetales o medidas de contención de la velocidad, frente a otro tipo de sistemas de protección más agresivos y con peor integración en el paisaje urbano de la ciudad.
- En relación con el impacto potencial en materia de vibraciones, hay un área de afección vibratoria en torno a las vías de la Línea 1 del Metro en la que podría estar condicionada la construcción de viviendas.

Sobre este trazado deberá haber un seguimiento acústico y vibratorio en la fase de construcción, con mediciones desde el planteamiento de los edificios, excavado de los cimientos y construcción de cada planta, así como una medición final antes de la entrega de la obra que asegure que no se superan los niveles de vibración al paso de los trenes.

- A través de los estudios realizados, y gracias al indicador IGUALA del Ayuntamiento de Madrid, se ha identificado un déficit de equipamientos del distrito Villa de Vallecas y la necesidad de un reequilibrio, especialmente de los ámbitos Bienestar social e Igualdad y Educación y Cultura en primer grado, y en Economía y Empleo en segundo grado. El APE se ha diseñado y articulado, entre otros objetivos, con este fin.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



- Se ha realizado un estudio de la vegetación en escalas meso y micro y del arbolado perenne y de sombra. La ordenación de la UE1 se ha proyectado como un barrio que ayudará a la mitigación y adaptación de la isla urbana de calor de Madrid, gracias al diseño de un Área Fría o punto fresco, con oasis térmicos en su interior. Se evidencia que la Ordenación propuesta desde la MPG es ambientalmente positiva en relación con su entorno.

9. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

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

9.1. DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

En consonancia con el artículo 37 de la LSCM, se delimita un único ámbito de actuación que constituye toda el área homogénea, siendo sus límites, en su mayor parte, elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Se delimitan dos unidades de ejecución para el desarrollo de dos actuaciones integradas mediante el sistema de compensación. Todo ello se detalla y justifica en la carpeta de ordenación pormenorizada, DOP.

9.2. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

La urbanización de los terrenos completa la actuación integrada propuesta. Las obras de urbanización correspondientes se definen y detallan en los proyectos de urbanización, que son los instrumentos técnicos que tienen por objeto detallar, programar y valorar, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en la MPG para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de las unidades de ejecución delimitadas y de acuerdo con el artículo 97 de la LSCM.

10. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

10.1. ANTECEDENTES: NORMATIVA DE APLICACIÓN.

a) Impacto de género

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

Información de Firmantes del Documento



cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”

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

b) Impacto en materia de Infancia y adolescencia y familia:

La Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y Adolescencia de la Comunidad de Madrid, en su artículo 24 dispone:

“2. La Comunidad de Madrid y las entidades locales procurarán desarrollar sus planeamientos urbanísticos como espacios seguros, adecuados y adaptados a los niños. Se incluirán en los mismos equipamientos que permitan el ejercicio de actividades lúdicas, incluyendo instalaciones adaptadas a las necesidades según su edad y capacidades, y velarán por su adecuado mantenimiento, conforme a la legislación sectorial.

3. En el ámbito local, los planes urbanísticos han de aspirar a prever espacios y zonas de juego, deportivas y recreativas accesibles, idóneas, diversificadas y suficientes para posibilitar el ejercicio del derecho a jugar y al deporte, conforme a la legislación sectorial. En su diseño y configuración los ayuntamientos tratarán de contar con la participación activa de los niños.

Se deberá tener en cuenta la perspectiva, las necesidades y los intereses de los niños, promoviendo trazados que permitan los desplazamientos de sus domicilios a los centros educativos y otros equipamientos dirigidos especialmente a ellos de forma autónoma, facilitándoles el uso de los transportes públicos, en especial en aquellos barrios o zonas con alta concentración de población infantil.

Se atenderá de forma prioritaria a las necesidades de accesibilidad de los niños con discapacidad, así como al derecho a un medioambiente saludable y a un entorno urbano seguro y con zonas de juego, deportivas y recreativas en los barrios o zonas con un mayor índice de pobreza infantil.”

Los contenidos de la MPG se han redactado conforme a estos principios, que serán además desarrollados en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

c) Impacto en materia de accesibilidad:

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

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

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

La Comunidad de Madrid ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 4OIKRQ33XVNHOLZQ



En su Disposición Adicional décima regula, sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos, lo siguiente:

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

Según lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en dos conceptos:

- i. **Accesibilidad universal:** Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.
- ii. **Diseño universal:** o diseño para todas las personas, que puedan ser utilizados en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

10.2. OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE ANÁLISIS DE IMPACTO.

10.2.1. Objeto del análisis de impacto normativo.

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

El objeto de este análisis se encuadra en el principio de igualdad entre mujeres y hombres, con la finalidad de garantizar a las mujeres, y demás colectivos objeto de protección específica, el acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud. Con el fin de valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y de la regulación que en el mismo se realice.

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

10.2.2. Contenido del análisis de impacto.

En la MPG, la perspectiva de género está orientada a la mejora de la seguridad en el espacio público y en la creación de nuevas rutas seguras que rompan la barrera urbana existente y mejoren la accesibilidad de todas las personas a los servicios y al transporte

Información de Firmantes del Documento



público. Para ello se mejora la accesibilidad, continuidad y seguridad de los itinerarios peatonales existentes y se crea un nuevo sistema completo. La mejora en las condiciones de iluminación y la eliminación de espacios o recovecos que pueden transmitir o provocar inseguridad serán aspectos favorables para la mayor integración de la mujer y para mejorar su vida cotidiana en el ámbito de la ciudad, lo que también implica una mejora en la calidad de vida de todos los géneros, capacidades y edades.

En cuanto a las edificaciones, con independencia de que se señale o no, existe legalmente la obligatoriedad de que las edificaciones cumplan con todas las disposiciones legales, tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

El estudio sobre impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas en la vida de mujeres y hombres, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. A partir de esto se valora el concepto de igualdad, que significa homologación en derechos y oportunidades.

Por lo tanto, en los contenidos de la MPG no solo se debe analizar la perspectiva de género, sino valorar la perspectiva desde las diferencias, teniendo presente el concepto de discriminación, eliminándola y pretendiendo garantizar, en aquello a lo que un documento urbanístico puede llegar, el pleno acceso y disfrute del territorio urbanizado, en este caso de su ámbito de ordenación.

Para valorar el impacto de género, es necesario por lo tanto identificar claramente esas diferencias sociales y las causa que las producen. De este modo, el objetivo de este análisis es comprobar si hombres y mujeres obtienen de la aplicación de la propuesta de planeamiento un beneficio equivalente o si se producen situaciones de desigualdad y discriminación. Se abordan en el análisis de impacto los conceptos establecidos en distintos estudios elaborados por diversas administraciones e instituciones para ser incorporados en el planeamiento urbanístico, entre otros:

- Las ciudades deben tener capacidad para acoger en su espacio a todos los grupos sociales, mejorando sus condiciones y dando solución a cada una de sus necesidades específicas.
- El espacio urbano, especialmente en la escala de barrio, debe contribuir a la transformación social generando condiciones de seguridad, calidad ambiental y habitabilidad que permitan el uso autónomo de dicho espacio por parte de toda persona, prestando soluciones a cualquier circunstancia de vulnerabilidad.
- El urbanismo como resultado de la intervención pública debe ser un factor de corrección de desigualdades entre ciudadanos y ciudadanas.
- Promoción del bienestar social, localizando equipamientos de calidad y fácil acceso, destinados a la sanidad, la educación, el deporte, el ocio y la cultura.
- Creación de espacios amplios de transición entre el entorno residencial y el viario público que generen lugares estanciales agradables.

En todo caso, los efectos de la MPG con relación a los impactos de referencia son muy limitados debido al carácter de esta, acotándose su alcance a la ordenación del ámbito.

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

Información de Firmantes del Documento



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

Señalan asimismo esas fuentes conceptuales un aspecto clave para la evaluación del impacto en el marco del planeamiento urbanístico: el espacio urbano, con especial atención a la accesibilidad a los servicios urbanos y a la seguridad en los espacios públicos de las ciudades.

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

10.2.4. Lenguaje inclusivo y no sexista.

Durante la redacción, se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento, para evitar sesgos sexistas.

10.3. CONCLUSIONES: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MPG EN LOS TEMAS DE REFERENCIA.

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

- Se respeta la materia de género en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007 de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- También respetan el contenido de la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid de acuerdo con su Disposición Final 2º.
- Sus determinaciones permiten implantar las condiciones de accesibilidad en los términos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

El diseño de la ordenación urbanística parte de principios de integración morfológica, adaptación a la topografía y ciudad compleja, que persigue el bienestar del conjunto de las personas que habitan, conviven, trabajan y se relacionan en la ciudad. El diseño urbanístico facilita la relación entre espacio construido y espacio no construido, en un escenario adecuado para el desarrollo pleno de la vida humana, con los siguientes criterios y acciones:

Clasificación del suelo.

Se aboga por concentrar los esfuerzos y la inversión en la ciudad consolidada, haciendo frente a los procesos de elitización o degradación urbanas, con el fin de regenerar un vacío inactivo en proceso de degradación, ayudando a cohesionar el entorno y corregir algunas de las deficiencias existentes.

Usos:

Información de Firmantes del Documento



Se fomenta la complejidad urbana sobre un espacio ahora monofuncional. En este sentido, se presta especial atención al zócalo urbano como espacio integrador de diversos usos, que conecta el edificio con su entorno urbano.

La obtención de suelo para vivienda con protección pública, tanto pública como privada, y la implantación de nuevas actividades económicas, contribuirán por extensión a la creación de empleo y de nuevos servicios al entorno. La proximidad de usos puede llegar a facilitar una mayor conciliación laboral y familiar, con ahorro de tiempos de desplazamiento y en mejores condiciones de seguridad, por lo que cabe considerar también positivo su impacto en este sentido. La obtención de vivienda de protección pública tendrá igualmente un impacto positivo en materia de género, infancia, adolescencia y familia.

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

Densidad urbana:

La densidad propuesta garantiza la viabilidad del comercio local, la actividad cultural y el ocio.

Ubicación y características de las redes dotacionales:

La localización respecto a los lugares de residencia favorece una "ciudad de proximidad" y de "distancias cortas".

En la MPG, la relación entre residencia y redes dotacional es directa, fácilmente accesible al peatón, con recorridos dotados de visibilidad.

Por encima de las necesidades de la población prevista en la ordenación, se reservan suelos dotacionales para ayudar a reequilibrar los déficits detectados en su entorno.

Crecimiento urbano:

Compacidad y continuidad, evitando "saltos" con espacios vacantes, que suponen una barrera, en la ciudad consolidada.

Por su parte, la ordenación se proyecta con los siguientes criterios en relación al espacio público:

Diversidad de usos, configuraciones y escalas: la vía pública convive con otros usos (estanciales, comercio, ocio, etc.) que dan riqueza, variedad, seguridad e interés al espacio público, creando un sistema interconectado que evita los espacios residuales.

Las características, definidas y amplias, de los espacios libres proyectados hacen posible que en el proyecto de urbanización se diversifiquen las funcionalidades de dichos espacios libres y pueda pensarse razonablemente en la atracción a las zonas verdes del nuevo barrio de todo tipo de colectivos, lo que permitirá la existencia de un espacio para su mutuo conocimiento.

Movilidad sostenible: en la ordenación se favorece la movilidad peatonal, ciclista y de transporte público frente a movilidad de vehículos privados, mediante la disposición de rutas cómodas, accesibles, seguras y visibles para estos modos.

En todo el ámbito proyectado se propone, mediante diferentes mecanismos de diseño de la vialidad que se concretarán en el proyecto de urbanización, la

Información de Firmantes del Documento



prevalencia del viandante sobre el vehículo motorizado, configurándose con ello una zona de templado del tráfico en el conjunto interior de todo el sector.

La ordenación reconfigura las calles existentes de tal manera que se completa una red de espacios de circulación (no solo rodada) que permite la conexión entre los barrios limítrofes.

En la ordenación se prevé una red de carriles bici que conecta con el entorno, de tal manera que se permita el acceso cómodo a todos los servicios.

Accesibilidad universal: se garantiza la autonomía de los colectivos dependientes (mayores, menores y discapacitados) y se facilita la conciliación, al fomentarse la diversidad de usos y la conexión entre las dotaciones, las zonas verdes y las áreas residenciales.

El diseño del espacio urbano evita los obstáculos visuales y responde a las condiciones de ser legible y estéticamente atractivo, además de cumplir los parámetros normativos en materia de accesibilidad.

La pequeña escala: en lugares protegidos frente a las afecciones infraestructurales se propicia la aparición de espacios públicos de pequeña escala, conectados con el resto del sistema de espacios públicos.

En los espacios libres se posibilita la existencia de un mobiliario adecuado y en número suficiente, tanto para el descanso momentáneo de personas mayores como para potenciar las relaciones entre vecinos, cuestión que concretará el proyecto o proyectos de urbanización.

Itinerarios peatonales: se habilitan recorridos peatonales que conectan dotaciones, comercio local y edificios representativos.

Los espacios libres del ámbito contarán con una iluminación artificial suficiente para que no existan rincones o espacios poco iluminados y susceptibles de convertirse, por ello, en escenarios adecuados para agresiones.

En la ordenación proyectada se establece una muy directa relación entre las edificaciones y los espacios libres, de tal manera que no existen espacios aislados o residuales que no estén controlados visualmente desde las edificaciones, dificultando con ello asaltos, hurtos y otros tipos de violencia.

En relación a las dotaciones de equipamientos y servicios públicos:

Para el análisis de las necesidades y la determinación de criterios de ordenación de los equipamientos y servicios públicos, atendiendo al desigual reparto de tareas y el diferente grado de participación de hombres y mujeres en los asuntos públicos, se ha evaluado la desagregación de la población según sexo, de tal forma que la perspectiva de género se incorpora desde el inicio en la propuesta de ordenación y gestión del sector.

En consecuencia, dada la importancia del colectivo femenino en las cohortes de mayor edad, los equipamientos se localizan en situaciones accesibles dentro de la ordenación, con conexión adecuada a la red peatonal y de transporte público.

Los nuevos equipamientos públicos proyectados están conectados directamente con las edificaciones por aceras y espacios libres que los hacen especialmente accesibles para todo tipo de personas.

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 19:56:24
Fecha Firma: 28/10/2024 20:22:59
Fecha Firma: 29/10/2024 08:39:57
CSV : 40IKRQ33XVNHOLZQ



En la ordenación se hace posible, por tanto, la localización accesible de equipamientos de servicio para la vida cotidiana de las personas que se hacen cargo de menores y mayores, necesarios para permitir la incorporación de las mujeres al mercado laboral.

En el ámbito se ordenan espacios que contribuyen a la conciliación de la vida profesional y familiar de las personas, dando respuestas a las necesidades de todos los trabajadores, hombres y mujeres, con una adecuada provisión de equipamientos adaptados a las necesidades de la vida cotidiana.

Se han previsto equipamientos por encima de las necesidades estrictas de la población, ayudando a corregir déficits.

Acciones específicas en relación a la infancia, familia y adolescencia:

Formando parte de la red de espacios públicos y equipamientos, se reserva suelo suficiente para la adecuación de usos específicos para la infancia y la adolescencia. Para los primeros, con especial atención al espacio central de la ordenación, donde, en el proyecto de urbanización, se dispondrán espacios diferenciados para el uso infantil, dotados de mobiliario urbano adaptado y seguro y con amplia visibilidad desde los usos del entorno y desde el resto del espacio libre.

Para la adolescencia, la riqueza de la pluralidad de espacios libres conectados de la ordenación permite una organización de espacios de apropiación por parte de este grupo de edad, en torno a zonas de actividad no regladas.

El equipamiento situado formando parte del espacio central, y en relación de vecindad con la actividad comercial local, es apto para albergar actividades relacionadas con la infancia y adolescencia.

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

En relación al lenguaje:

Durante la redacción se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento de Madrid, para evitar sesgos sexistas en los documentos.

En relación a la normativa:

Se señala la obligatoriedad de que las edificaciones que se construyan en su desarrollo cumplan con todas las disposiciones legales, tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

Estos criterios se refieren igualmente a los derechos de la infancia y adolescencia, cuya garantía está regulada en la citada Ley de 2023.

Información de Firmantes del Documento



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

11. CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.

Se incorpora la siguiente documentación gráfica modificada:

- PLANO DE ORDENACIÓN O-084/5 -M
- PLANO DE GESTIÓN G-084/5 -M

Además, la MPG incorpora la Ficha de Condiciones del Área de Planeamiento Especifico APE.13.11 "Tubos Borondo" de nueva creación, así como una carpeta aparte con las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada, en el denominado Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP).

12. INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.

Esta MPG incluye el estudio económico pertinente conforme al marco legislativo vigente y de acuerdo con su alcance y objetivos, que se incorpora como anexo.

Consta de una **Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica**, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por la MPG en la Hacienda Local del municipio de Madrid, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU, que señala:

"4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

El **Estudio Económico Financiero, Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica** viene a dar respuesta tanto al artículo 43.b de la LSCM, con el siguiente contenido:

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Conforme al artículo 22.5 del TRLSRU, analiza la dimensión económica del desarrollo del ámbito, en su transformación al APE.13.11 "Tubos Borondo", según el modelo de ordenación resultante; el precepto prescribe la necesidad de que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, incorpore la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de

Información de Firmantes del Documento



conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En definitiva, con el estudio económico financiero de los planes se pretende justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo.

La viabilidad económica real de la actuación en términos que hagan creíble y rentable su ejecución constituye el trasfondo que late de los estudios económico-financieros, en base a las estimaciones de costes e ingresos que se realice.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978) prescribe en su artículo 77 la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento general. Y el artículo 42 precisa su contenido:

1. *“La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
2. *La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
3. *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”*

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS.278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016 y otras) viene asimilando el objeto y contenido de estos estudios o memorias.

Consta en la documentación de la MPG un documento de Estudios Económicos, en los que se incluye un Informe o Memoria de Viabilidad económica de la actuación propuesta y un Informe o Memoria de Sostenibilidad económica, en los que se estudian ambos aspectos, concluyendo dicha documentación que la ordenación propuesta es viable y sostenible desde esta perspectiva económica.

13. PAISAJE URBANO

La documentación de la MPG incluye un apartado dentro del Apéndice de Estudio de Sostenibilidad urbana que forma parte del DAE, en el que se aborda el estudio del paisaje urbano generado con la propuesta, basado en el Plan de Calidad de Paisaje Urbano del Ayuntamiento, en el que se concluye que la transformación del APE.13-11 desde su estado actual a la ordenación de usos mixtos e importantes zonas verdes que se proponen, ayudaría sustancialmente al cumplimiento de las directrices que marca el Plan de calidad del Paisaje urbano.

Información de Firmantes del Documento



14. ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD Y LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

Consta en el expediente, entre los análisis efectuados en el DAE (Apéndice 6 del DAE), un Estudio de Sostenibilidad y Eficiencia Energética (en adelante ESEE), exigido para los instrumentos de planeamiento en el artículo 43 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

Además, en el mencionado ESEE, se ha considerado también lo exigido en los artículos 8 y 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

El ESEE que obra en el expediente responde a las exigencias en materia de calidad del aire y eficiencia energética en lo que respecta al planeamiento urbanístico, y concluye en relación con la huella de carbono del desarrollo propuesto (emisión inferior de 1.234,11 kg CO₂ en el ámbito respecto de la situación inicial) que, teniendo en cuenta que la mayor parte de los usos corresponden a vivienda y que el modelo cada vez más sostenible de la edificación evoluciona hacia una mayor eficiencia energética, se puede estimar que dicha huella se verá reducida a futuro, frente a un modelo de uso intensivo industrial que se planteaba anteriormente, donde los desplazamientos de tráfico rodado, emisiones de las propias actividades y generación de residuos suponían un estancamiento en la mejora de creación de ciudad sostenible. Además, si se tiene en cuenta que la movilidad es la principal fuente emisora de CO₂ del ámbito, la inminente renovación del parque móvil hacia vehículos de 0 emisiones avala la futura reducción de la huella.

En el ESEE se señalan las actuaciones para reducir los efectos sobre el cambio climático.

15. CONCLUSIÓN.

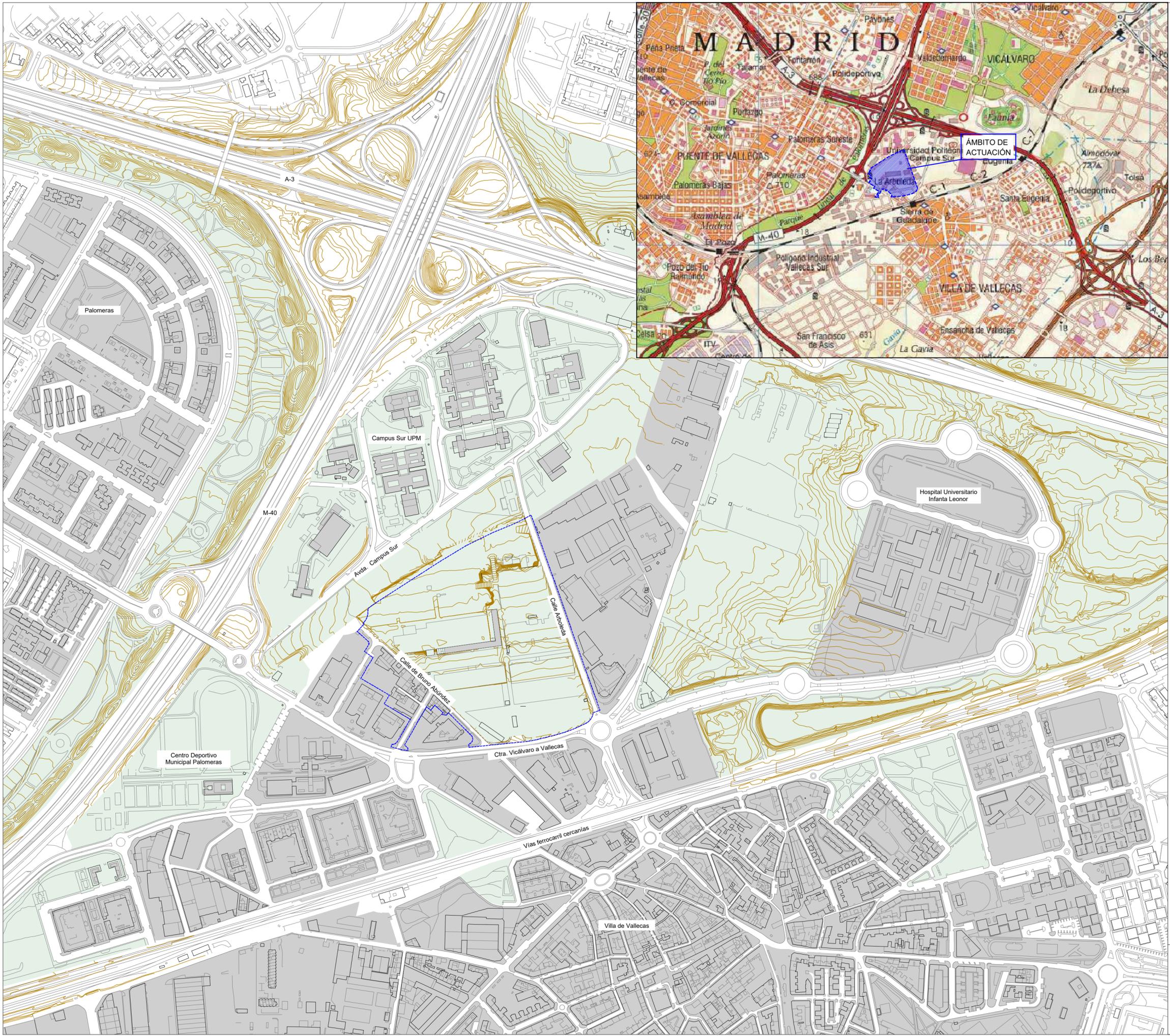
De conformidad con lo expuesto, se considera que la propuesta está debidamente justificada y que cumple con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Firmado electrónicamente

LA JEFA DE DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO 2
M^a Belén Collada Holgueras
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
Eva M.^a Torres Berruezo
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales

Información de Firmantes del Documento



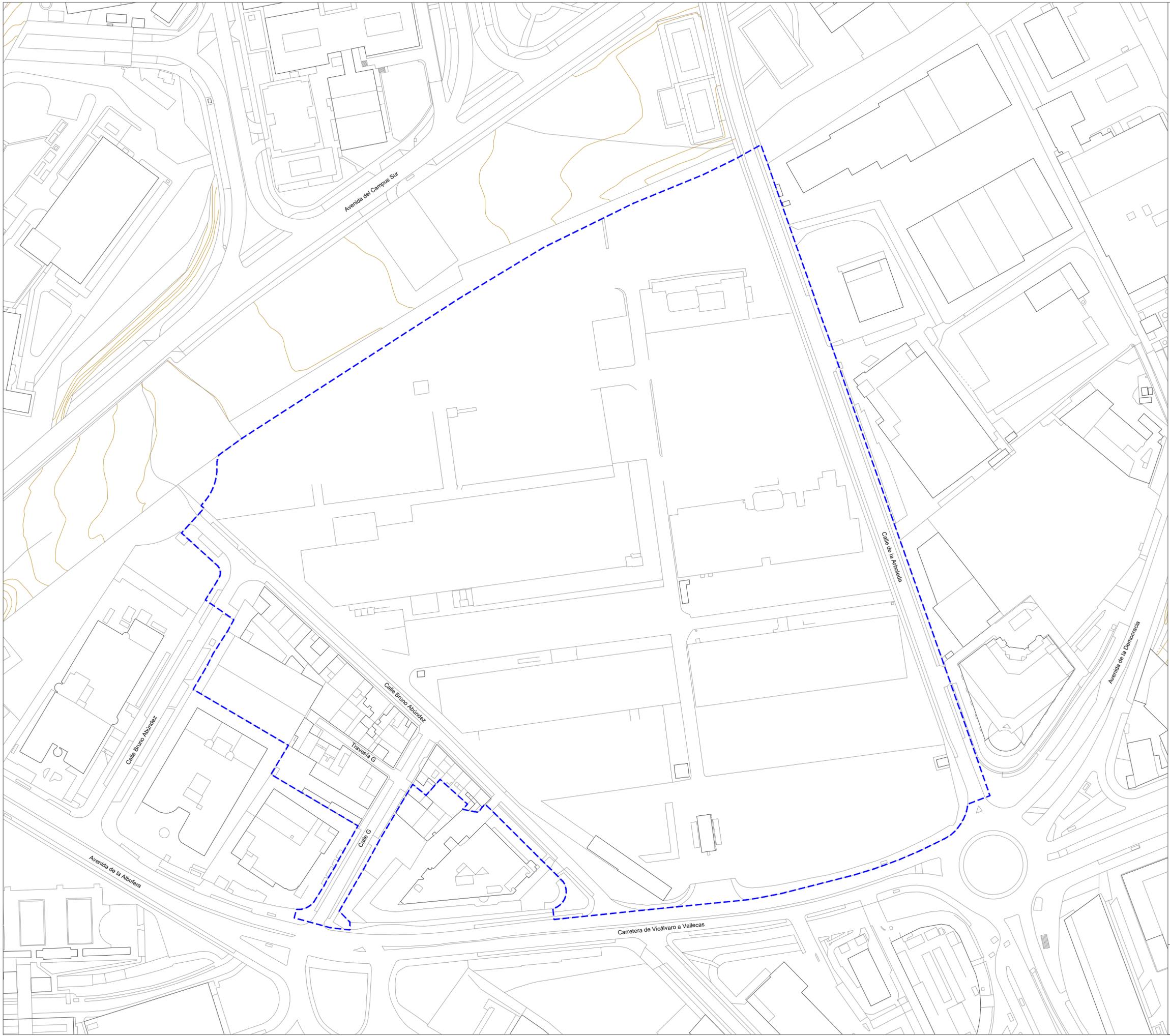


LEYENDA

--- Delimitación del ámbito del APE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

<p>APE.13.11 "TUBOS BORONDO"</p>	<p>INFORMACIÓN SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO</p>	<p>I-1</p>
<p>urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID</p> <p>ESCALA 1:5.000 FECHA: JULIO 2024</p>		<p>N 0 20 50 100 m</p>



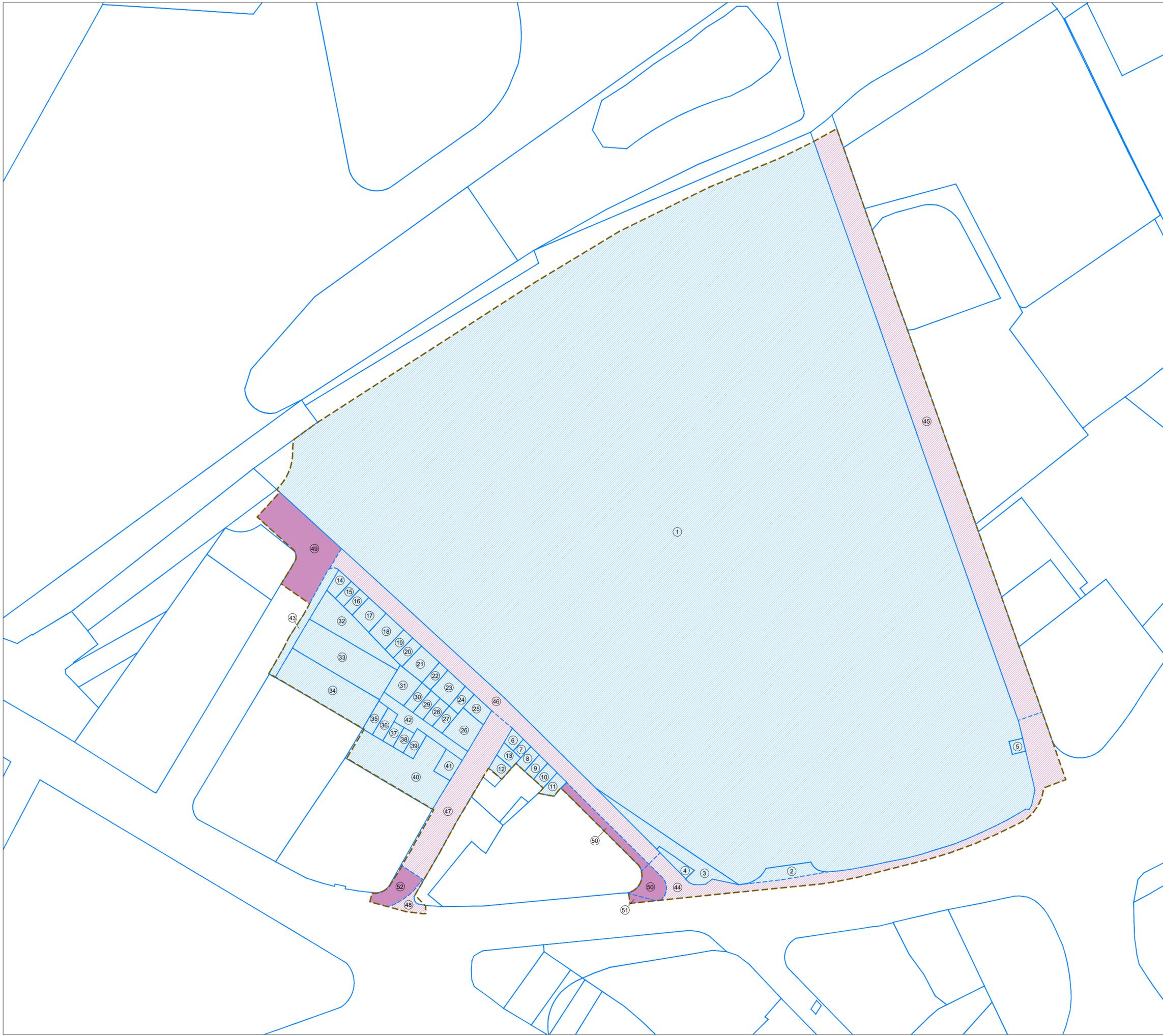
LEYENDA

--- Delimitación del ámbito del APE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	INFORMACIÓN ESTADO ACTUAL SOBRE CARTOGRAFÍA MUNICIPAL
------------------------------	---

I-2



LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE (sobre Cartografía Municipal)
- Parcela Catastral (sobre Cartografía Catastral)
- Delimitación parcela no incluida en base del Catastro
- Suelos destinados a viario público en el interior del ámbito
- Resto de suelos en el interior del ámbito
- Numeración de parcela catastral

SUELOS DESTINADOS A VIARIO PÚBLICO EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO

nº	RED VIARIA	superficie (m2)**	TIPO DE RED
44	Calle Carretera Vicalvaro a Vallecas I	2.172,38	Red General
45	Calle Arboleada	5.484,03	Red Local
46	Calle Bruno Abúndez	2.619,77	Red Local
47	Calle G	1.636,37	Red Local
48	Calle Carretera Vicalvaro a Vallecas II	156,12	Red General

nº	PARCELA	superficie (m2)**	TIPO DE RED	OBTENCIÓN
49	Parcela nº 26223 (parcial)*	1387,69	Red Local	Por cesión directa y gratuita
50	Parcela nº 28682 (parcial)*	589,99	Red Local y Red General	Por cesión directa y gratuita
51	Parcela nº 28681 (parcial)*	49,45	Red General	Por cesión directa y gratuita
52	Parcela nº 21441 (parcial)*	324,71	Red General	Por expropiación

Superficie total: 14.420,07 m2

(**) Superficie dentro del ámbito del APE, medida sobre cartografía catastral
 (*) Parcela perteneciente al Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo. Aparece parcialmente dentro del ámbito del APE 13.11

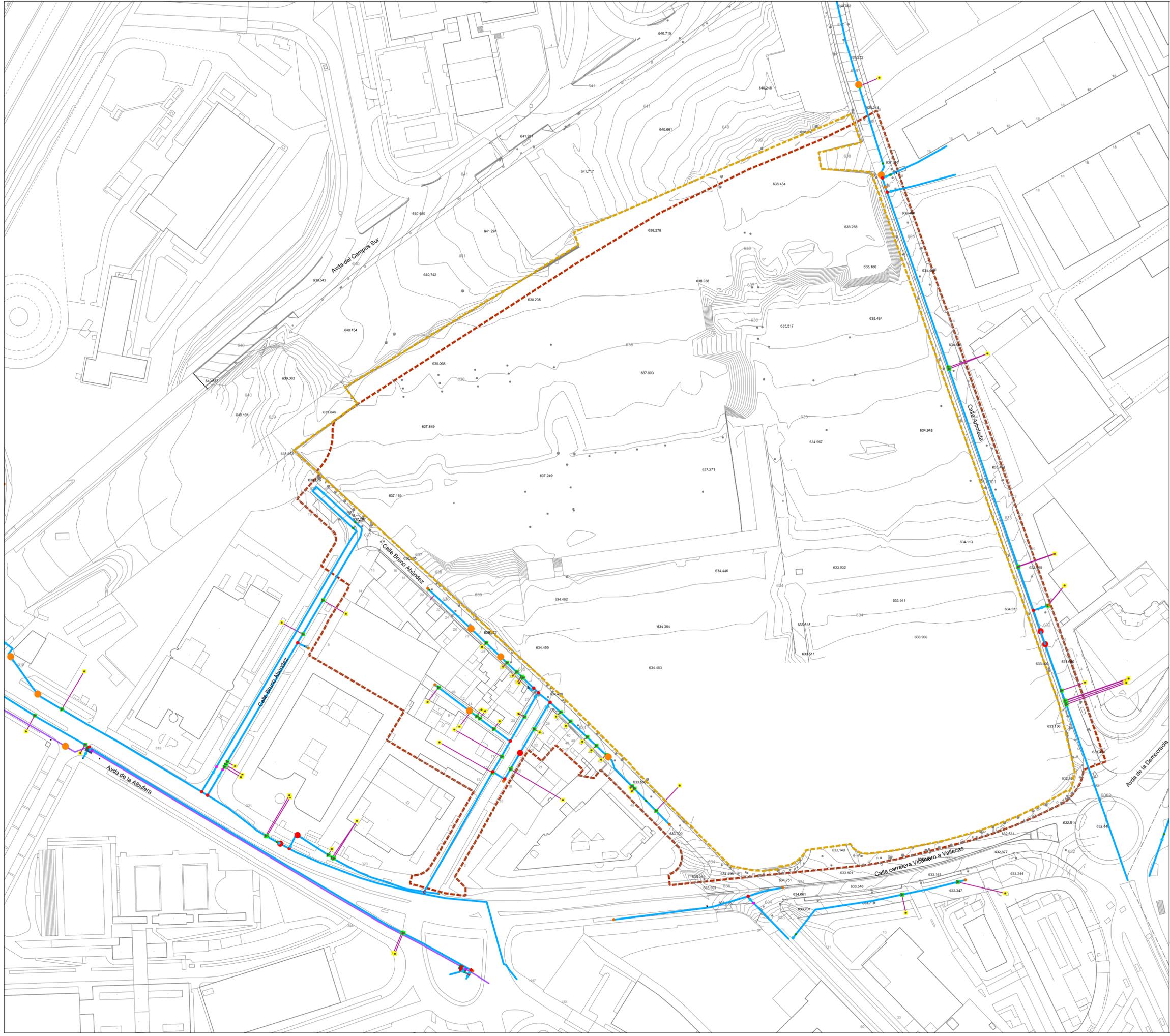
RESTO DE SUELOS EN EL INTERIOR DEL ÁMBITO

nº	Dirección	Ref. Catastral	SUP m2s Catastro	Fincas Registradas	Sup.m2s Registro
1	Carretera Vallecas a Vicalvaro 3	6608902V4760H001PM (parcial)	112.061,13	905	1.211,50
				2644	6.440,00
				5137	1.667,00
				20323	119,54
				20325	111,36
				38033	107.816,83
				64283	1.980,00
				74928	371,5
				86182	2.325,61
				2	Carretera Vallecas a Vicalvaro 3
3		6608929V4760H	633,23	38033	
4	Bruno Abúndez 29	6608904V4760H001TM	115,52	13728	116,22
5		6608903V4760H	63,78	38033	
6	Bruno Abúndez 36	6607101V4760F001PT	77,23		
7	Bruno Abúndez 38	6607102V4760F001LT	55,16	20389	128,79
8	Bruno Abúndez 40	6607103V4760F001TT	91,16	20391	Vivienda 50,00 + patio 38,58
9	Bruno Abúndez 42	6607104V4760F001FT	89,84	20393	86,83
10	Bruno Abúndez 44	6607105V4760F001MT	97,56	20395	93,71
11	Bruno Abúndez 46	6607106V4760F001OT	108,39	20397	108
12	Calle G 22	6607114V4760F001HT	96,14	20403	97,2
13	Calle G 24	6607115V4760F001JT	102,34	20401	102,04
14	Bruno Abúndez 16A	6507530V4760H001UM	116,05	20329	116,34
15	Bruno Abúndez 16B	6507531V4760H001HM	95,25	20331	96,15
16	Bruno Abúndez 18	6507502V4760H001BM	101,53	20333	100,32
17	Bruno Abúndez 20	6507503V4760H001YM	205,08	20335	103,3
18	Bruno Abúndez 22	6507504V4760H001GM	230,25	20337	105,72
				15483	106,15
19	Bruno Abúndez 24	6507505V4760H001QM	115,56	20339	111,14
				15043	113,08
20	Bruno Abúndez 26	6507506V4760H001PM	119,32	20341	116,13
21	Bruno Abúndez 28D	6507507V4760H001LM	238,51	20343	126,03
				20345	136,58
22	Bruno Abúndez 28	6507508V4760H001TM	103,89	20347	111,97
23	Bruno Abúndez 30	6507509V4760H001FM	218,23	20349	109,92
				20351	107,35
24	Bruno Abúndez 32	6507510V4760H001LM	105,01	20353	105,93
25	Bruno Abúndez 34	6507511V4760H001TM	146,88	20355	149,41
26	Calle G 25	6507512V4760H001FM	321,54	20371	167,83
				20357	155,04
27	Travesía G 16	6507513V4760H001MM	106,35	20369	106,04
28	Travesía G 14	6507514V4760H001OM	110,62	20367	110,48
29	Travesía G 12	6507515V4760H001KM	116,79	20365	113,84
30	Travesía G 10	6507520V4760H001WM	118,52	20363	118,62
31	Travesía G 8	6507522V4760H001VM	274,91	82317	275,68
32	Bruno Abúndez 14	6507516V4760H001RM	709,93	46068	701,40
33	Bruno Abúndez 10	6507517V4760H001DM	1.202,61	13606	1.306,60
34	Bruno Abúndez 8	6507518V4760H001XM	1.192,52	68768	1.309,70
35	Travesía G 1	6507519V4760H001TM			
36	Travesía G 3	6507520V4760H001DM			
37	Travesía G 7	6507521V4760H001XM			
38	Travesía G 9	6507522V4760H001IM	93,09	20379	117,9
39	Travesía G 15 (Calle G 13)	6507523V4760H001JM	110,96	20381	114,28
				10720	
40	Calle G 15	6507524V4760H001EM	1.412,07	20383	1.417
				20385	
41	Calle G 17	6507525V4760H001SM	163,01	20387	162,88
42	Travesía G		429,25		
43	Franja calle Bruno Abúndez		352,37		

Superficie total: 122.697,38 m2

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	INFORMACIÓN ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL	I-3
------------------------------	--	-----

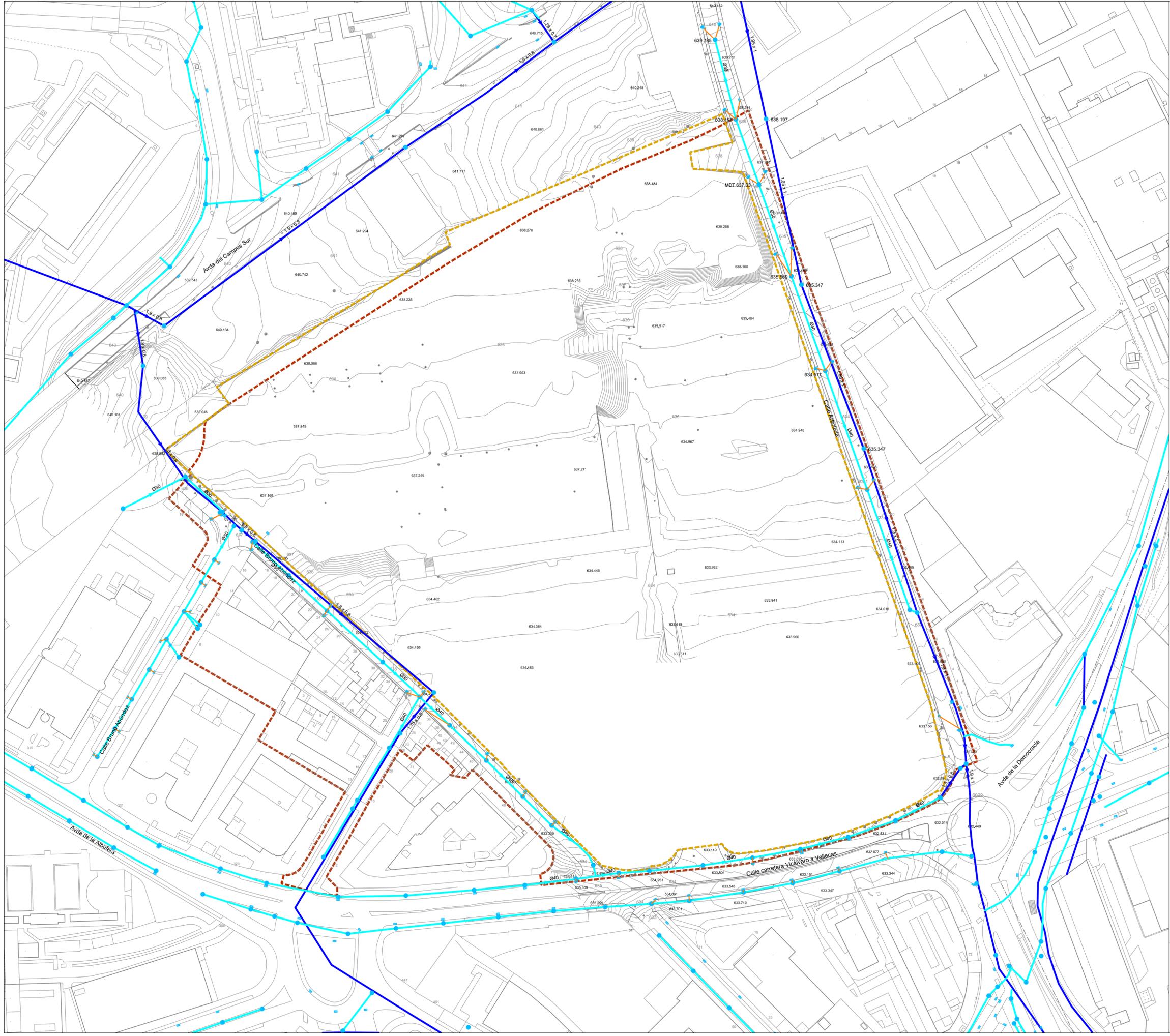


- LEYENDA**
- - - Delimitación del ámbito del APE
 - - - Cerramiento parcela a demoler
 - Tubería existente
 - Galería existente
 - Tubo aducción existente
 - Acometida existente
 - Conexión acometida existente
 - Conexión suministro existente
 - Nudo distribución existente
 - △ Cambio sección existente
 - Desagüe existente
 - Válvula de corte existente
 - Ventosa existente

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

<p>APE.13.11 "TUBOS BORONDO"</p>	<p>INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES: ABASTECIMIENTO</p>	<p>I-4.1</p>
<p> urbanismo, medio ambiente y movilidad</p>	<p> MADRID</p>	<p>ESCALA 1:1.500 FECHA: JULIO 2024</p>





LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- - - Cerramiento parcela a demoler
- Colector existente
- Galería visitable existente
- Ramales de conexión existentes
- Pozo de registro existente
- Rejilla existente

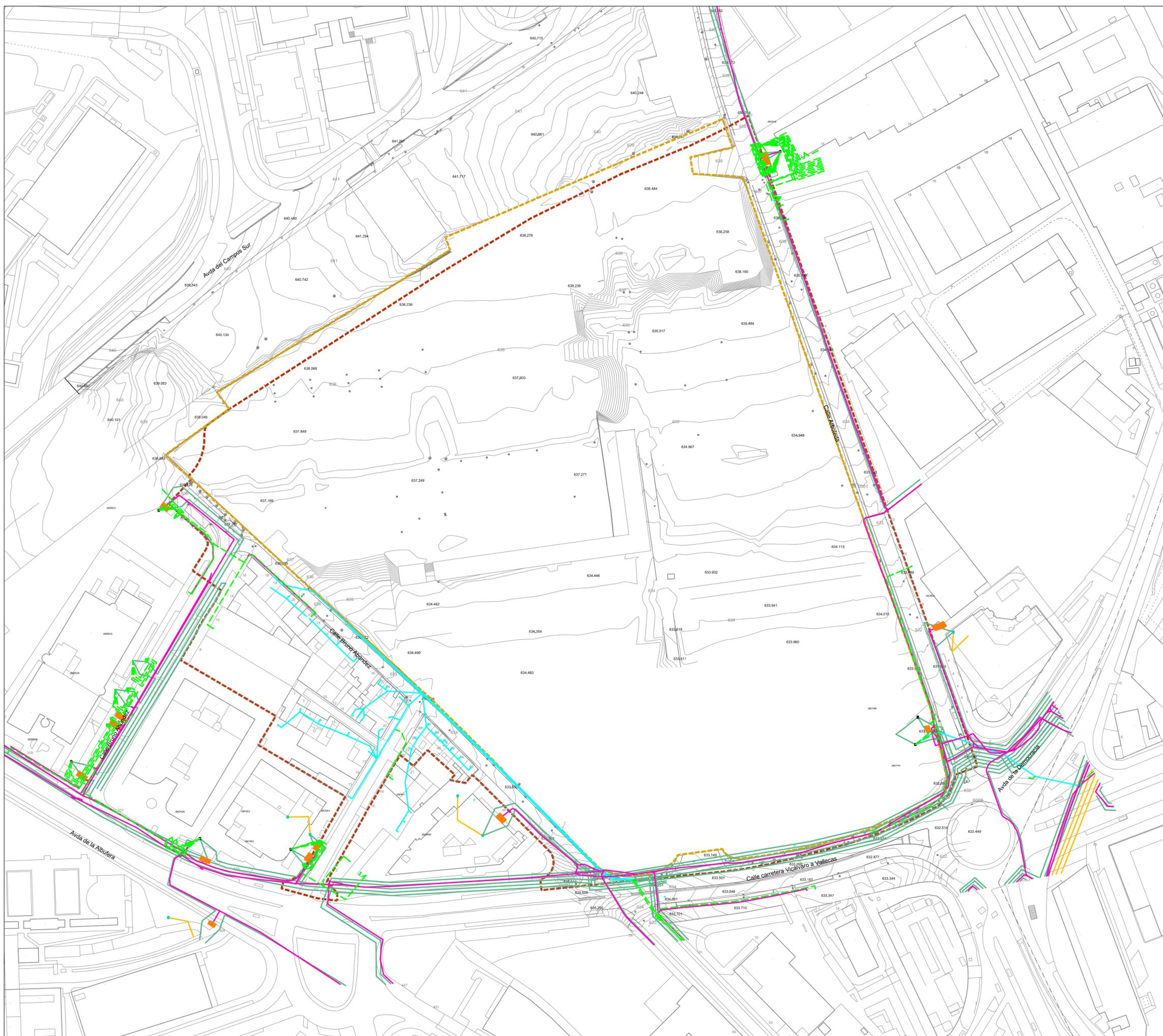
MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES: SANEAMIENTO	I-4.2
------------------------------	--	-------

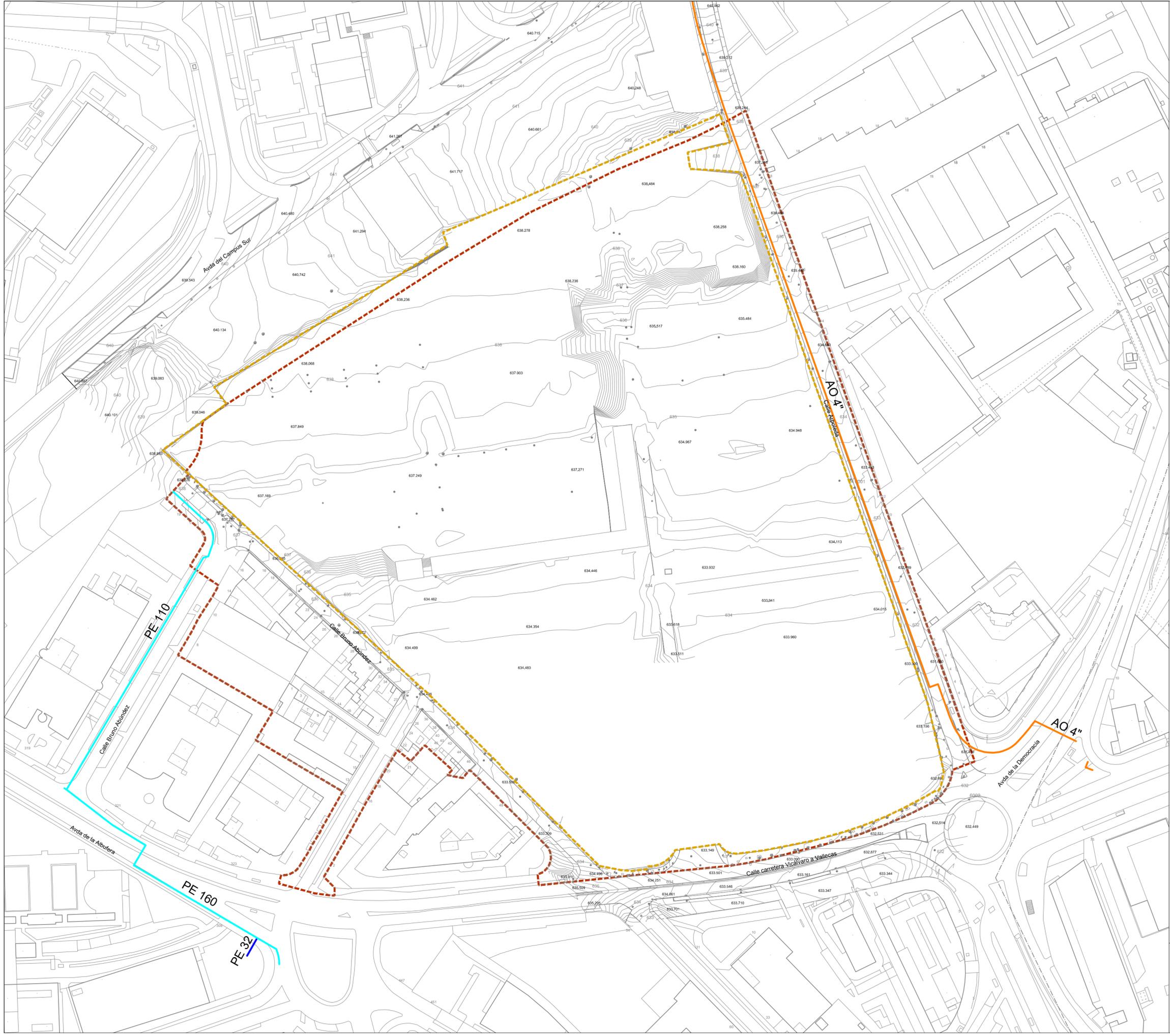
N

0 5 15 30 m

ESCALA 1:1.500
FECHA: JULIO 2024



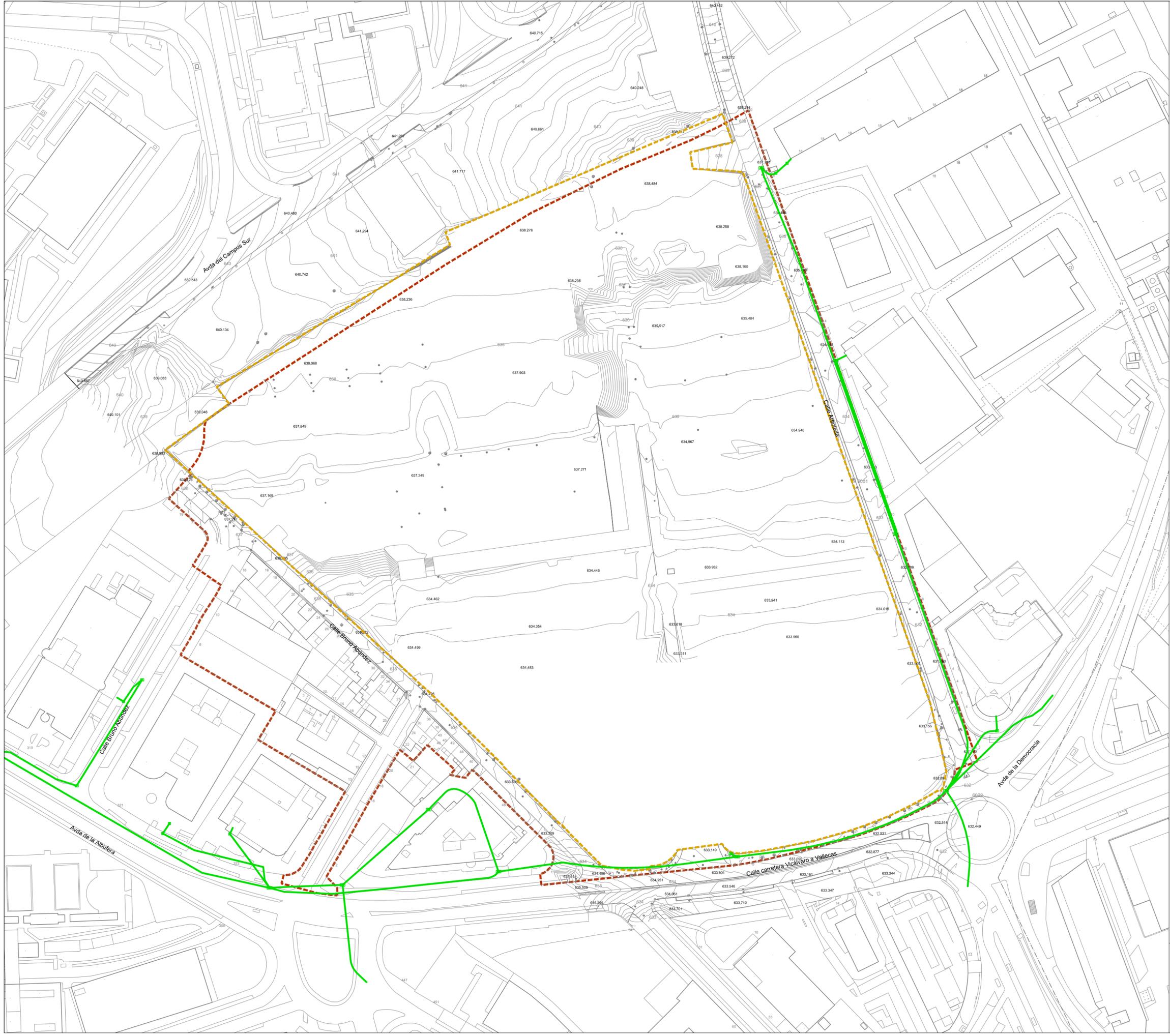
- LEYENDA**
- Delimitación del ámbito del APE
 - Cerramiento parcela a demoler
 - Canalización existente
 - Tramos MT subterráneos existentes
 - Tramos BT subterráneos existentes
 - Tramos BT aéreos existentes
 - Tramos MT particulares existentes
 - CT existente
 - CT Cliente existente
 - CGP existente



- LEYENDA**
- - - Delimitación del ámbito del APE
 - - - Cerramiento parcela a demoler
 - Canalización APA existente
 - Canalización MPB existente
 - Acometida existente

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

<p>APE.13.11 "TUBOS BORONDO"</p>	<p>INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES: GAS</p>	<p>I-4.4</p>
<p> urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID</p>	<p>N 0 5 15 30 m</p>	<p>ESCALA 1:1.500 FECHA: JULIO 2024</p>

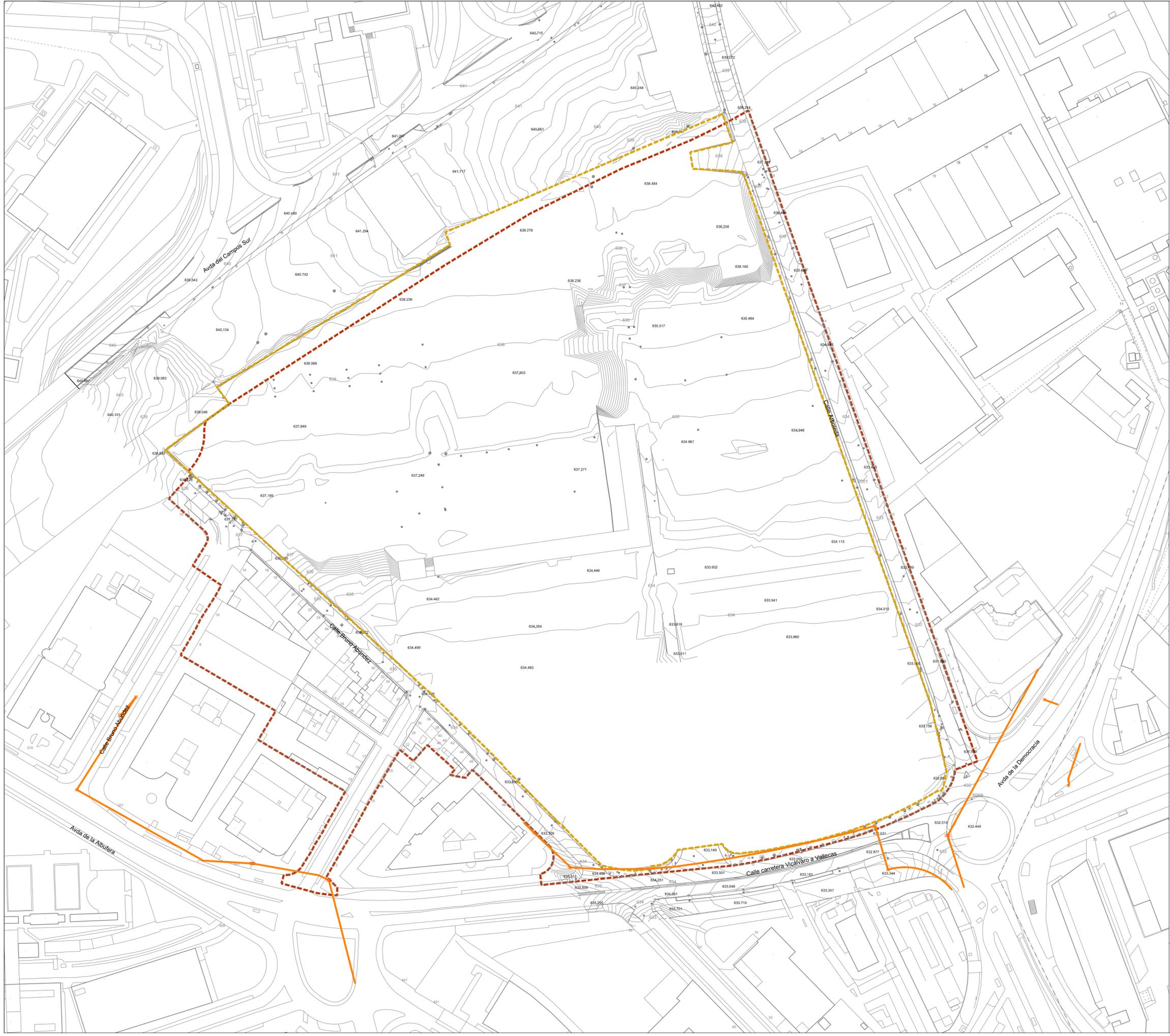


LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- - - Cerramiento parcela a demoler
- Canalización existente
- Cámara registro existente
- Arqueta existente

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES: JAZZTEL	I-4.5
------------------------------	--	-------

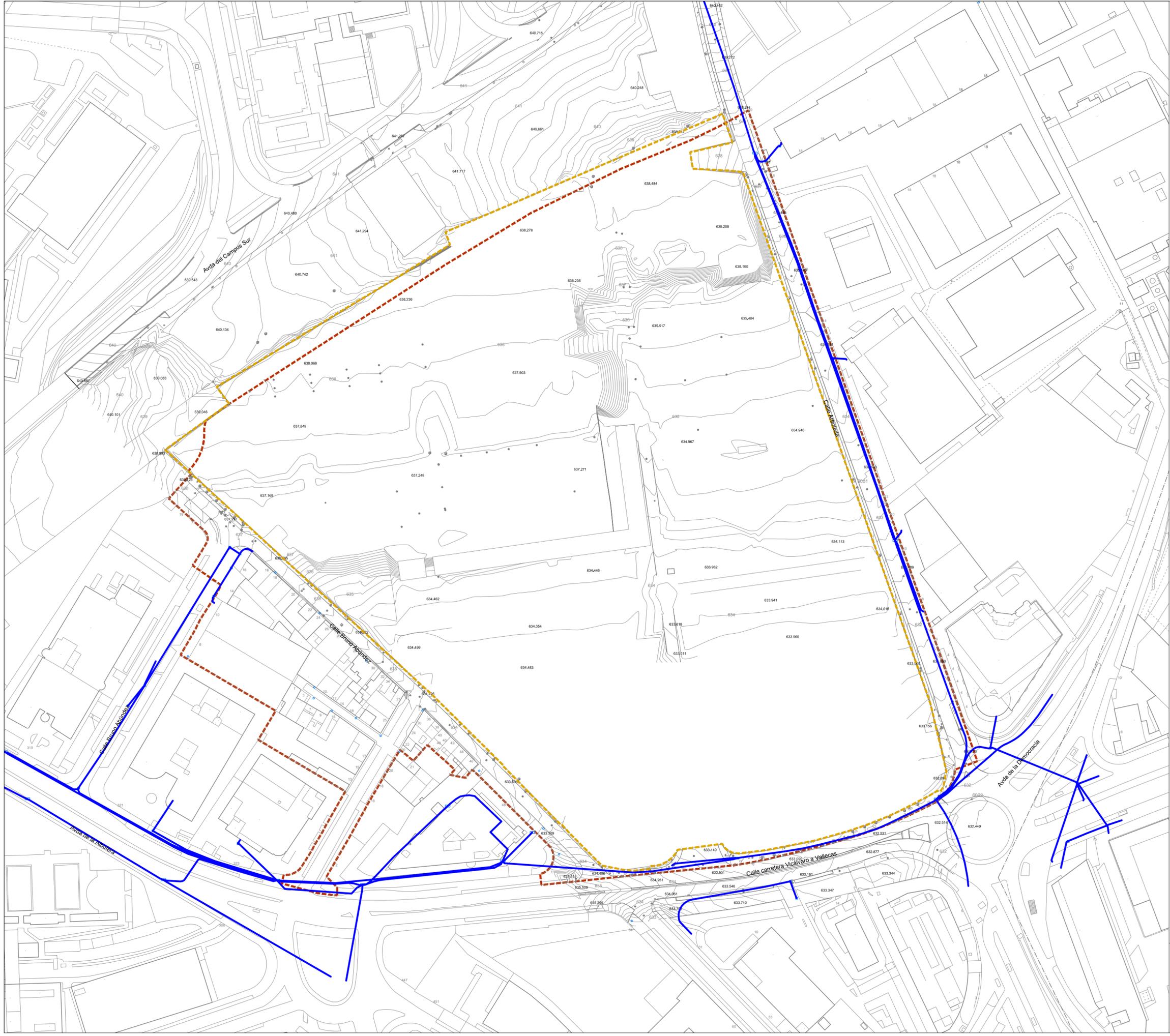


LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- - - Cerramiento parcela a demoler
- Canalización existente
- Cámara de registro existente
- Arqueta existente

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES: ORANGE	I-4.6
------------------------------	---	-------



LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- - - Cerramiento parcela a demoler
- Canalización existente
- Cámara de registro existente
- Arqueta existente
- Poste existente
- ⊠ Pedestal hormigón existente

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

<p>APE.13.11 "TUBOS BORONDO"</p>	<p>INFORMACIÓN INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS EXISTENTES: TELEFÓNICA</p>	<p>I-4.7</p>
--------------------------------------	--	---------------------

Campus UPM

Avda. del Campus Sur

Calle Arboleda

Calle Bruno Abundez

Calle carretera Vicalvaro a Vallecas

Vías ferrocarril cercanías

LEYENDA

Delimitación del ámbito del APE

INVENTARIO DE ARBOLADO

Árbol existente

EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Cierre perimetral tipo vallado

Cierre perimetral tipo muro

Edificaciones residuales en la parcela

Edificaciones colindantes

INFRAESTRUCTURAS Y USOS EXISTENTES

Ferrovias

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11
"TUBOS BORONDO"

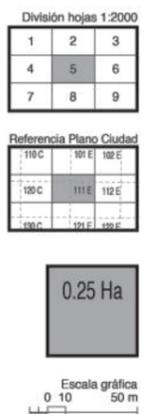
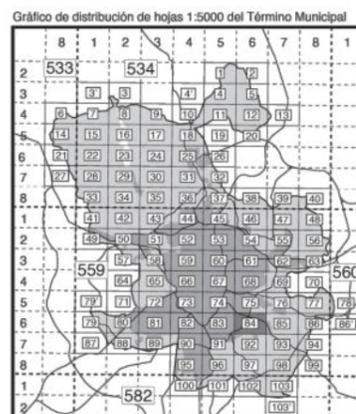
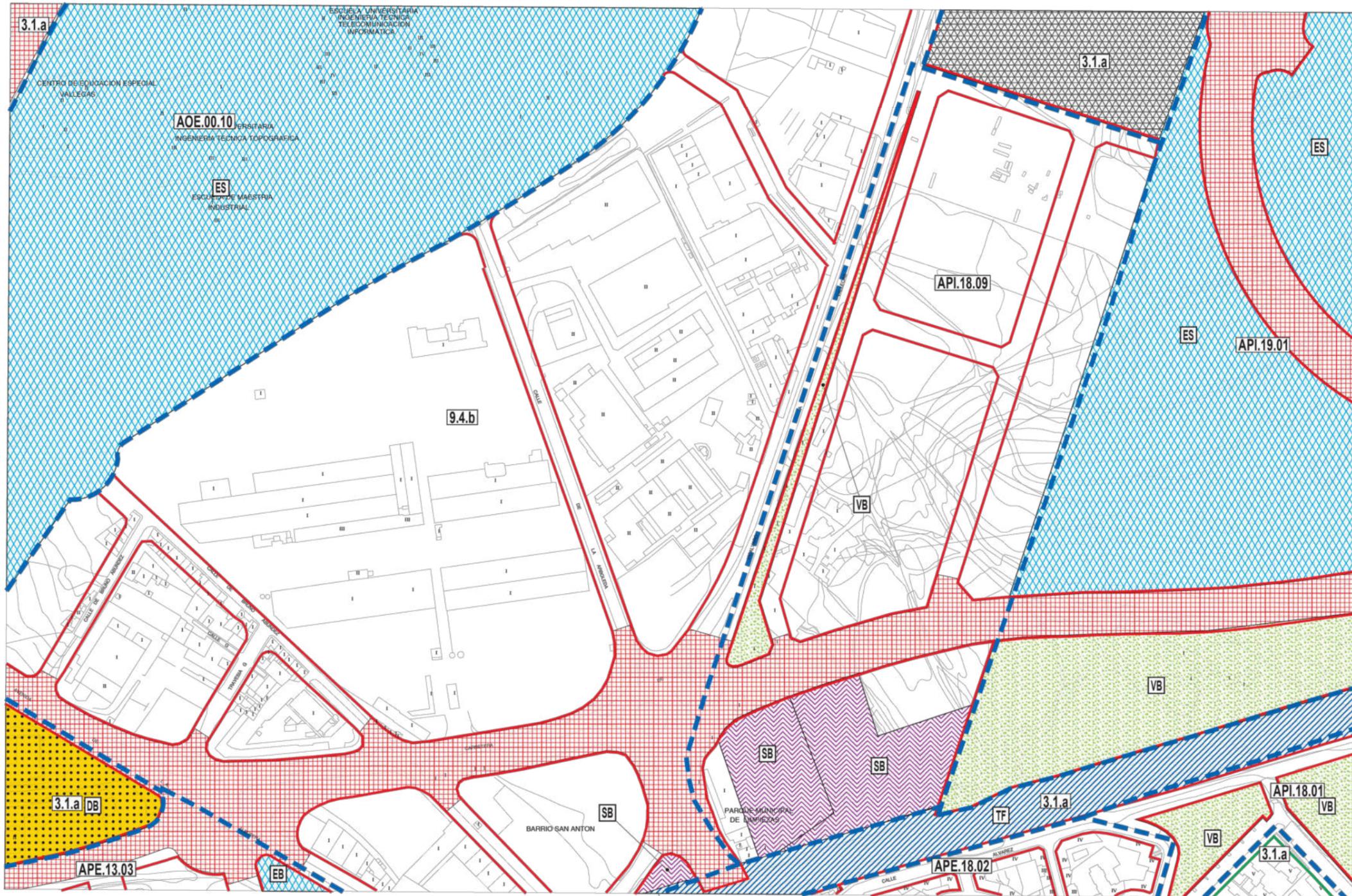
INFORMACIÓN
EDIFICACIÓN ACTUAL, USOS Y
VEGETACIÓN EXISTENTES

I-5

urbanismo, medio ambiente
y movilidad MADRID

N
0 5 15 30 m

ESCALA 1:1.500
FECHA: JULIO 2024



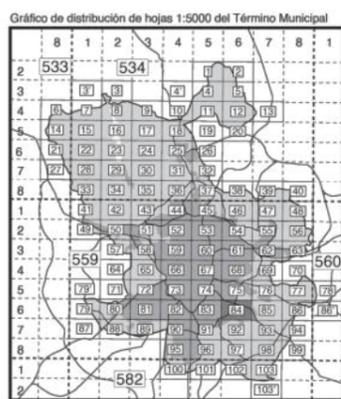
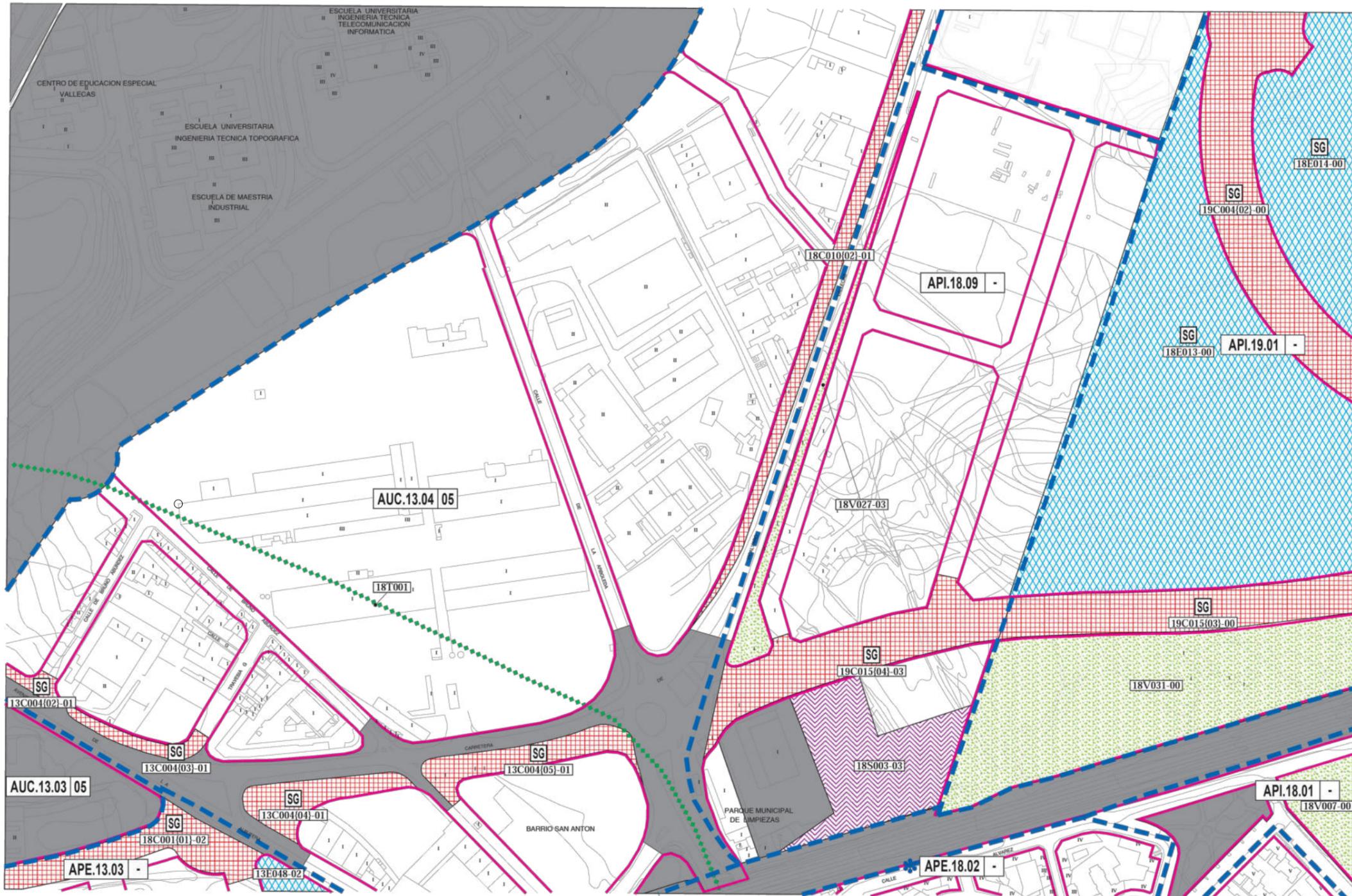
Alineaciones	
	Alineación oficial
	Alineación en volumetría específica

Ambitos de ordenación	
	Limite del ámbito
	Norma zonal
	Grado
	Nivel
	Ordenación y Distrito
	Número de orden
	Ordenación y Cuadrante
	Número de orden
	Ordenación y Nivel de protección

Ambitos de ordenación	
AOE.00.01	Ordenación especial
Suelo urbano	
7.2.a	Norma zonal
●	Norma zonal 1.5
API.14.07	Planeamiento incorporado
APE.05.14	Planeamiento específico
APR.21.05	Planeamiento remitido
Suelo urbanizable	
UZL.0.09	Incorporado
UZP.1.02	Programado
UNP.4.03	No programado
Suelo no urbanizable	
NUC	Común
NUP.2	Protegido

Dotaciones	
Zonas verdes	
	Básica
	Singular
Deportivo	
	Básico
	Singular
	Privado
Equipamiento	
	Básico
	Singular
	Privado
Servicio público	
	Básico
	Singular

	Administración pública
	Servicios infraestructurales
Servicios de transporte	
	Transporte ferroviario
	Transporte aéreo
	Intercambiadores
	Logística del transporte
	Vía pública principal
	Reserva viaria y ferroviaria
	Vía pública secundaria
	Trazado indicativo (APR)



Alineaciones

- Alineación oficial y en volumetría específica

Áreas de reparto

- Límite del área de reparto

Tipo de Área de reparto

Distrito

Nº de orden

Porción Sector

AUC.11.02 | 22

UZP.1.03 | -

Áreas de reparto

Suelo Urbano

- AUC.11.02** Suelo urbano común
- API.14.07** Planeamiento incorporado
- APE.05.14** Planeamiento específico
- APR.21.05** Gestión en documentación específica
- ADP.18.01** Planeamiento remitido
- ADP.18.01** Dotaciones privadas
- ADP.18.01** Independiente por protección

Suelo Urbanizable

- UZI.0.09** Incorporado
- UZP.1.02** Programado. Primer cuatrienio
- UZP.2.01** Programado. Segundo cuatrienio
- UZP.3.05** Programado. Tercer cuatrienio

Acciones sobre dotaciones

Ocupan suelo

- Dotación existente
- Zonas verdes
- Deportivo
- Equipamiento
- Servicio público
- Administración pública
- Servicios infraestructurales
- Servicios de transporte
- Vía pública

No ocupan suelo

- Servicios infraestructurales
- Servicios de transporte
- Acción de mejora sobre vía pública
- Acción puntual

Sistema general **SG | 1.02** Sector

Distrito **11D057|01-02**

Tipo de dotación

Número de orden

Modo de obtención de suelo

Porción

Tipo de dotación

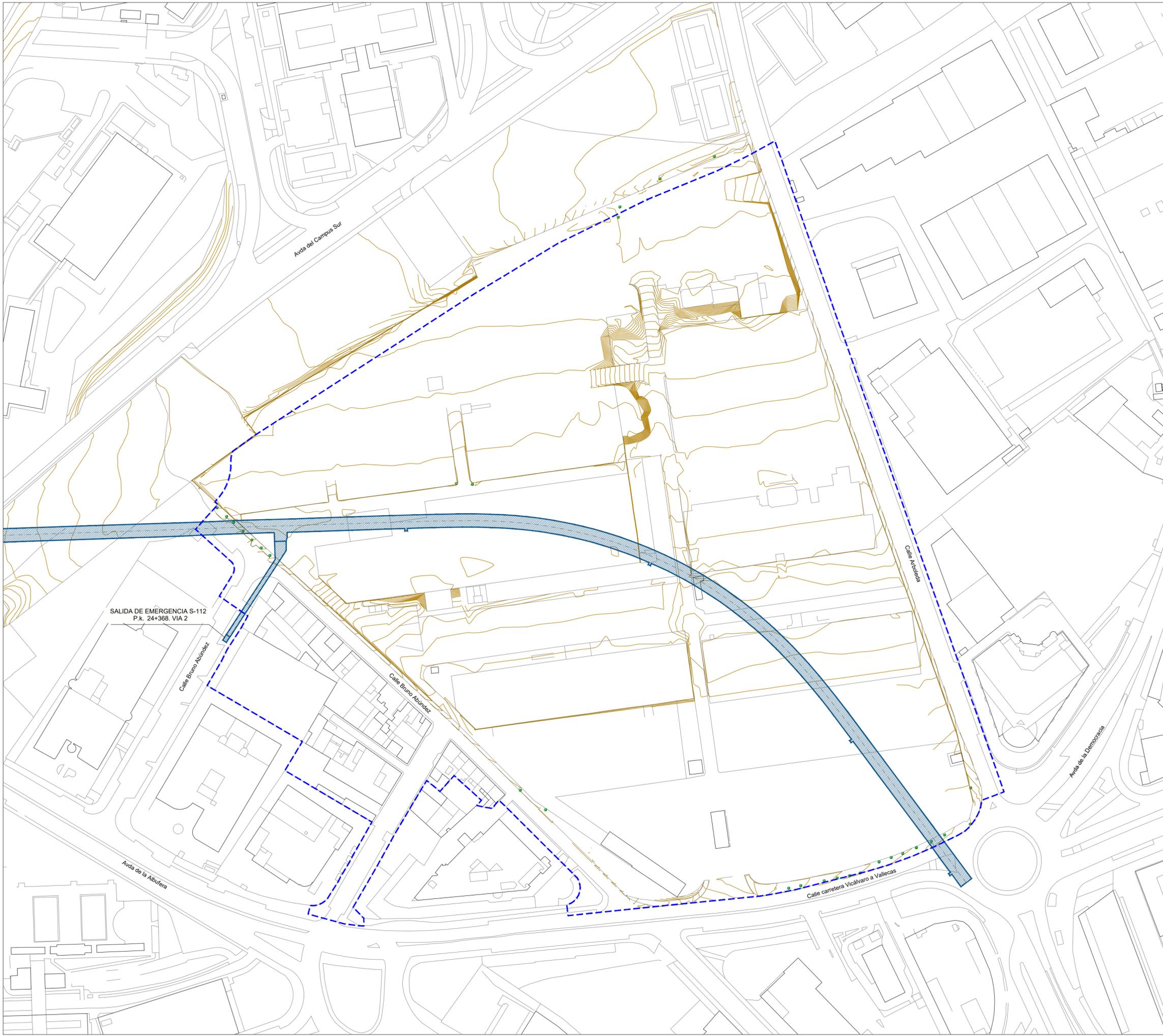
V	Zonas verdes
D	Deportivo
E	Equipamiento
S	Servicio público
A	Administración pública
I	Servicios infraestructurales
T	Servicios de transporte
C	Vía pública

Modos de obtención de suelo

00	Suelo obtenido
01	Transferencia de aprovechamientos urbanísticos
02	Unidad de ejecución
03	Gestión incorporada
04	Actuación aislada en suelo urbano
05	SG incluido en suelo urbano con gestión incorporada
06	SG incluido en suelo urbanizable incorporado
07	SG adscrito a, o incluido en UZP.1
08	SG adscrito a, o incluido en UZP.2
09	SG adscrito a, o incluido en UZP.3
10	SG incluido en suelo urbanizable no programado
11	En suelo no urbanizable
12	Otros

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	INFORMACIÓN PLANO DE GESTIÓN DEL PG97	I-7
------------------------------	--	-----



LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE

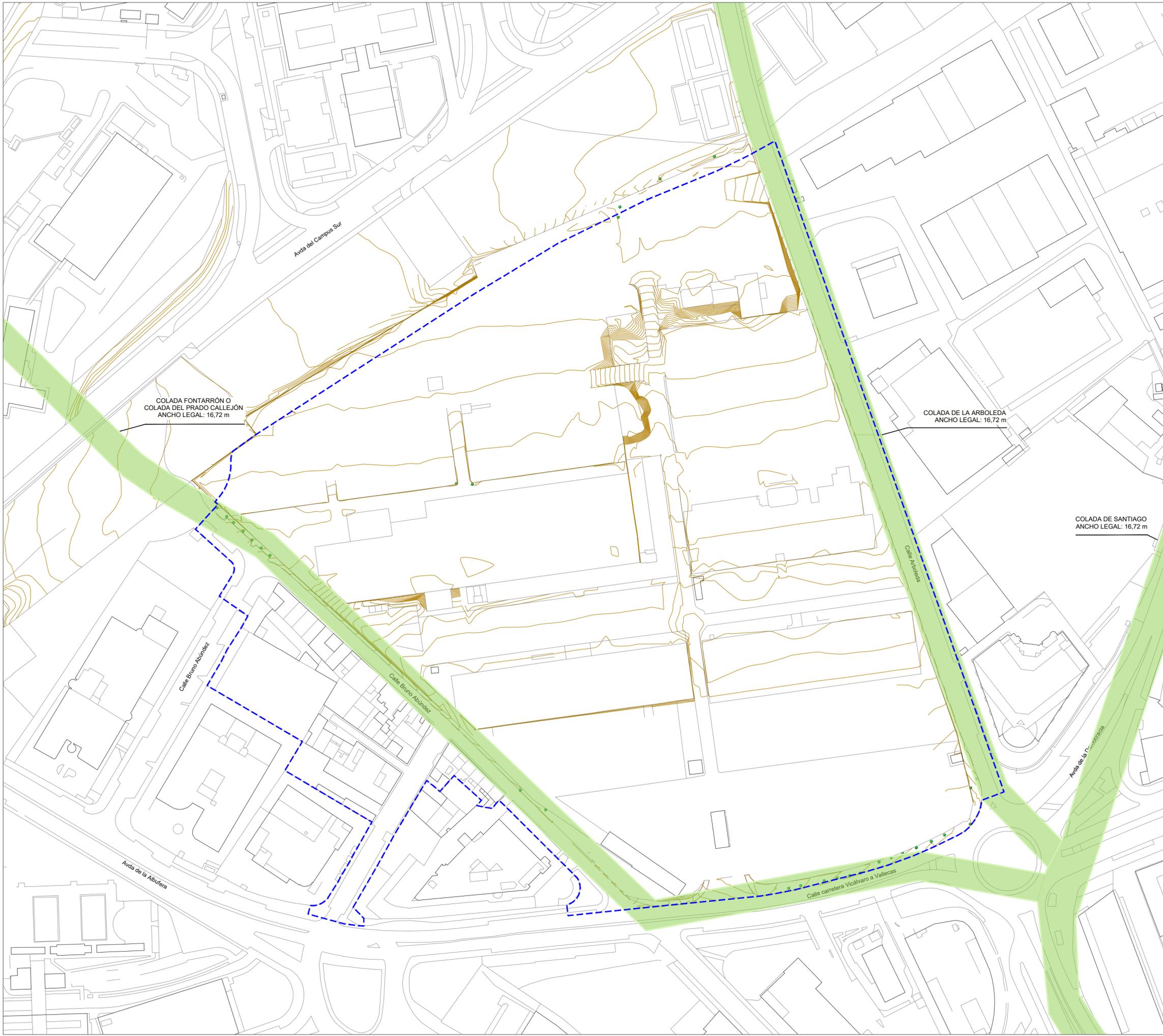
IMPLANTACIÓN INDICATIVA DEL TRAZADO DE METRO (*)

- Eje del trazado de Metro
- Túnel de Metro

(*) según documentación aportada por Metro de Madrid, S.A.

AFECCIONES AERONÁUTICAS

NOTA: El área de gestión de la APE, está afectada por las servidumbres aeronáuticas de la base de Torrejón, Cuatro Vientos y Getafe



- LEYENDA**
- - - Delimitación del ámbito del APE
 - Trazado de Vías Pecurias según cartografía oficial de la Comunidad de Madrid (Catálogo de la IDEM)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	INFORMACIÓN TRAZADO DE VÍAS PECURIAS	I-9
-------------------------------------	--	------------

N
 0 5 15 30 m
 ESCALA 1:1.500
 FECHA: JULIO 2024



LEYENDA

--- Delimitación del ámbito del APE

Palomeras

Campus Sur UPM

A-3

M-40

Avda. Campus Sur

Calle Arbolada

Hospital Universitario Infanta Leonor

Calle de Bruno Abúndez

Centro Deportivo Municipal Palomeras

Ctra. Vicalvaro a Vallecas

Vías ferrocarril cercanías

Villa de Vallecas

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11
"TUBOS BORONDO"

INFORMACIÓN
ESTADO ACTUAL. ORTOFOTOGRAFÍA (1)

I-10.1

urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID



ESCALA 1:5.000
FECHA: JULIO 2024



Campus Sur UPM

Avda. Campus Sur

Calle de Bruno Abúndez

Calle Arboleda

Ctra. Vicálvaro a Vallecas

Centro Deportivo Municipal Palomeras

Vías ferrocarril cercanías

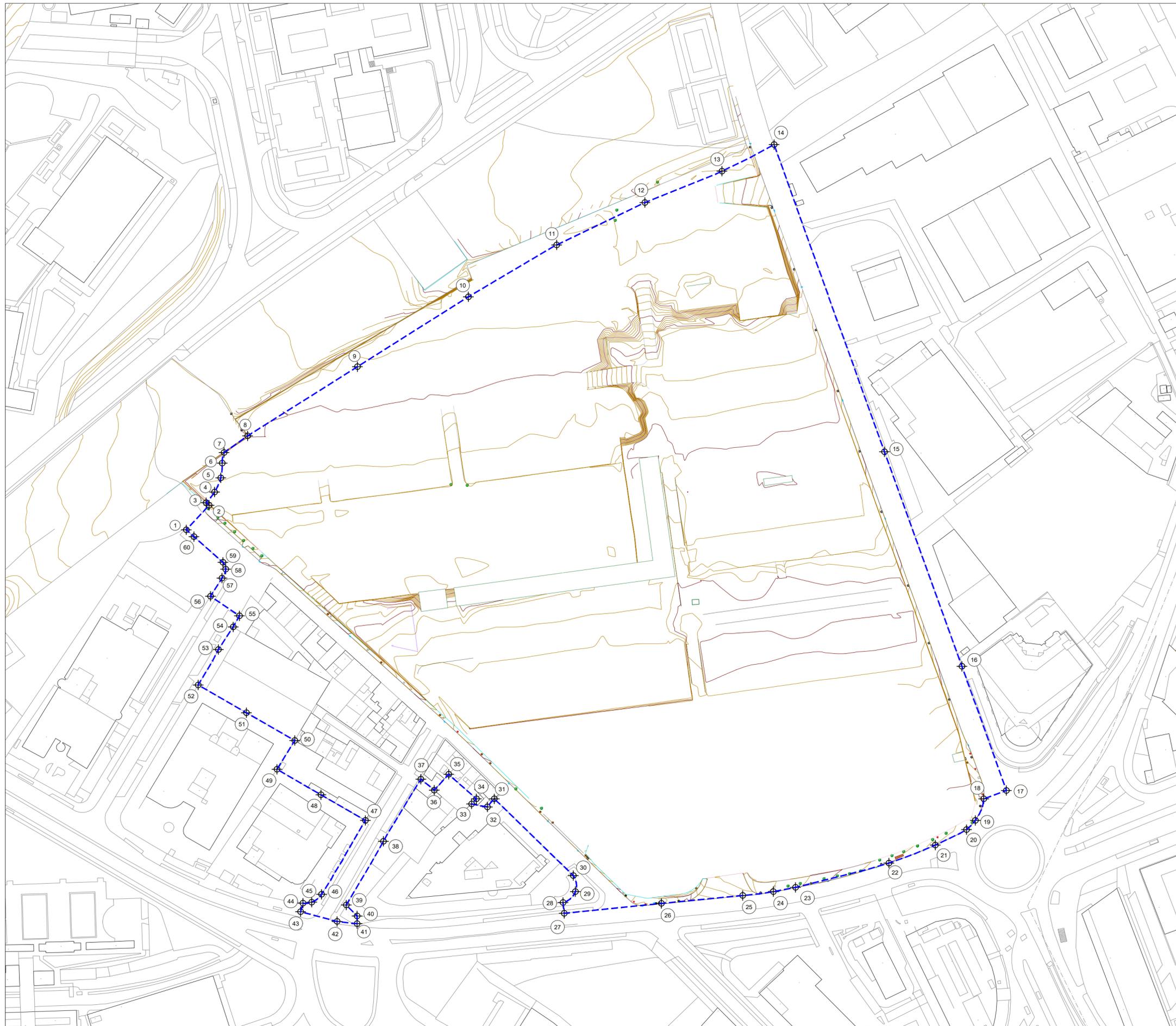
LEYENDA

 Delimitación del ámbito del APE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO" INFORMACIÓN ESTADO ACTUAL. ORTOFOTOGRAFÍA (II)

I-10.2



LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE y el Área Homogénea
- ⊕ Punto de coordenada de vértice de referencia

Sistema de coordenadas ETRS89, proyección UTM-30N
 Equidistancia entre curvas de nivel 0,20 m
 Equidistancia puntos cuadrícula 25
 Alturas referidas al geoido EGM08_RED NAP

COORDENADAS DE VÉRTICES DE REFERENCIA

Nº	Posición X	Posición Y	Nº	Posición X	Posición Y
1	446432.49	4470705.06	31	446611.70	4470545.10
2	446445.80	4470719.65	32	446607.70	4470540.30
3	446444.09	4470721.21	33	446598.50	4470542.10
4	446448.97	4470727.56	34	446601.30	4470545.10
5	446452.55	4470735.99	35	446585.20	4470559.70
6	446453.42	4470744.77	36	446576.80	4470550.30
7	446454.48	4470751.04	37	446568.00	4470556.80
8	446468.19	4470760.91	38	446547.22	4470519.87
9	446532.08	4470802.06	39	446525.60	4470482.00
10	446596.62	4470843.62	40	446531.90	4470475.50
11	446648.05	4470874.46	41	446531.90	4470470.93
12	446699.36	4470899.66	42	446520.25	4470472.23
13	446744.15	4470918.33	43	446499.01	4470478.02
14	446774.52	4470934.13	44	446500.39	4470483.10
15	446838.75	4470751.47	45	446505.50	4470483.70
16	446883.78	4470623.91	46	446511.19	4470488.34
17	446909.67	4470550.09	47	446536.70	4470532.30
18	446896.49	4470545.10	48	446510.90	4470547.52
19	446891.60	4470532.29	49	446485.30	4470562.70
20	446886.49	4470526.81	50	446495.60	4470579.80
21	446868.29	4470517.61	51	446467.51	4470596.31
22	446841.29	4470506.91	52	446439.42	4470612.82
23	446786.98	4470492.48	53	446451.16	4470633.91
24	446774.10	4470489.93	54	446459.79	4470647.33
25	446756.22	4470487.65	55	446463.45	4470653.92
26	446708.94	4470482.95	56	446446.60	4470665.58
27	446652.40	4470477.06	57	446453.30	4470676.39
28	446651.69	4470483.50	58	446455.44	4470681.67
29	446658.91	4470489.94	59	446453.84	4470685.75
30	446657.70	4470499.50	60	446436.97	4470701.01

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

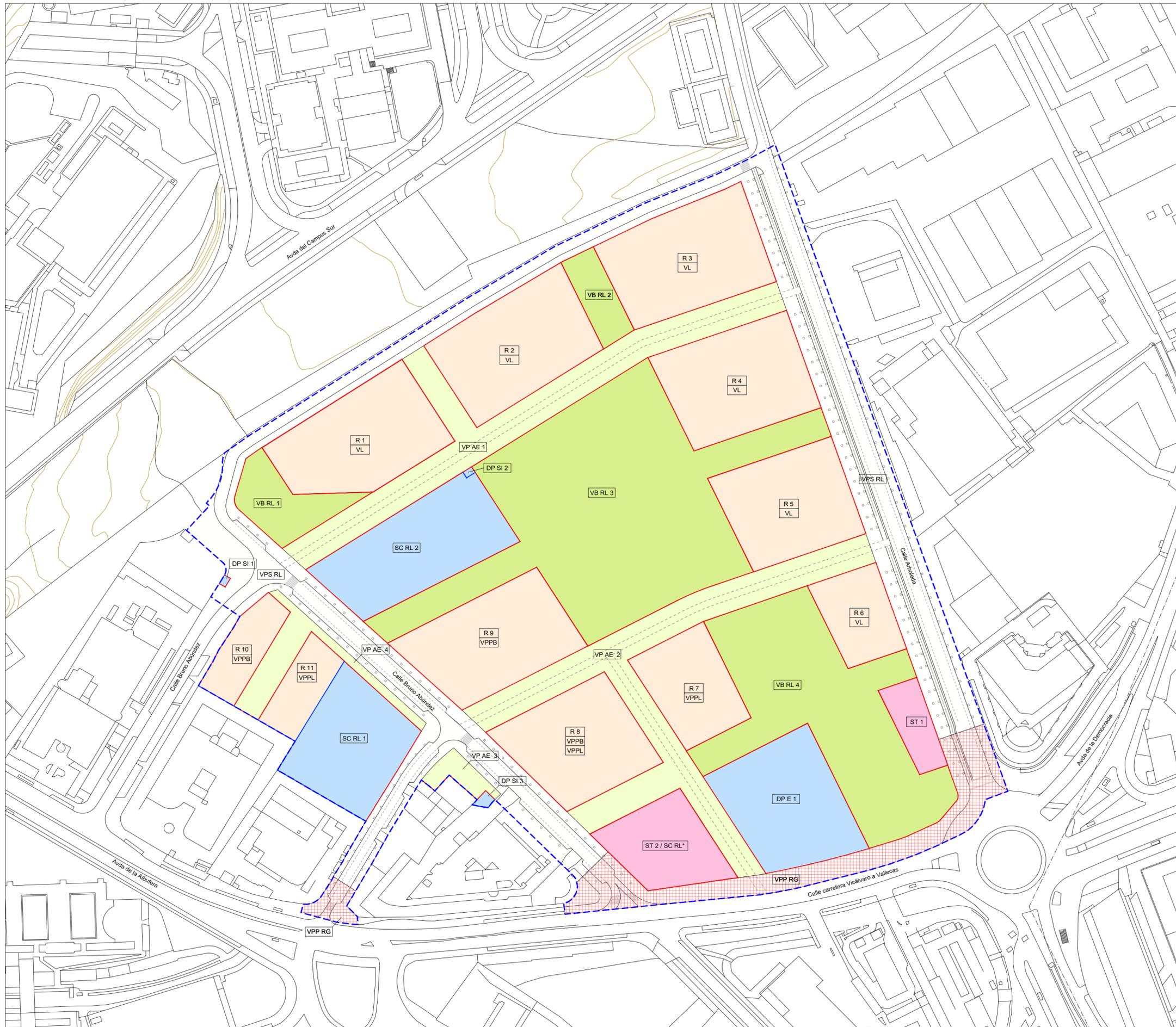
APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL APE Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA	O-1
		ESCALA 1:1.500 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
 EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
 URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificaCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 17:56:36
 Fecha Firma: 28/10/2024 17:59:35
 CSV : 4ATJ75CFLGLOSTVC





LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- Alineaciones
- Lindero
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

USOS DEL SUELO

DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Zona Verde	Básica	Red Local	VB-RL
Equipamiento	Básico	Red Local	SC-RL

DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

Vía Pública	Principal	Red General	Red Viaria	VPP-RG
	Secundaria	Red Local	Red Viaria	VPS-RL
			Áreas estanciales / Calles de prioridad peatonal	VP AE-RL

USOS LUCRATIVOS

Residencial	Vivienda Libre	R VL
	Vivienda Protegida de Precio Limitado	R VPPL
	Vivienda Protegida de Precio Básico	R VPPB

ServiciosTerciarios

		ST
--	--	----

Dotacional privado

	Equipamiento	DP-E
	Servicios infraestructurales (CT)	DP-SI

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA CALIFICACIÓN DEL SUELO. USOS Y ORDENANZAS	O-2.1
------------------------------	--	-------

urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID

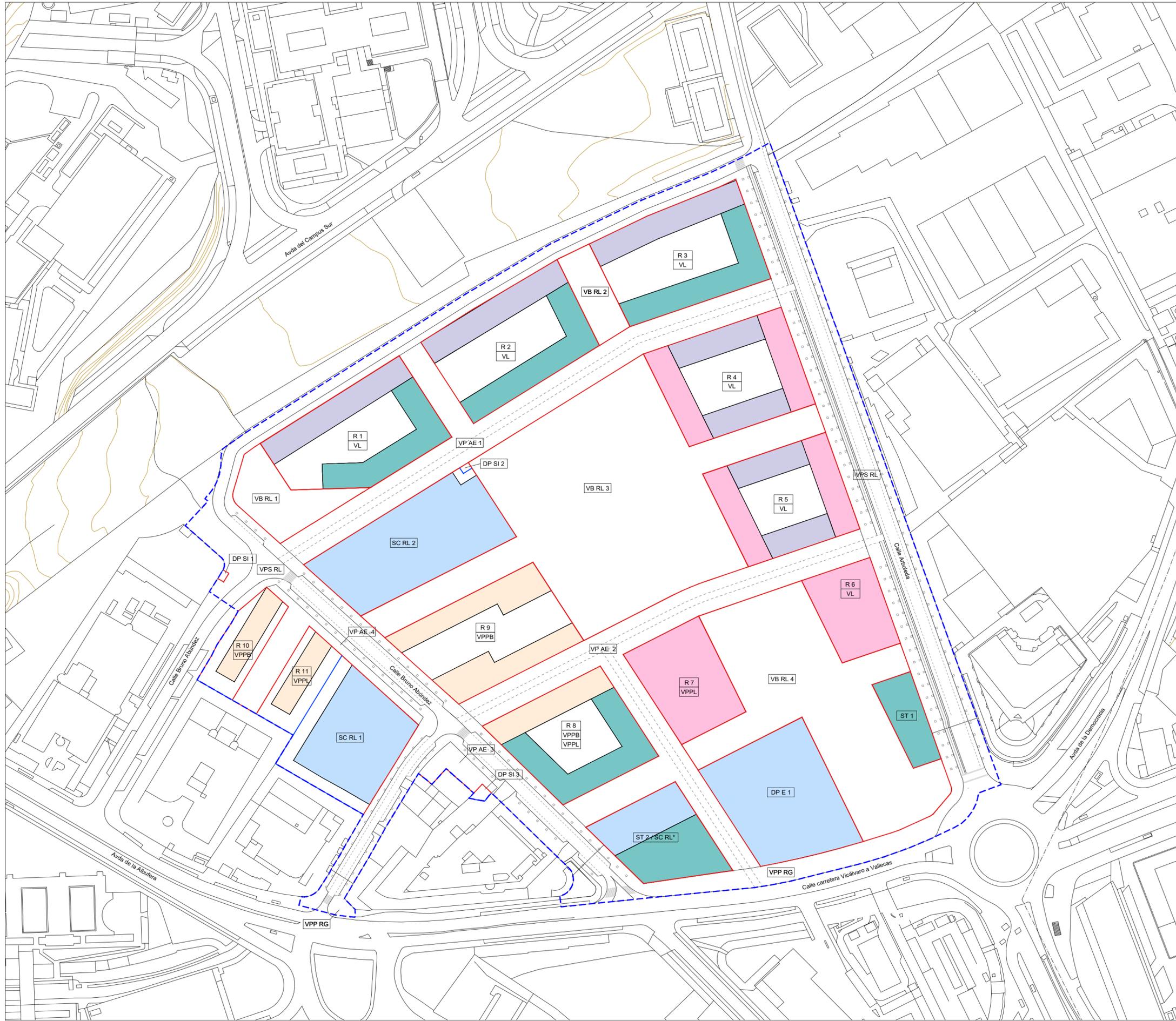
ESCALA 1:1500
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
 EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
 URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 17:56:33
 Fecha Firma: 28/10/2024 17:59:39
 CSV : 43YQIUE06A62VCB





LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- Alineaciones
- Lindero
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

USOS DEL SUELO

Red pública dotacional

- SC Dotacional. Servicios Colectivos / Equipamiento

Usos lucrativos

- Terciario Comercial
- Resto Terciario
- Industrial
- Residencial
- DP Dotacional. Servicios colectivos / Equipamiento privado

NOTA:

LA UBICACIÓN DE USOS NO RESIDENCIALES EN ZÓCALOS DE LA EDIFICACIÓN ES OBLIGATORIA EN LAS MANZANAS O ÁREAS DE MOVIMIENTO EN LAS QUE ASÍ SE INDICA, SIN QUE RESULTE NECESARIO OCUPAR LA TOTALIDAD DE LAS ZONAS MARCADAS. EN ESTAS ZONAS, AUNQUE NO SE OCUPEN EN SU TOTALIDAD POR OTROS USOS, NO SE PERMITEN VIVIENDAS EN PLANTA BAJA, PERO SÍ ESPACIOS AL SERVICIO DEL USO RESIDENCIAL, TALES COMO PORTALES, ELEMENTOS Y ZONAS COMUNES, ESPACIOS DE SERVICIO Y SIMILARES.

EN LAS ÁREAS DE MOVIMIENTO DONDE SE INDICAN USOS RESIDENCIALES EN PLANTA BAJA, LA UBICACIÓN DE OTROS USOS ES OPTATIVA, PUDIENDO RESOLVERSE LA EDIFICACIÓN CON VIVIENDAS EN PLANTA BAJA O CON LA IMPLANTACIÓN DE USOS COMPATIBLES.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA CALIFICACIÓN DE USOS EN ZÓCALOS DE LA EDIFICACIÓN	O-2.2
------------------------------	---	--------------

urbanismo, medio ambiente y movilidad **MADRID**
N
0 5 15 30 m
ESCALA 1:1.500
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

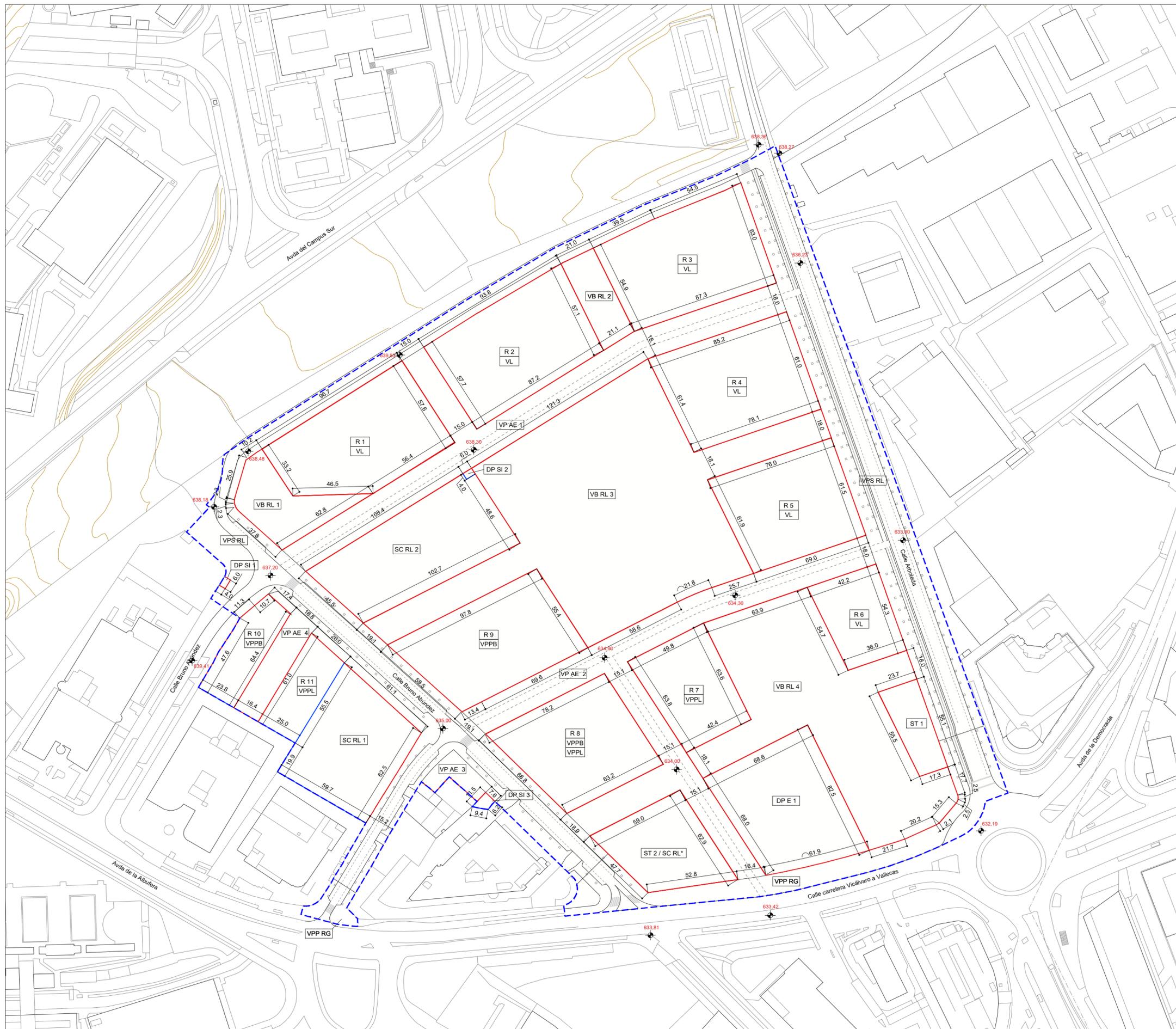
Fecha Firma: 28/10/2024 17:56:30
Fecha Firma: 28/10/2024 17:59:45
CSV: 4VNKM6HS6AAE4T4



LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- Alineaciones
- Lindero
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- 632.19 Rasante (*)

(*) Las cotas y rasantes podrán sufrir ajustes que se definirán en el proyecto de urbanización



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

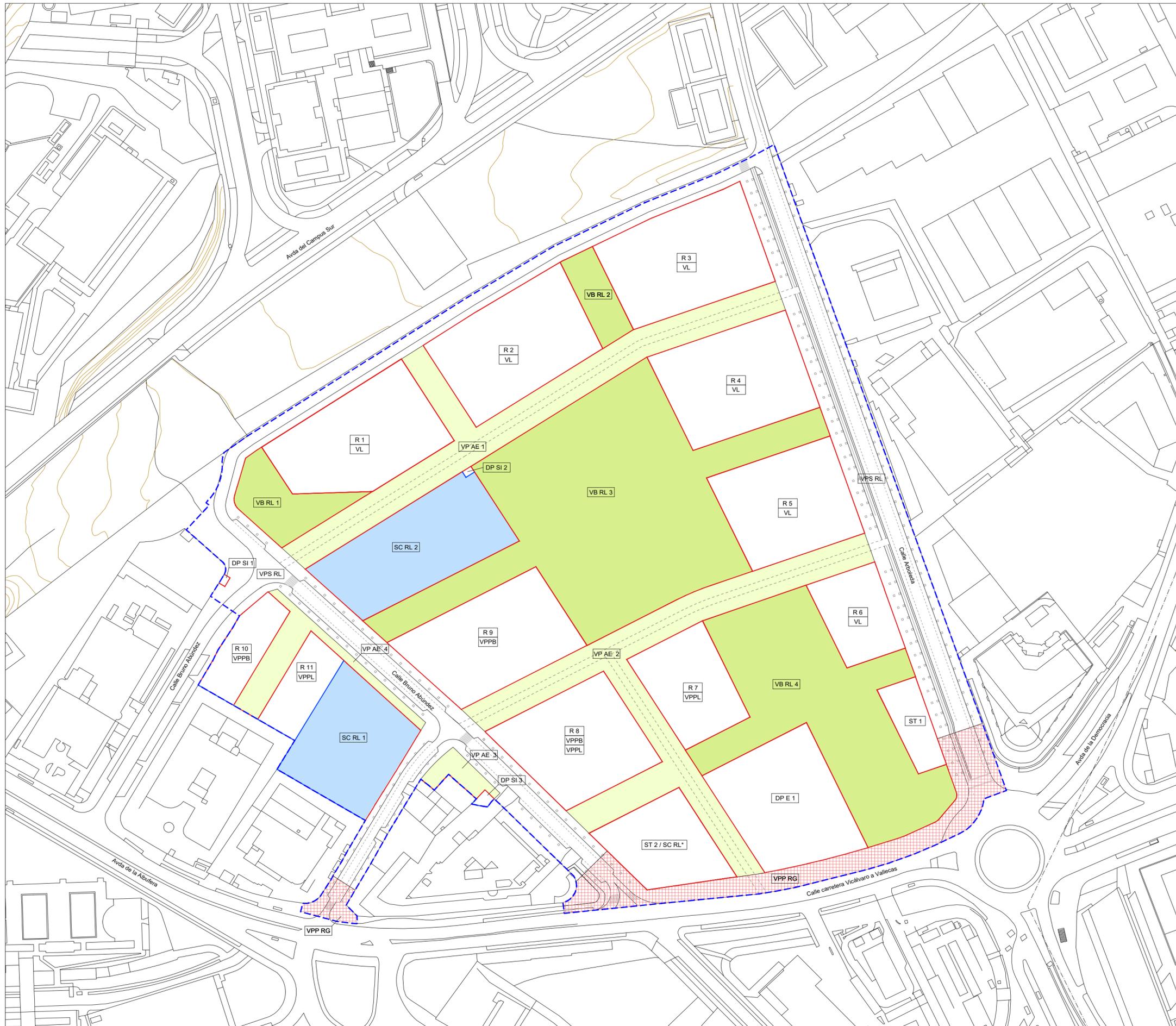
<p>APE.13.11 "TUBOS BORONDO"</p>	<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA VIALES, ALINEACIONES Y RASANTES</p>	<p>O-3</p>
		<p>ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024</p>

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
 EVA MARIA TORRES BERRUJEO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
 URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 17:56:26
 Fecha Firma: 28/10/2024 17:59:50
 CSV : 4LS0D6GPR7J4G6RU





LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- Alineaciones
- Lindero
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

USOS DEL SUELO

DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Zona Verde	Básica	Red Local	VB-RL
Equipamiento	Básico	Red Local	SC-RL

DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

Vía Pública	Principal	Red General	Red Viaria	VPP-RG
	Secundaria	Red Local	Red Viaria	VPS-RL
			Áreas estanciales / Calles de prioridad peatonal	VP AE-RL

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA REDES PÚBLICAS	O-4
------------------------------	--	-----

N
0 5 15 30 m
ESCALA 1:1.500

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 17:56:23
Fecha Firma: 28/10/2024 17:59:56
CSV : 4IDBUXAHAPXCEVP



4IDBUXAHAPXCEVP



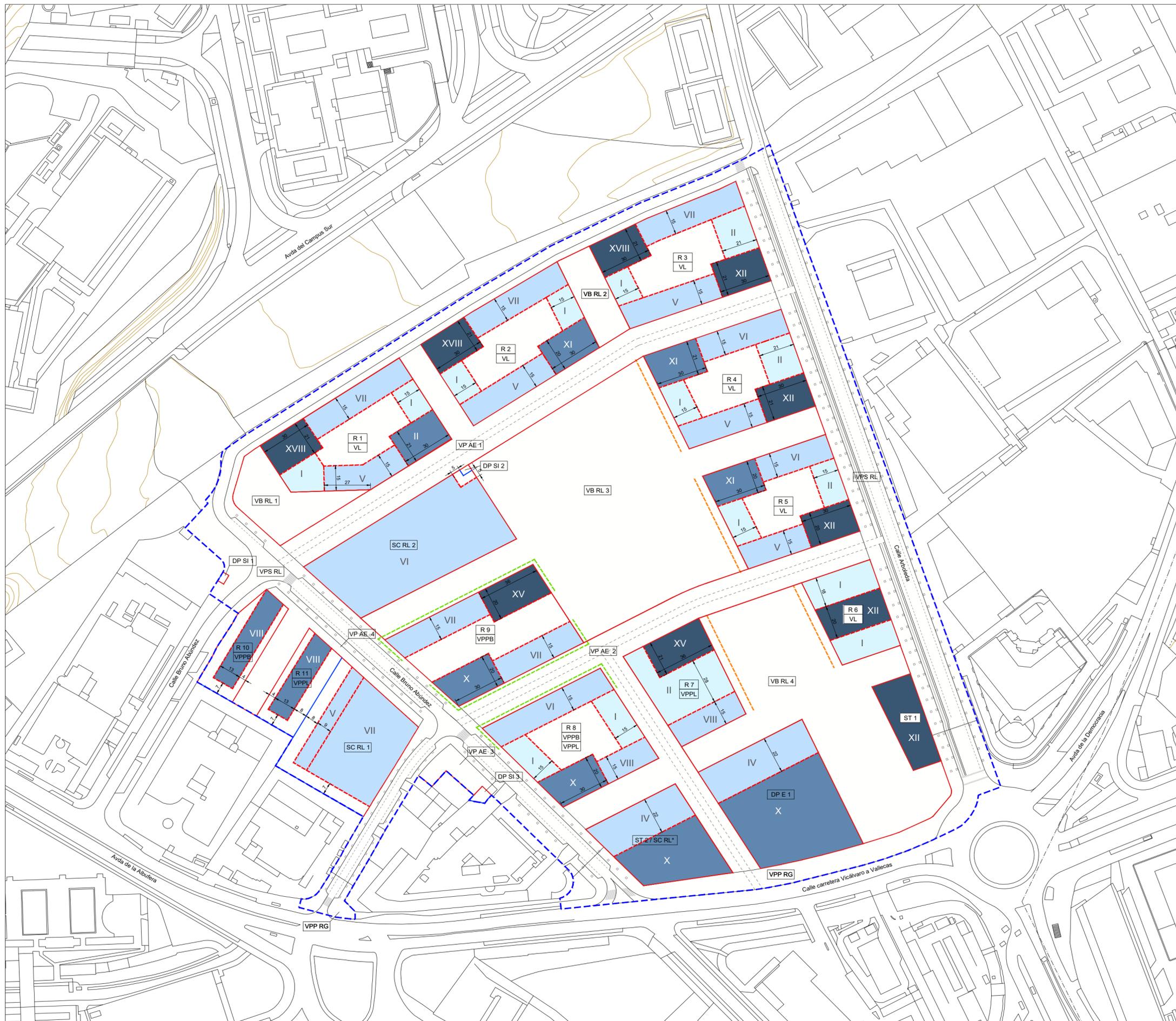
LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- Alineaciones
- Lindero
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- Posición preferente de bajos comerciales
- Retranqueo mínimo de 2 m para viviendas en planta baja
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

Áreas de movimiento de la edificación:

- 12 a 18 plantas
- 8 a 11 plantas
- 5 a 7 plantas
- 1 a 4 plantas
- V Número máximo de plantas de la edificación

NOTA: LAS CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN SE COMPLEMENTAN CON LA NORMATIVA PORMENORIZADA INCLUIDA EN LA CARPETA DEL APE



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

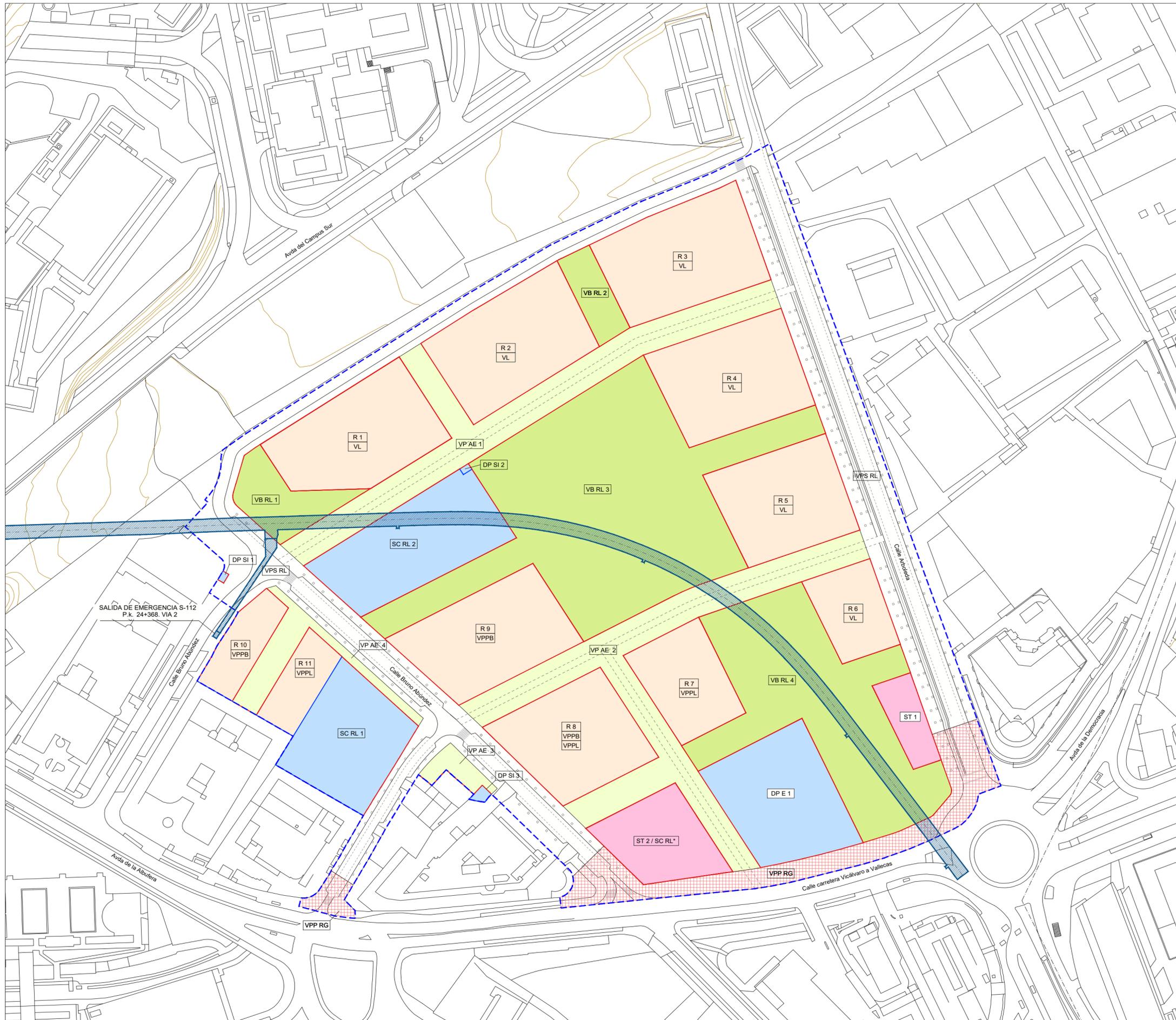
APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	O-5
		ESCALA: 1:1.500 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:04:51
Fecha Firma: 28/10/2024 18:05:59
CSV : 4XBTADEXB3CMCKR





- LEYENDA**
- Delimitación del ámbito del APE
 - Alineaciones
 - Lindero
 - R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
 - * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja
- IMPLANTACIÓN INDICATIVA DEL TRAZADO DE METRO (*)**
- Eje del trazado de Metro
 - Túnel de Metro
- (*) según documentación aportada por Metro de Madrid, S.A.

COTA APROXIMADA DE AFECCIÓN AERONÁUTICA: 1.080 m

USOS DEL SUELO

DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Zona Verde	Básica	Red Local	VB-RL
Equipamiento	Básico	Red Local	SC-RL

DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

Vía Pública	Principal	Red General	Red Viaria	VPP-RG
	Secundaria	Red Local	Red Viaria	VPS-RL
			Áreas estanciales / Calles de prioridad peatonal	VP-AE-RL

USOS LUCRATIVOS

Residencial	Vivienda Libre	R-VL
	Vivienda Protegida de Precio Limitado	R-VPPL
	Vivienda Protegida de Precio Básico	R-VPPB
ServiciosTerciarios		ST
Dotacional privado	Equipamiento	DP-E
	Servicios infraestructurales (CT)	DP-SI

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPATIBILIDAD CON AFECCIONES	O-6.1
------------------------------	---	--------------

urbanismo, medio ambiente y movilidad
MADRID

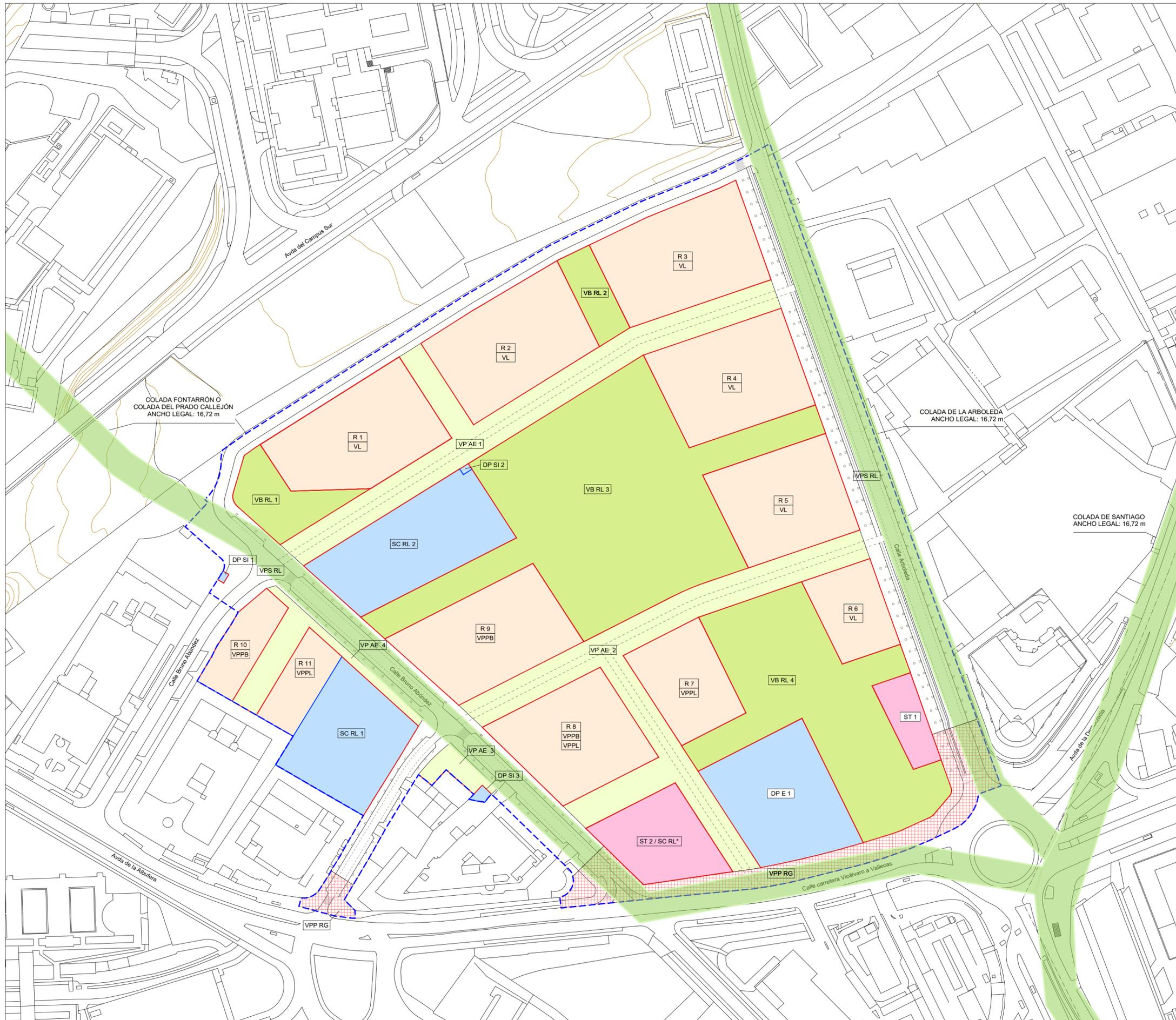
 ESCALA: 1:1.500
 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
 EVA MARIA TORRES BERRUJEO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
 URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:04:47
 Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:04
 CSV : 424H3BR12RSP26NP





LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- Alineaciones
- Lindero
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

TRAZADO DE LAS VÍAS PECUARIAS

- Vías pecuarias existentes

COTA APROXIMADA DE AFECCIÓN AERONÁUTICA: 1.080 m

USOS DEL SUELO

DOTACIONAL DE SERVICIOS COLECTIVOS

Zona Verde	Básica	Red Local	VB-RL
Equipamiento	Básico	Red Local	SC-RL

DOTACIONAL PARA LA VÍA PÚBLICA

Vía Pública	Principal	Red General	Red Viaria	VPP-RG
	Secundaria	Red Local	Red Viaria	VPS-RL
		Áreas estanciales / Calles de prioridad peatonal		VP AE-RL

USOS LUCRATIVOS

Residencial	Vivienda Libre	R VL
	Vivienda Protegida de Precio Limitado	R VPPL
	Vivienda Protegida de Precio Básico	R VPPB
ServiciosTerciarios		ST
Dotacional privado	Equipamiento	DP-E
	Servicios infraestructurales (CT)	DP-SI

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA COMPATIBILIDAD CON VÍAS PECUARIAS	O-6.2
------------------------------	---	-------

urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID

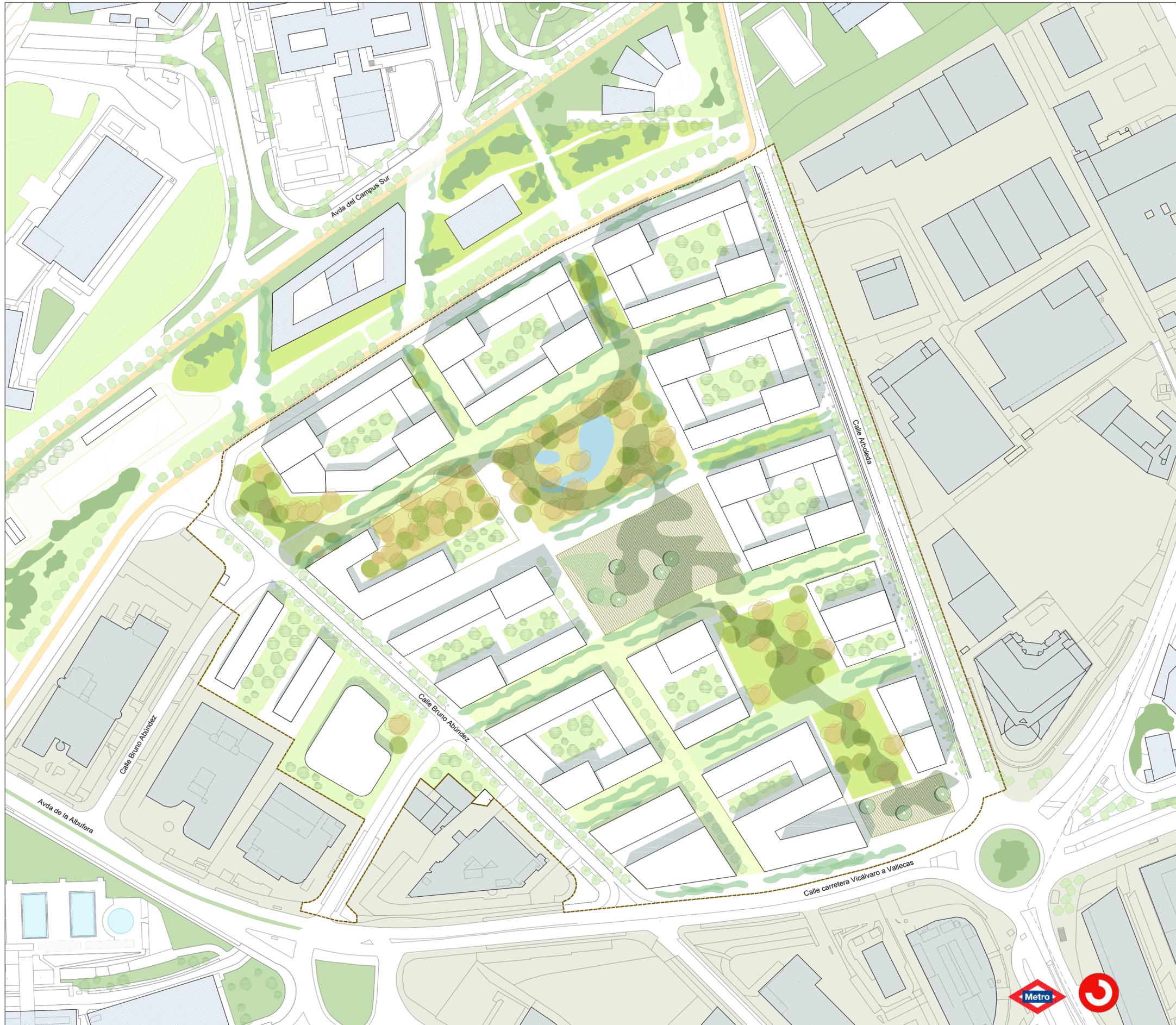
ESCALA 1:1.500
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificaCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:04:43
Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:09
CSV : 4XV7CFP3NIEXYQ41





LEYENDA

Delimitación del ámbito del APE

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA IMAGEN INDICATIVA	O-7
------------------------------	---	-----

urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID

ESCALA 1:1500
FECHA: JULIO 2024



Información de Firmantes del Documento

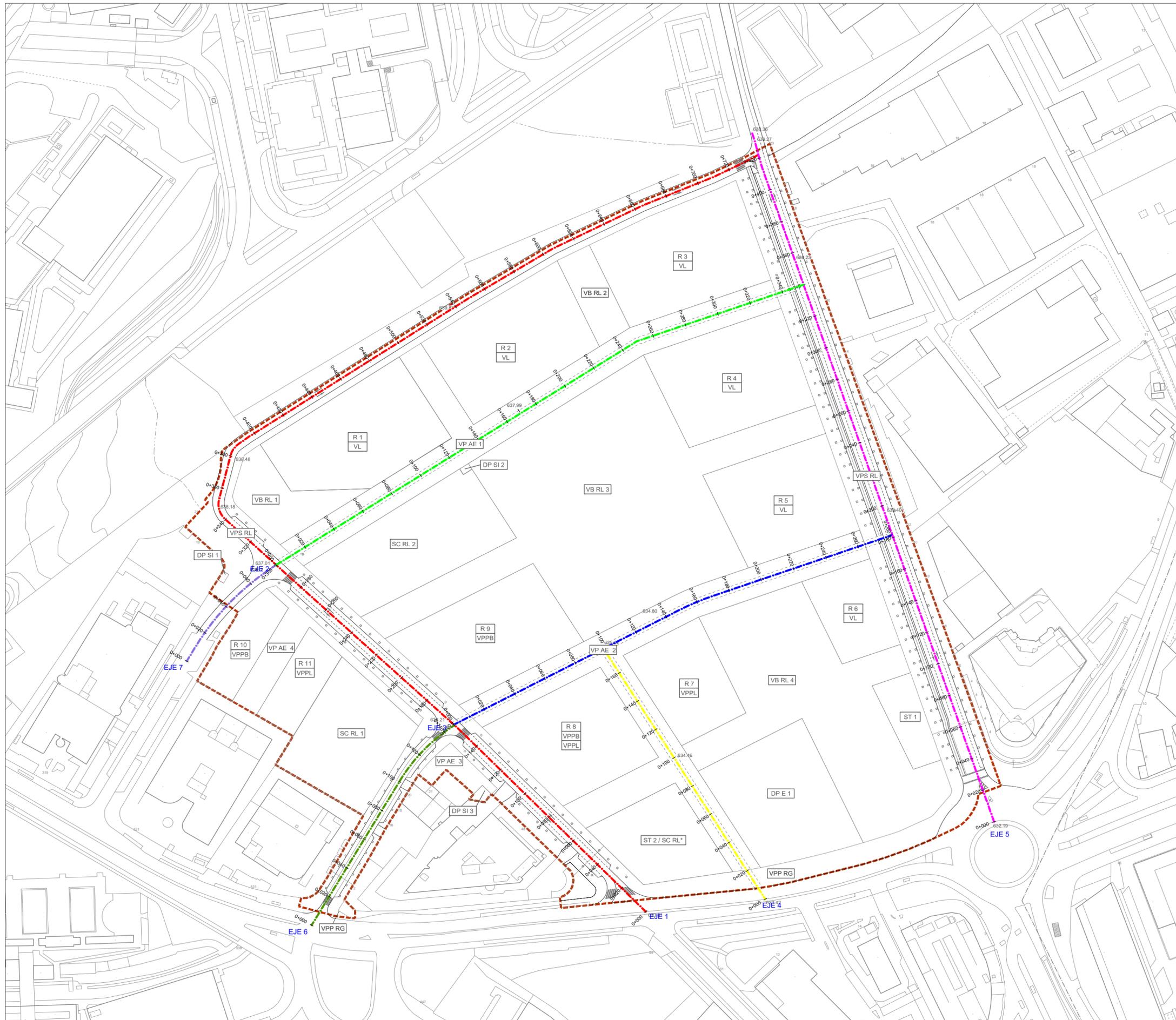
MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:58
Fecha Firma: 28/10/2024 18:10:41
CSV : 4KWXTMTSSY2EKXP



LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja



NOTA: Las secciones propuestas para el viario existente en el ámbito de la MPG podrán variar su definición en el/los Proyectos de Urbanización que se redacten, en función de las condiciones y estrategias que se establezcan por el Ayuntamiento en el seno de otros proyectos que afecten a dicho viario.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO	O-8.1
		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

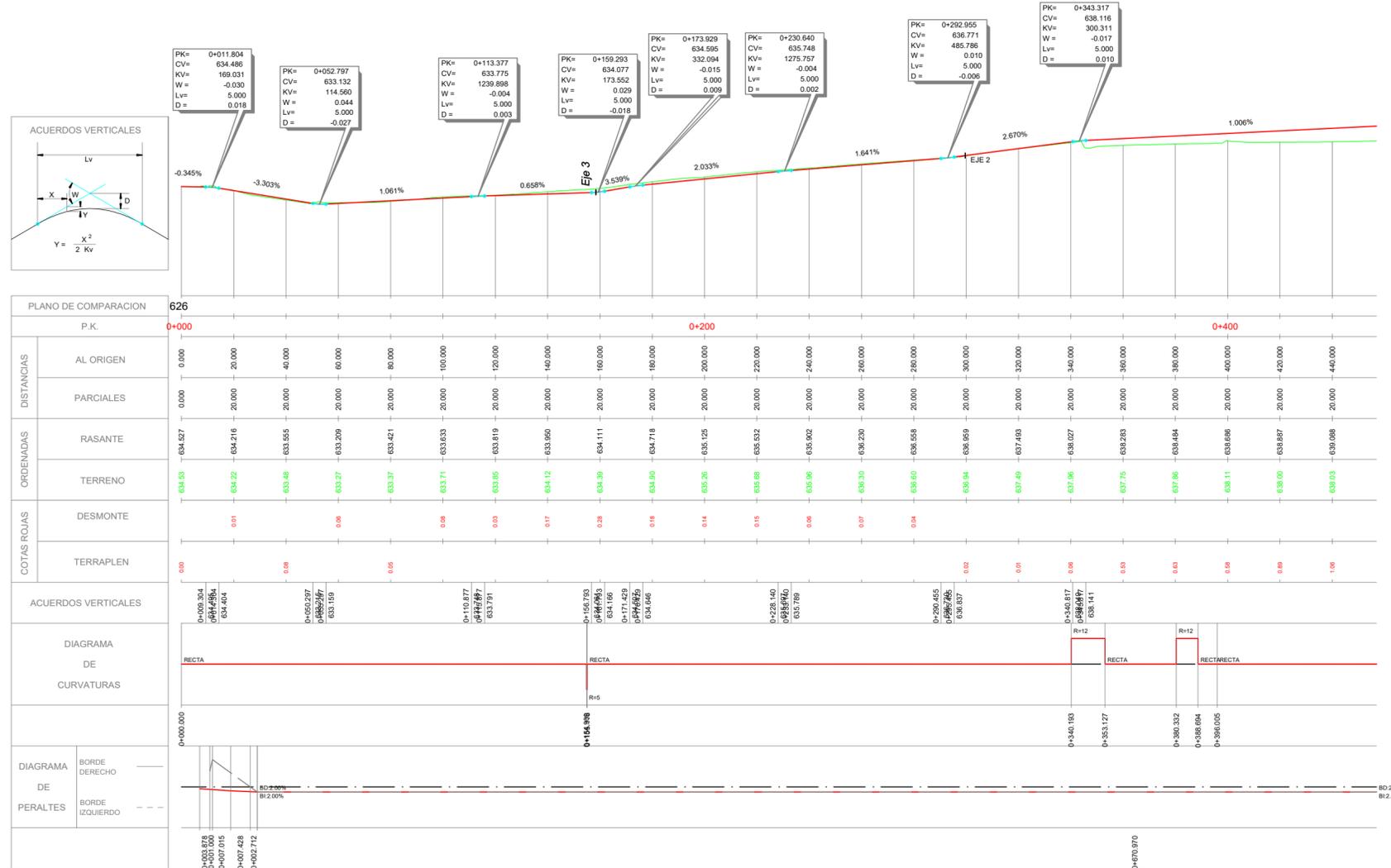
Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:04:39
Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:15
CSV : 4P6VSVIBR2RPEEXW



EJE 1



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 1 de 8)	O-8.2.1
		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

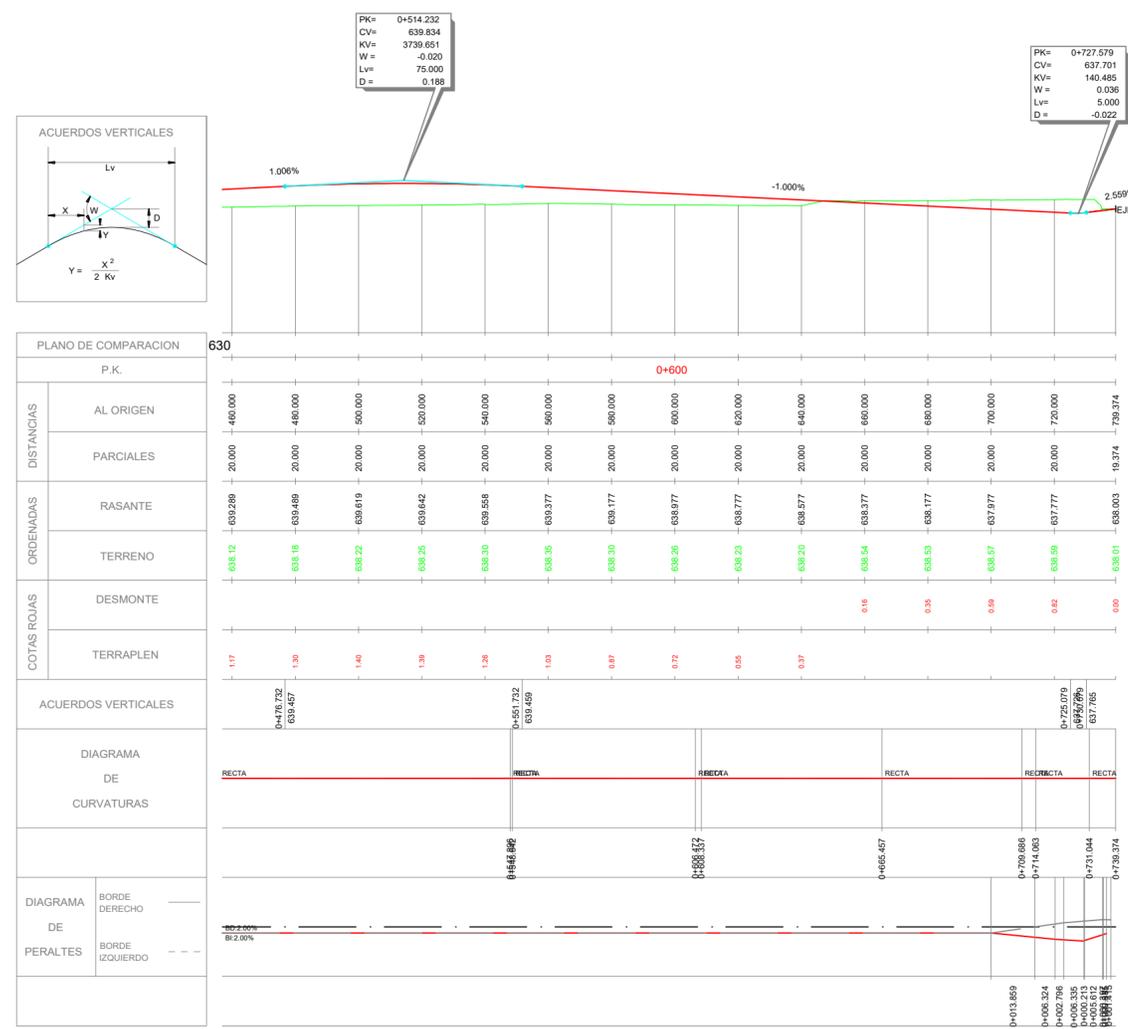
Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificaCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:04:36
Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:18
CSV : 4AXQNSXMKXB7WZ



EJE 1 (Cont.)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 2 de 8)	O-8.2.2
		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

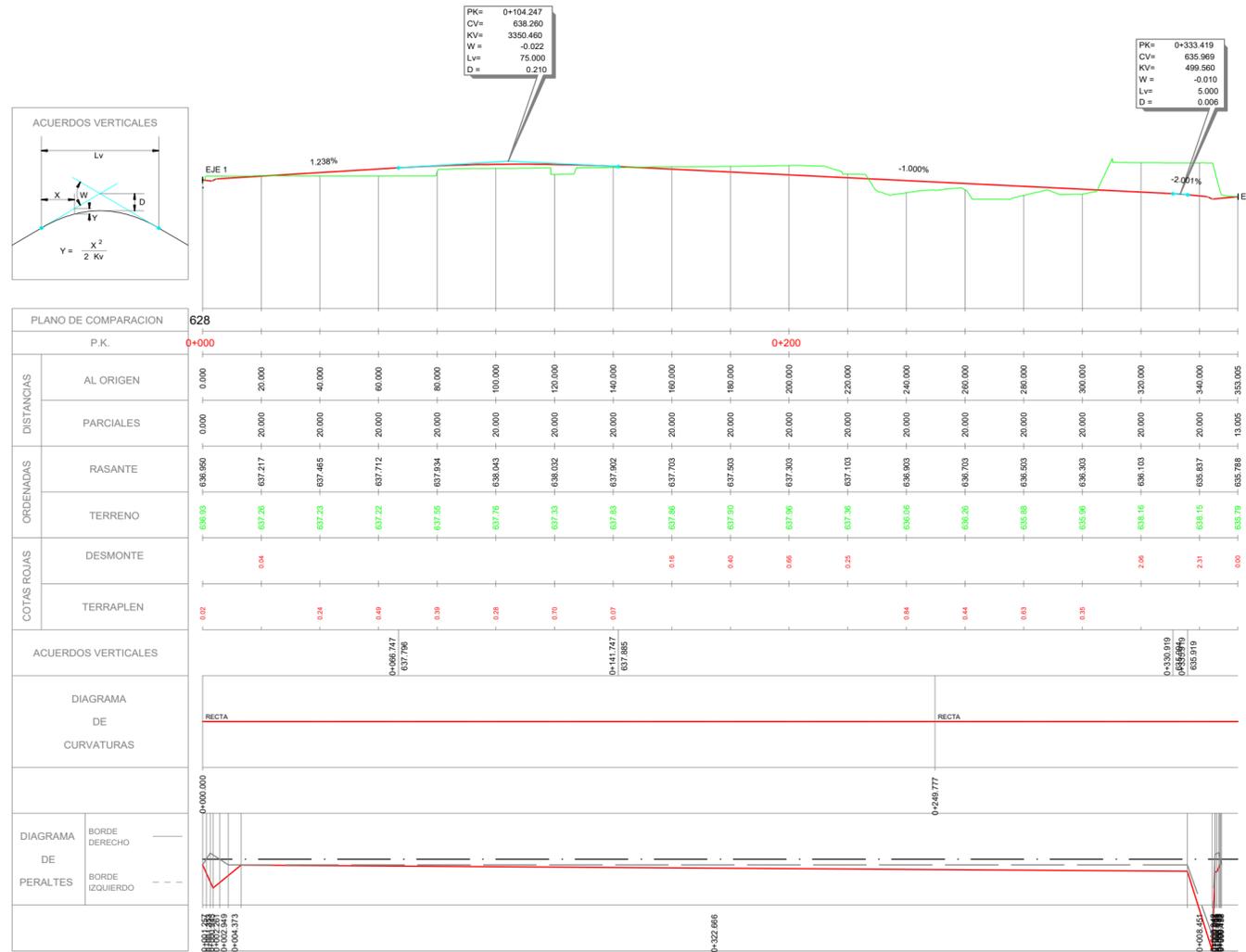
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:00
Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:54
CSV : 4P3THOGD1CV3DJJ



EJE 2

LEYENDA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 3 de 8)	O-8.2.3
		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

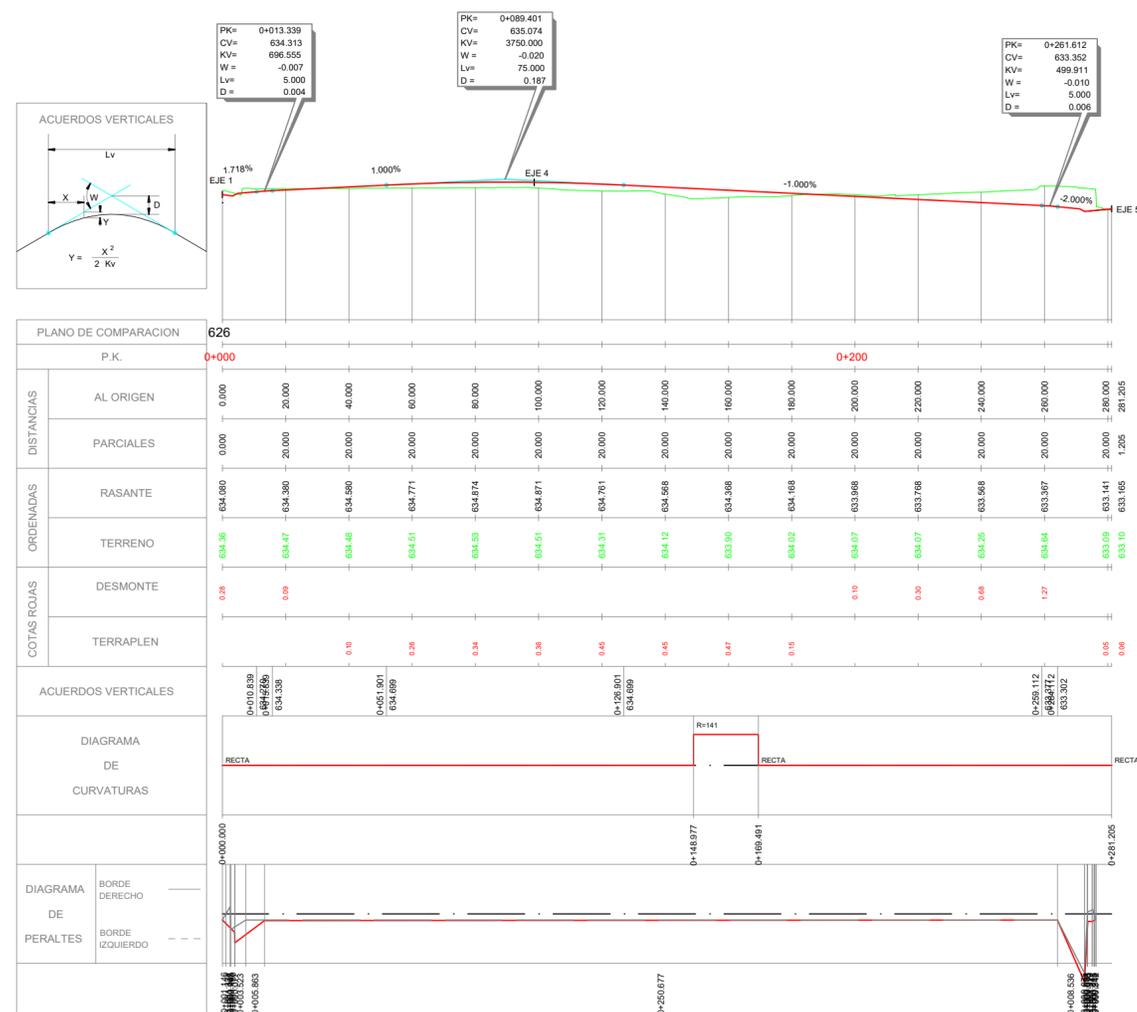
Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:05:58
Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:59
CSV : 4ZXYWQEBE2X4ADX



EJE 3



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 4 de 8)	O-8.2.4
		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

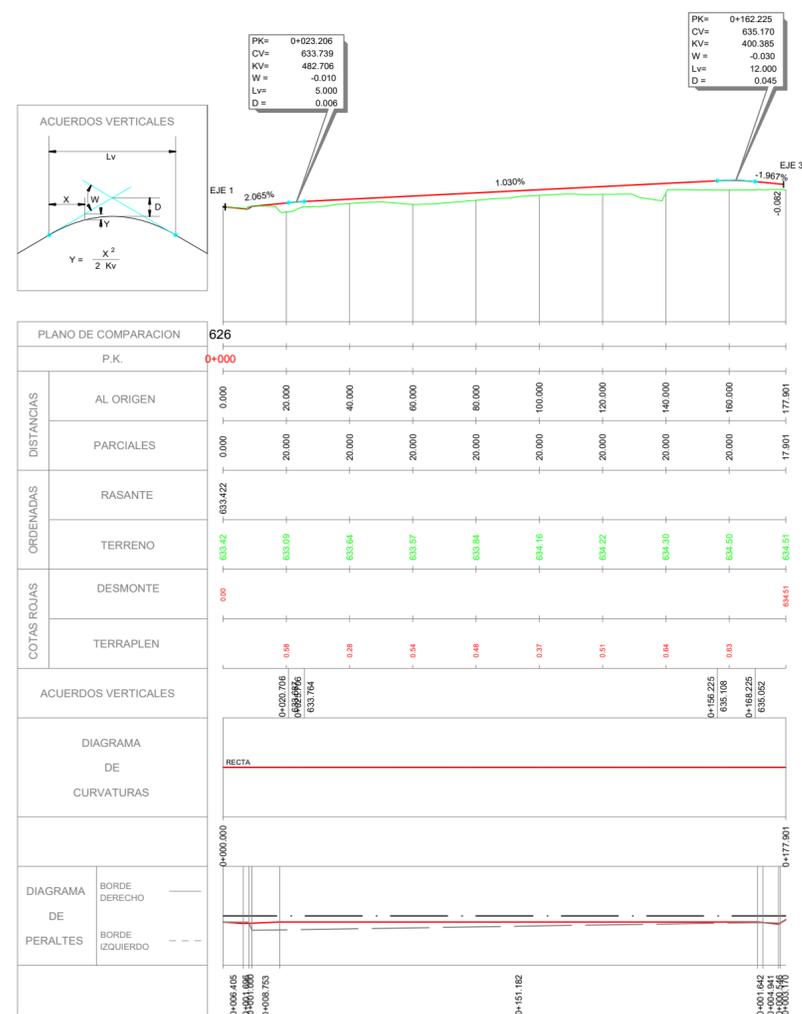
Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:05:55
Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:02
CSV : 4N0SG7V06HAJRWHU



EJE 4



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 5 de 8)	O-8.2.5
		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

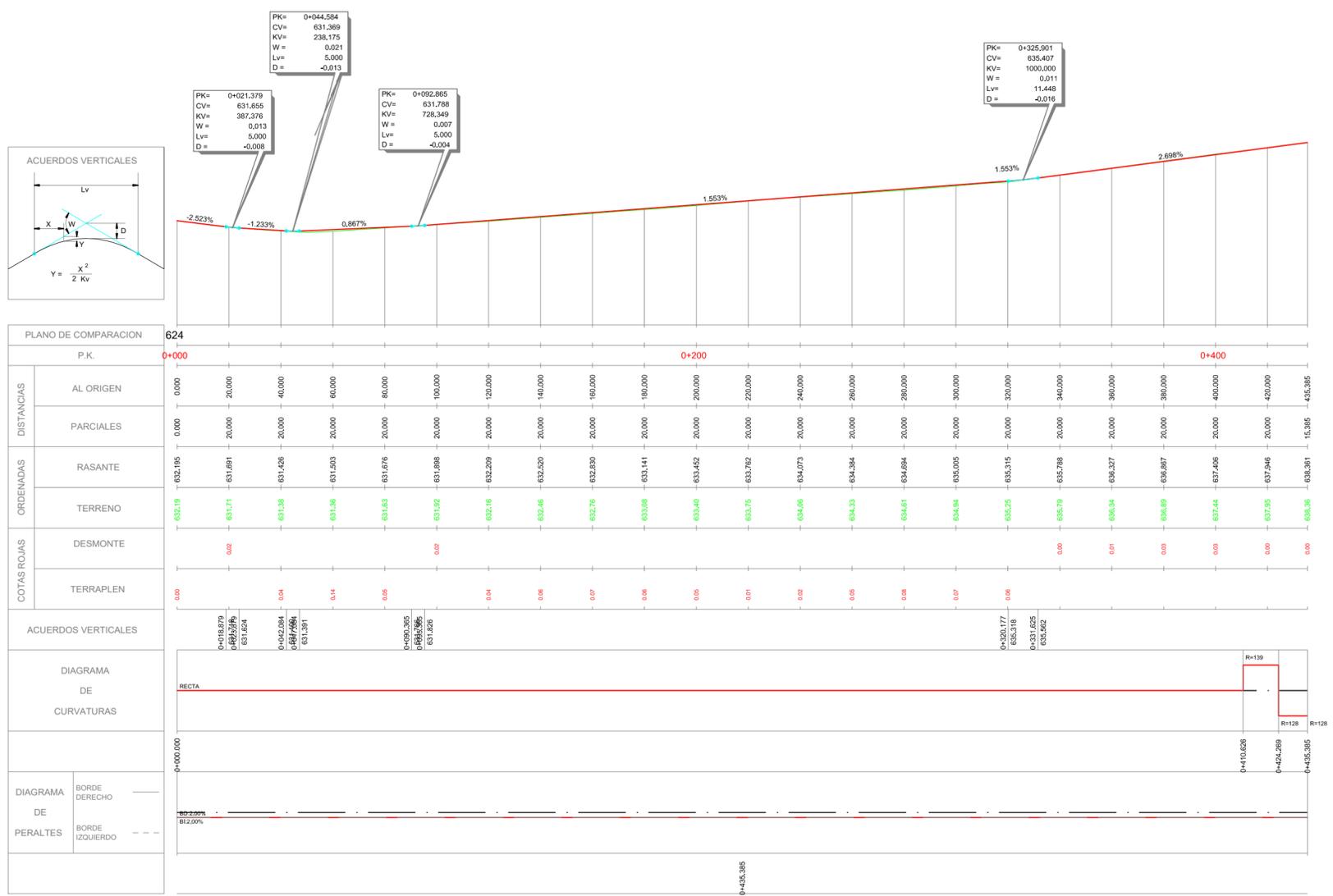
Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:05:52
Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:07
CSV : 4BEPZ7CVBKCRMBV2



EJE 5



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 6 de 8)	O-8.2.6
		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

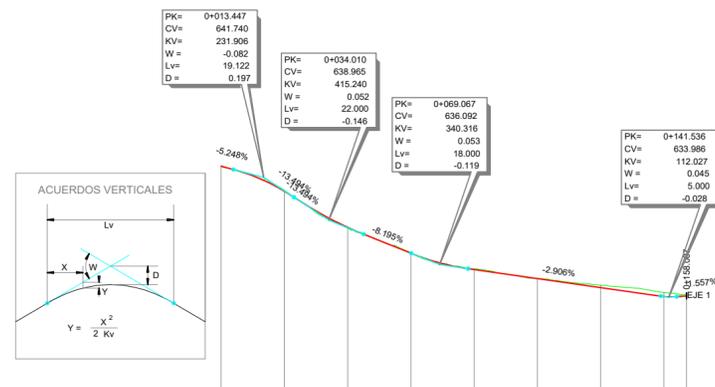
Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:05:49
Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:12
CSV : 4HVXTACOF37F3Z



EJE 6



PLANO DE COMPARACION		628										
P.K.		0+000										
DISTANCIAS	AL ORIGEN	0.000	20.000	40.000	60.000	80.000	100.000	120.000	140.000	147.25		
	PARCIALES	0.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000	7.25		
ORDENADAS	RASANTE	642.445	640.836	638.504	636.835	635.774	635.193	634.612	634.035	634.073		
	TERRENO	642.49	640.90	638.44	636.85	635.82	635.21	634.77	634.30	634.16		
COTAS ROJAS	DESMONTE	0.04	0.08		0.01	0.05	0.02	0.16	0.28	0.11		
	TERRAPLEN			0.06								
ACUERDOS VERTICALES		0+005.896 642.242	0+025.000 640.448	0+045.010 638.094	0+060.007 636.830	0+075.007 635.831					0+141.536 633.986	
DIAGRAMA DE CURVATURAS		RECTA										
DIAGRAMA DE PERALTES		<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> 0+000.000 0+101.262 0+147.25 </div>										

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 7 de 8)	O-8.2.7
		ESCALA: 1:1500 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

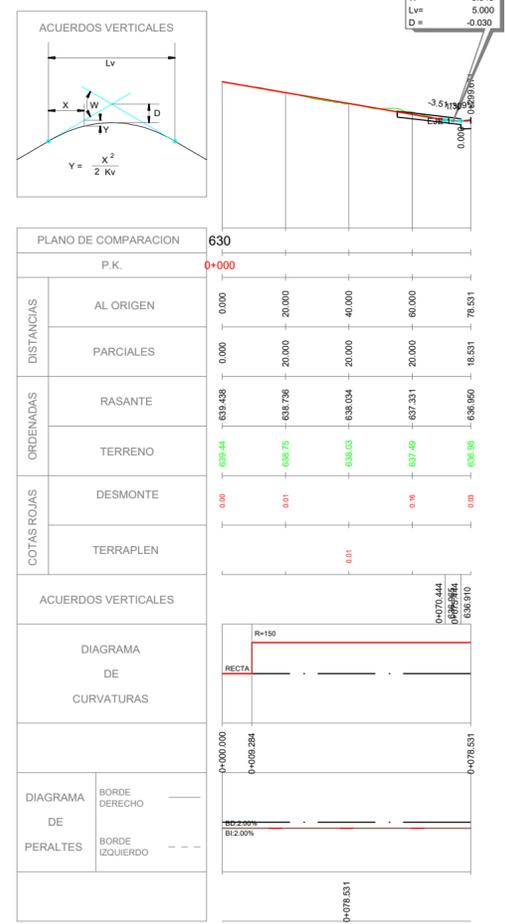
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:49
Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:43
CSV : 4WL7XA4ULOADLQZZ



EJE 7

Eje 1 Calle de Bruno Abundez



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
 NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

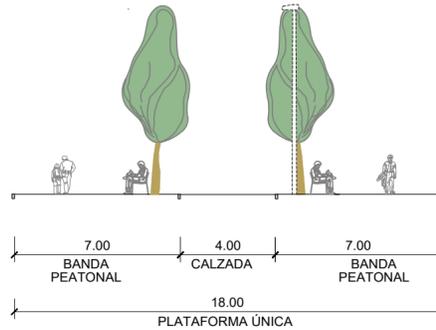
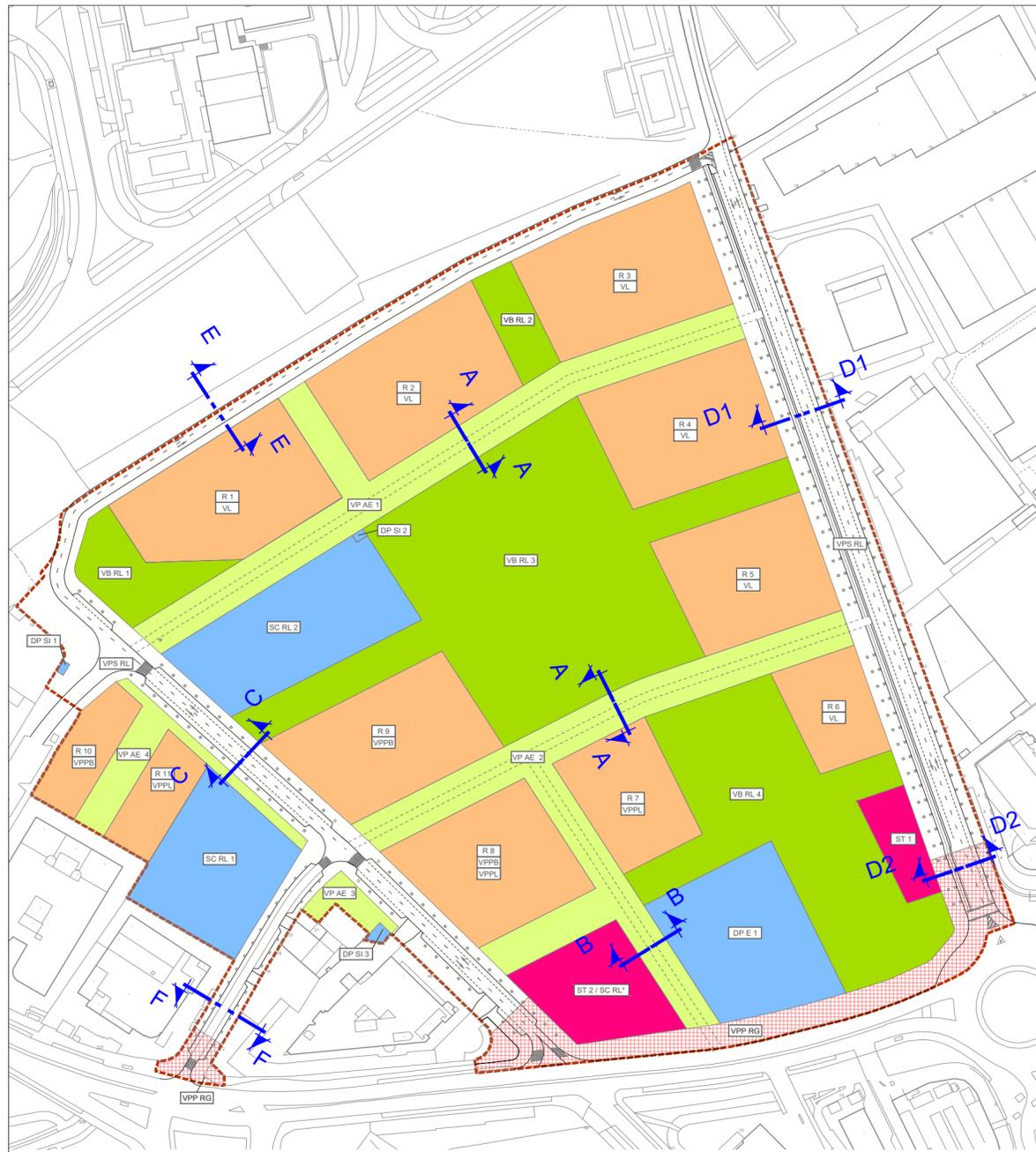
APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA PLANTA DE VIARIO. PERFILES LONGITUDINALES (hoja 8 de 8)	O-8.2.8
ESCALA: 1:1500 FECHA: JULIO 2024		ESCALA: 1:1500 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

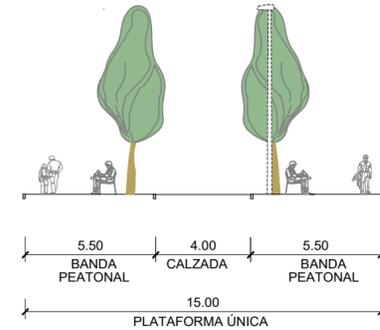
MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
 EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
 URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:46
 Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:48
 CSV : 4W764HZWE4CVHSG2

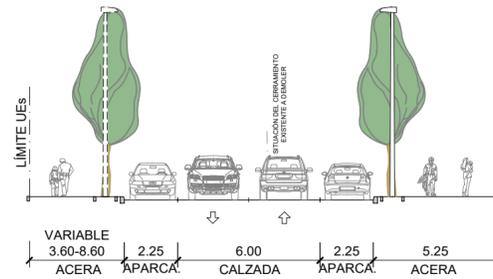




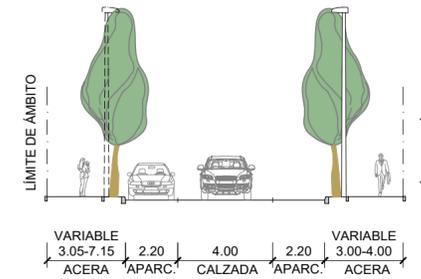
SECCIÓN A-A
ESCALA 1:200



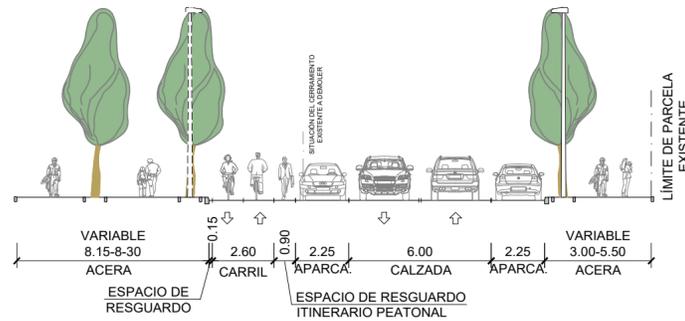
SECCIÓN B-B
ESCALA 1:200



SECCIÓN C-C
CALLE DE BRUNO ABÚNDEZ
ESCALA 1:200



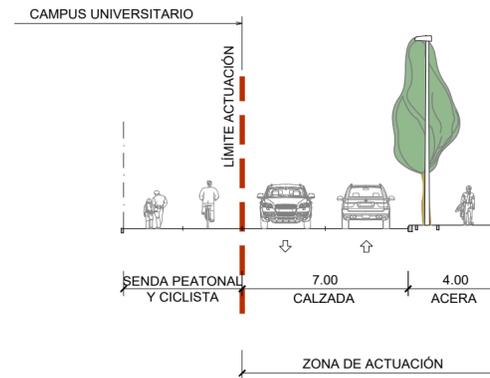
SECCIÓN F-F
ESCALA 1:250



SECCIÓN D1-D1
CALLE DE ARBOLEDA
ESCALA 1:200



SECCIÓN D2-D2
CALLE DE ARBOLEDA
ESCALA 1:200



SECCIÓN E-E
ESCALA 1:200

LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

NOTA: Las secciones propuestas para el viario existente en el ámbito de la MPG podrán variar su definición en el/los Proyectos de Urbanización que se redacten, en función de las condiciones y estrategias que se establezcan por el Ayuntamiento en el seno de otros proyectos que afecten a dicho viario.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECCIONES VIARIAS	O-8.3
------------------------------	---	-------

urbanismo, medio ambiente y movilidad | MADRID
ESCALA 1:200
FECHA: JULIO 2024



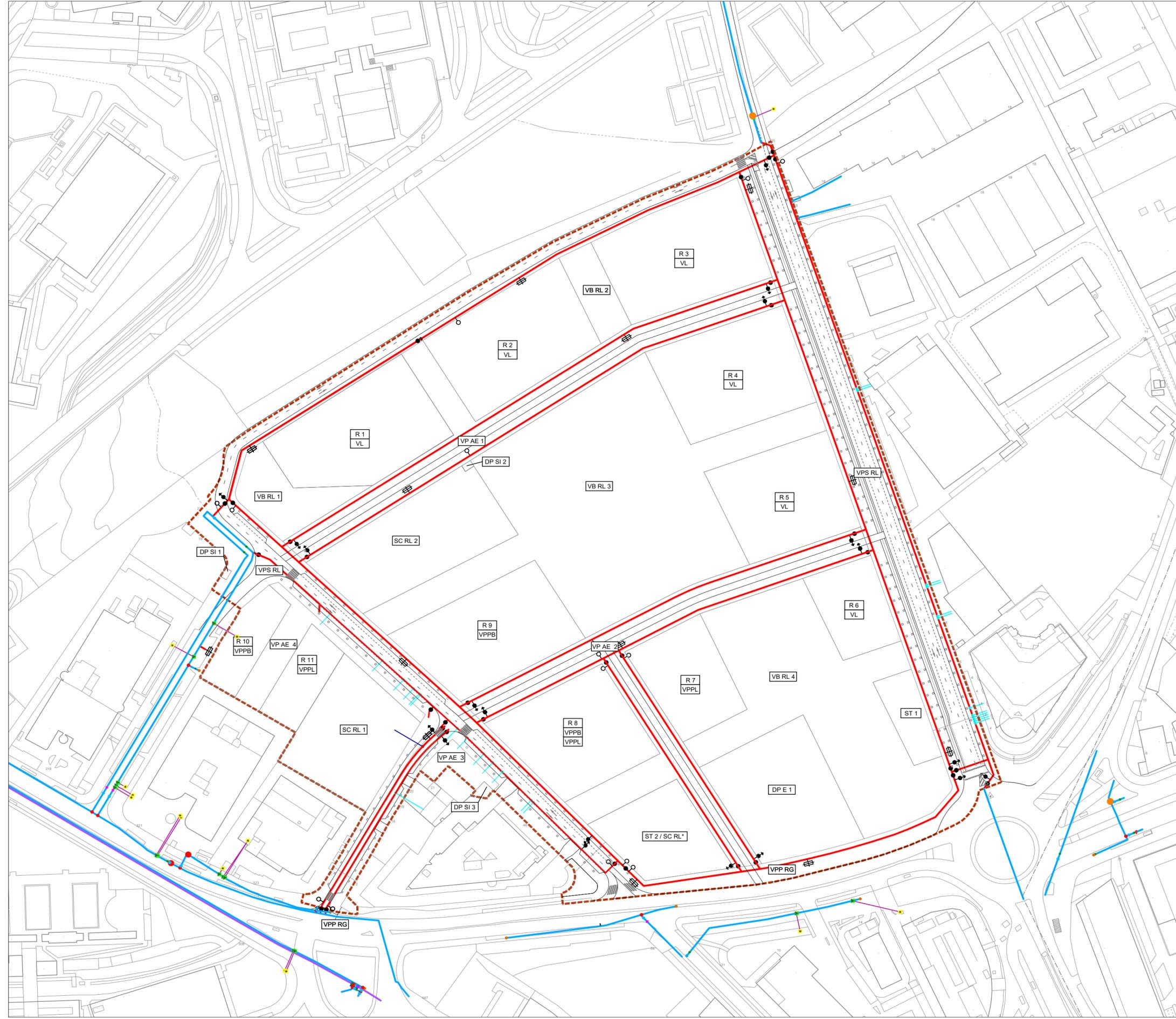
LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

RED DE ABASTECIMIENTO

- TUBERÍA EXISTENTE
- GALERÍA EXISTENTE
- TUBO ADUCCIÓN EXISTENTE
- ACOMETIDA EXISTENTE
- CONEXIÓN ACOMETIDA EXISTENTE
- CONEXIÓN SUMINISTRO EXISTENTE
- NUDO DISTRIBUCIÓN EXISTENTE
- △ CAMBIO SECCIÓN EXISTENTE
- DESAGÜE EXISTENTE
- VÁLVULA DE CORTE EXISTENTE
- VENTOSA EXISTENTE
- RED DE ABASTECIMIENTO PROYECTADA
- ACOMETIDA DOMICILIARIA A REPONER
- ACOMETIDA DE RIEGO PROYECTADA (*)
- VÁLVULA PROYECTADA
- DESAGÜE PROYECTADO
- VENTOSA PROYECTADA
- ⊞ HIDRANTE PROYECTADO
- BRIDA CIEGA PROYECTADA

(*) NOTA ACOMETIDA DE RIEGO:
"ACOMETIDA DE RIEGO PROYECTADA HASTA POSIBILIDAD DE SUMINISTRO DESDE RED DE AGUA REGENERADA"



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

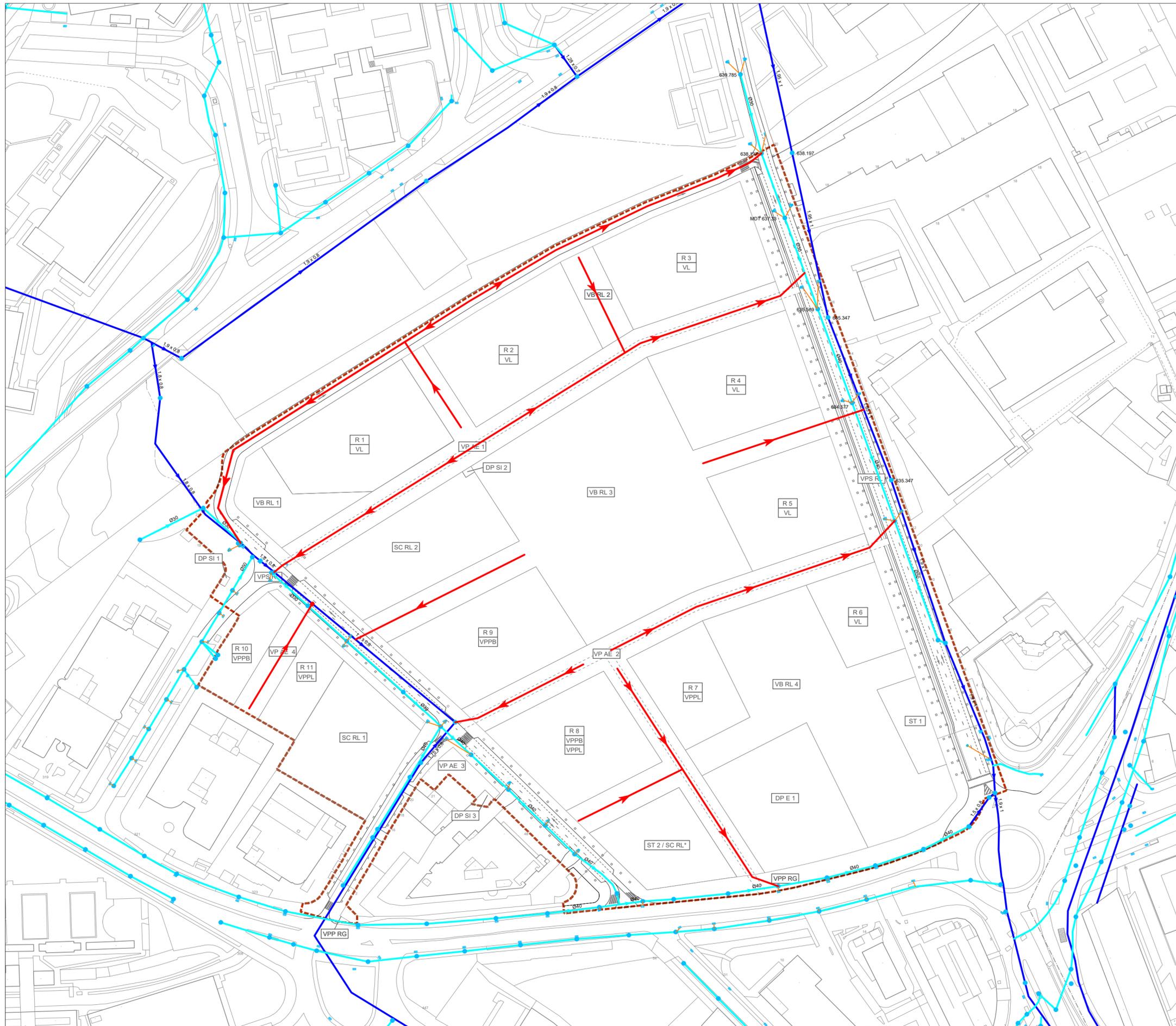
APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA RED DE ABASTECIMIENTO	O-8.4
MADRID		ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:38
Fecha Firma: 28/10/2024 18:08:01
CSV : 4QZL4GJSZE4ANN44





LEYENDA

- - - Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

RED DE SANEAMIENTO

- COLECTOR EXISTENTE
- GALERÍA VISITABLE EXISTENTE
- RAMALES DE CONEXIÓN EXISTENTES
- POZO DE REGISTRO EXISTENTE
- - - REJILLA EXISTENTE
- > RED PROYECTADA Ø40 cm

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

<p>APE.13.11 "TUBOS BORONDO"</p>	<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA RED DE SANEAMIENTO</p>	<p>O-8.5</p>
		<p>ESCALA 1:1500 FECHA: JULIO 2024</p>

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:06:35
Fecha Firma: 28/10/2024 18:08:06
CSV : 4WCHEZF634P74SP

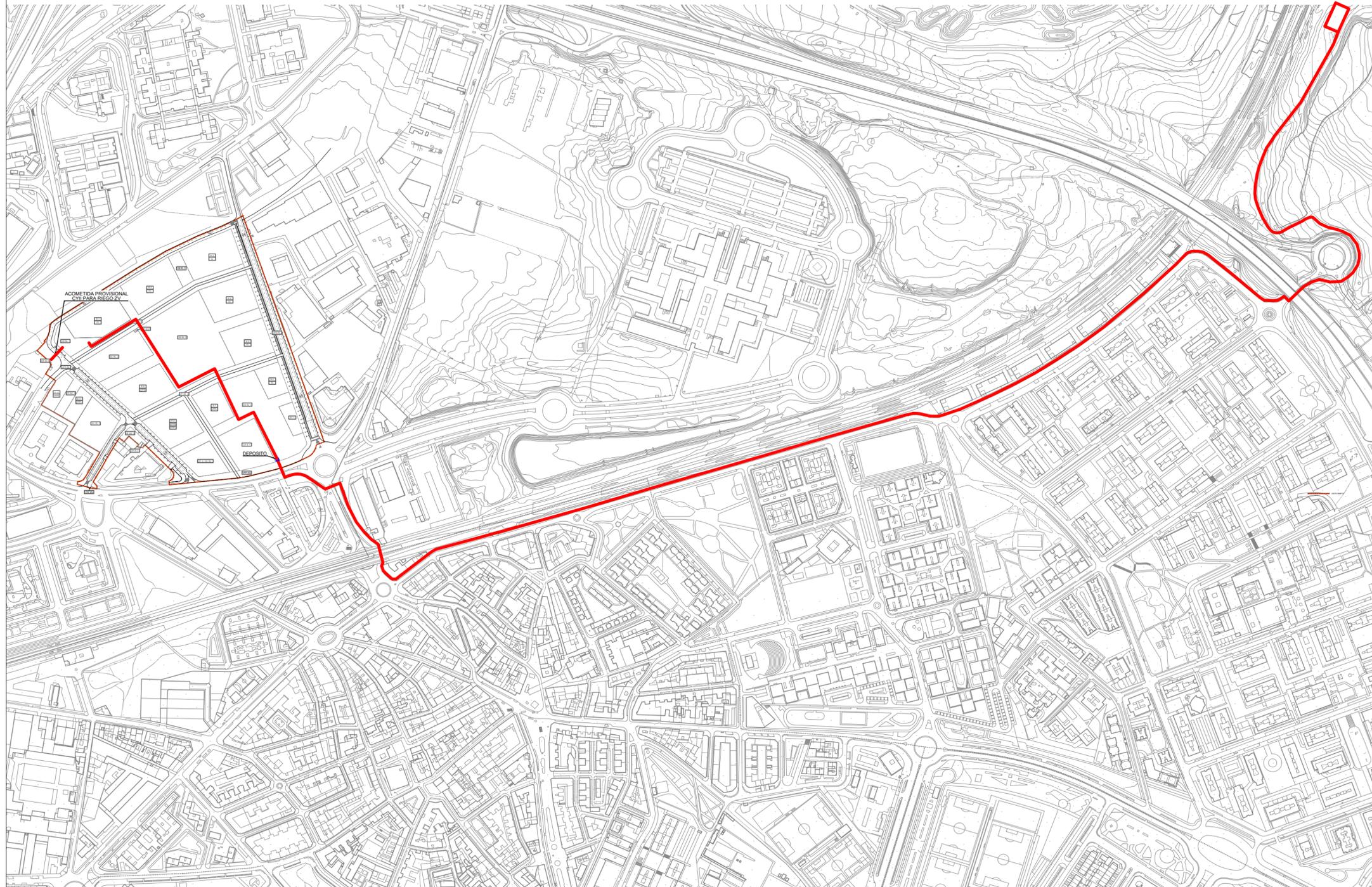


LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

RED DE AGUA REGENERADA

— RED DE AGUA REGENERADA PROYECTADA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN FORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN FORMENORIZADA RED DE AGUA REGENERADA	O-8.6
------------------------------	--	-------

urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID N 0 20 60 100 m ESCALA 1:5000 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:41
Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:02
CSV : 43G22WYXYAQME167



43G22WYXYAQME167



LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

ENERGÍA MT

- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- TRAMOS MT SUBTERRÁNEOS EXISTENTES
- - - - - TRAMOS BT SUBTERRÁNEOS EXISTENTES
- TRAMOS BT AÉREOS EXISTENTES
- TRAMOS MT PARTICULARES EXISTENTES
- C.T. EXISTENTE
- C.T. CLIENTE EXISTENTE
- CGP EXISTENTE
- x - x - x - x - LÍNEA SUBTERRÁNEA MT EXISTENTE A DESMONTAR
- - - - - LÍNEA SUBTERRÁNEA MT EXISTENTE
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN EXISTENTE
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE MT PROYECTADA, RHZ1-ZOL 12/20KV AL 3(1x240)mm²
- ▶ EMPALME DE LÍNEA DE MT
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO PROYECTADO
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE FUTURA EJECUCIÓN



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ENERGÍA MT	O-8.7.1
		ESCALA: 1:3000 FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:34
Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:08
CSV : 4JH603FWAJ256PLT

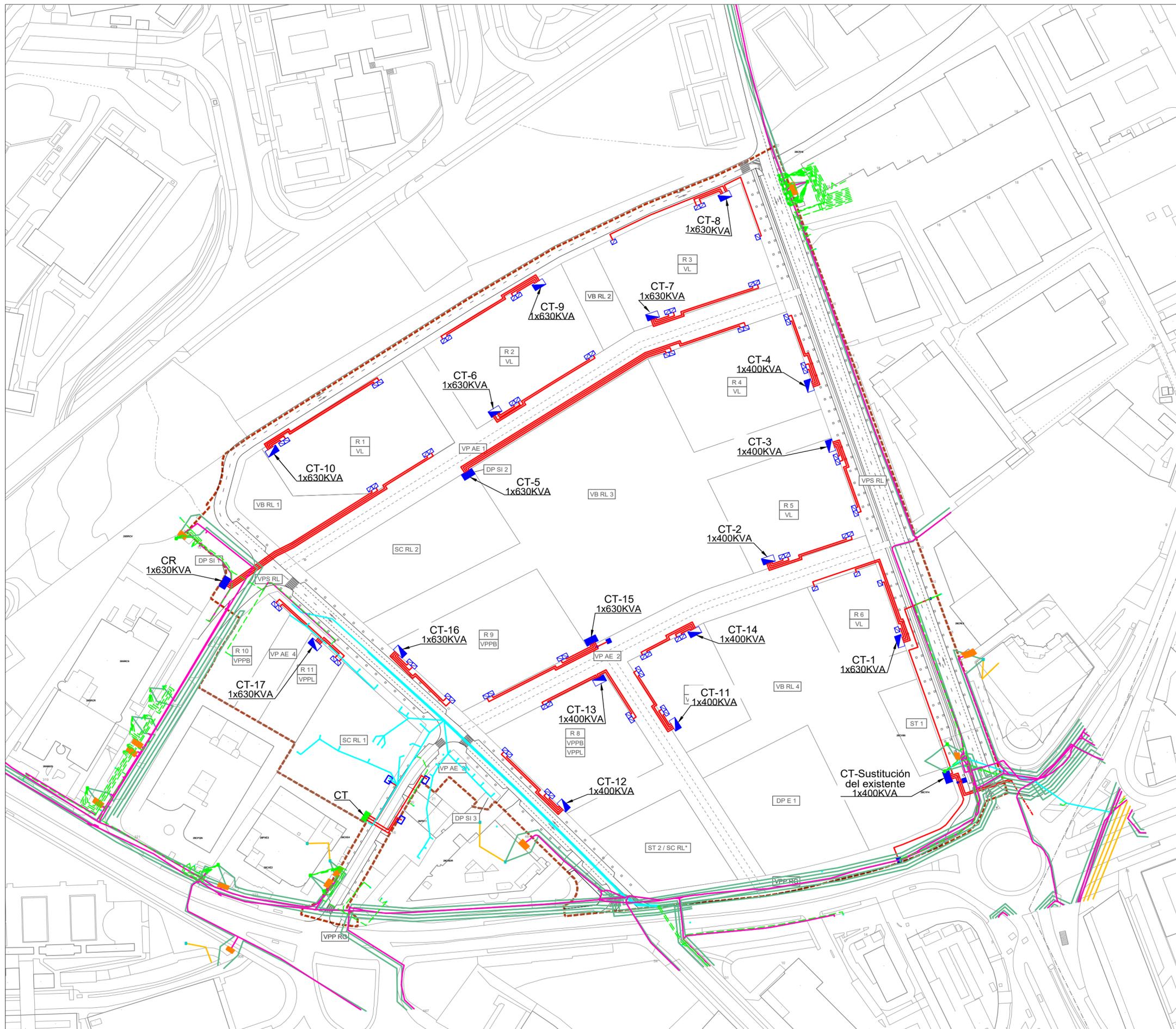


LEYENDA

- - - - Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

ENERGÍA BT

- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- TRAMOS MT SUBTERRÁNEOS EXISTENTES
- - - - TRAMOS BT SUBTERRÁNEOS EXISTENTES
- TRAMOS BT AÉREOS EXISTENTES
- TRAMOS MT PARTICULARES EXISTENTES
- C.T. EXISTENTE
- C.T. CLIENTE EXISTENTE
- CGP EXISTENTE
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BT PROYECTADA, XZ1 0,6/1KV AL 4(1x240)mm²
- - - - LÍNEA SUBTERRÁNEA BT EXISTENTE A DESMONTAR
- - - - LÍNEA AÉREA BT EXISTENTE A DESMONTAR
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE FUTURA EJECUCIÓN ACOMETIDA A PARCELA EN B.T.
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO PROYECTADO ACOMETIDA EN B.T. A SERVICIOS PÚBLICOS
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE FUTURA EJECUCIÓN
- LÍNEA SUBTERRÁNEA DE BT PROYECTADA, XZ1 0,6/1KV AL 4(1x240)mm²
- EMPALME DE LÍNEA DE BT



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA ENERGÍA BT	O-8.7.2
------------------------------	--	---------

URBANISMO, MEDIO AMBIENTE Y MOVILIDAD MADRID ESCALA 1:1500
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:30
Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:13
CSV : 4LW32CDMQ4U4FTCR

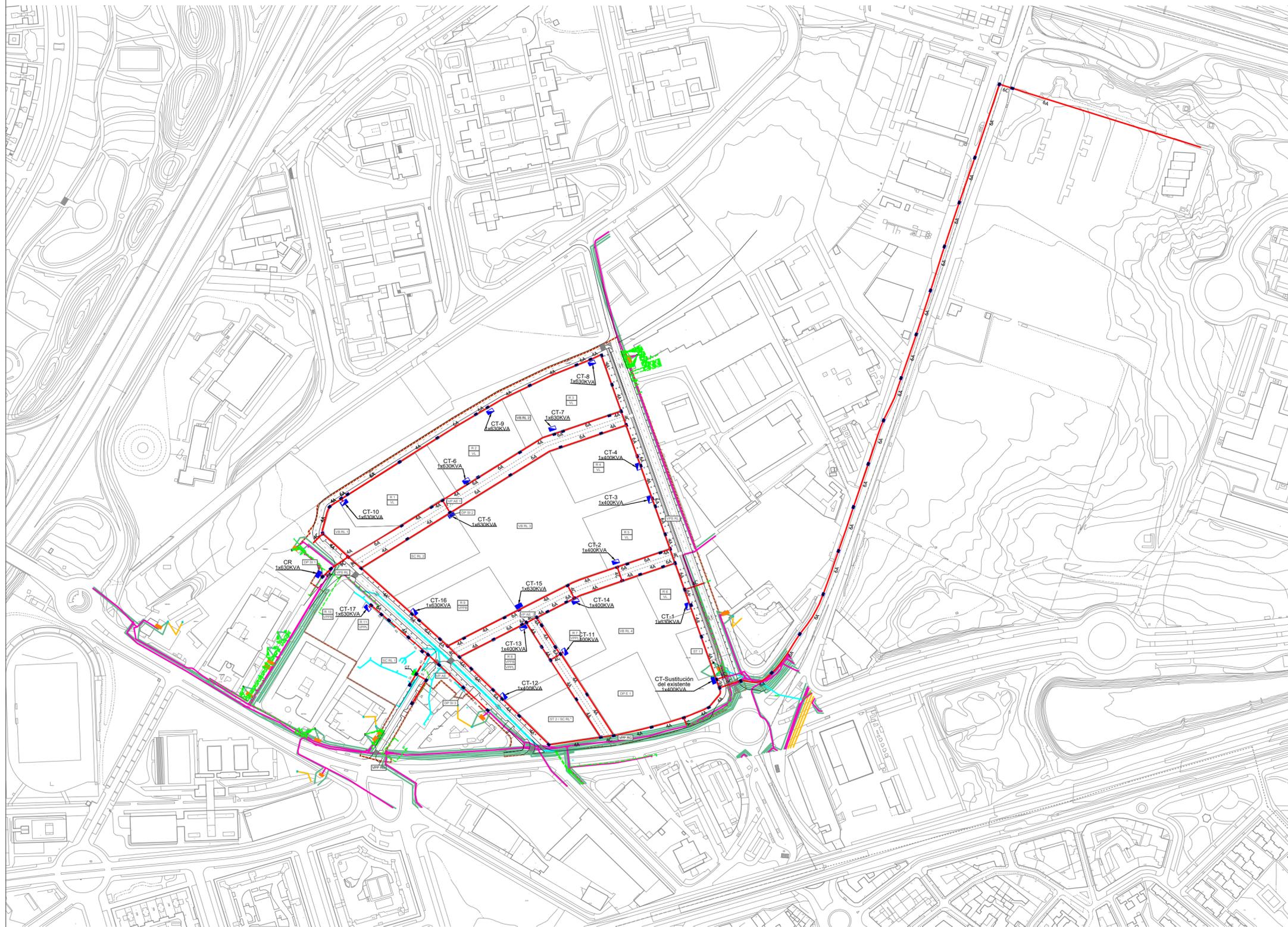


LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- * Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

ENERGÍA ELÉCTRICA. CANALIZACIONES

- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- TRAMOS MT SUBTERRÁNEOS EXISTENTES
- - - - - TRAMOS BT SUBTERRÁNEOS EXISTENTES
- TRAMOS BT AÉREOS EXISTENTES
- TRAMOS MT PARTICULARES EXISTENTES
- C.T. EXISTENTE
- C.T. CLIENTE EXISTENTE
- CGP EXISTENTE
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO PROYECTADO
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN DE FUTURA EJECUCIÓN
- CANALIZACIÓN SUBTERRÁNEA PROYECTADA
- CENTRO DE TRANSFORMACIÓN SUBTERRÁNEO PROYECTADO
- ARQUETA DE ENERGÍA



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

<p>APE.13.11 "TUBOS BORONDO"</p>	<p>ORDENACIÓN PORMENORIZADA ENERGÍA ELÉCTRICA. CANALIZACIONES</p>	<p>O-8.7.3</p>
--------------------------------------	---	----------------

urbanismo, medio ambiente y movilidad
MADRID

N

ESCALA: 1:3000
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:07:26
Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:20
CSV : 4J34HUBOPHYSXHBB

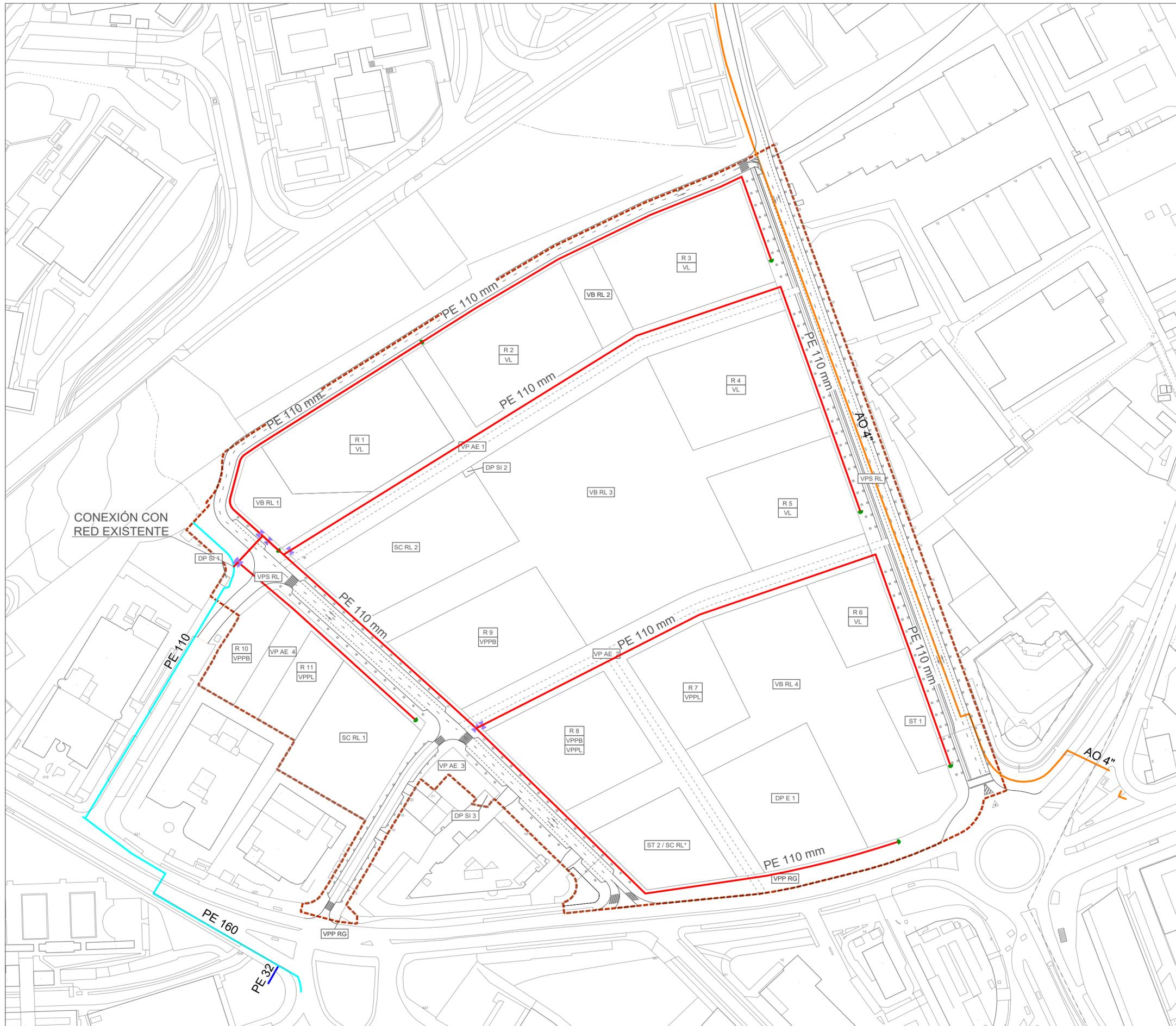


LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

RED DE ABASTECIMIENTO

- CANALIZACIÓN APA EXISTENTE
- CANALIZACIÓN MPB EXISTENTE
- ACOMETIDA EXISTENTE
- TUBERÍA PROYECTADA
- VÁLVULA PROYECTADA
- VENTEO PROYECTADO



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN FORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN FORMENORIZADA RED DE GAS	O-8.8
------------------------------	--	-------

urbanismo, medio ambiente y movilidad MADRID

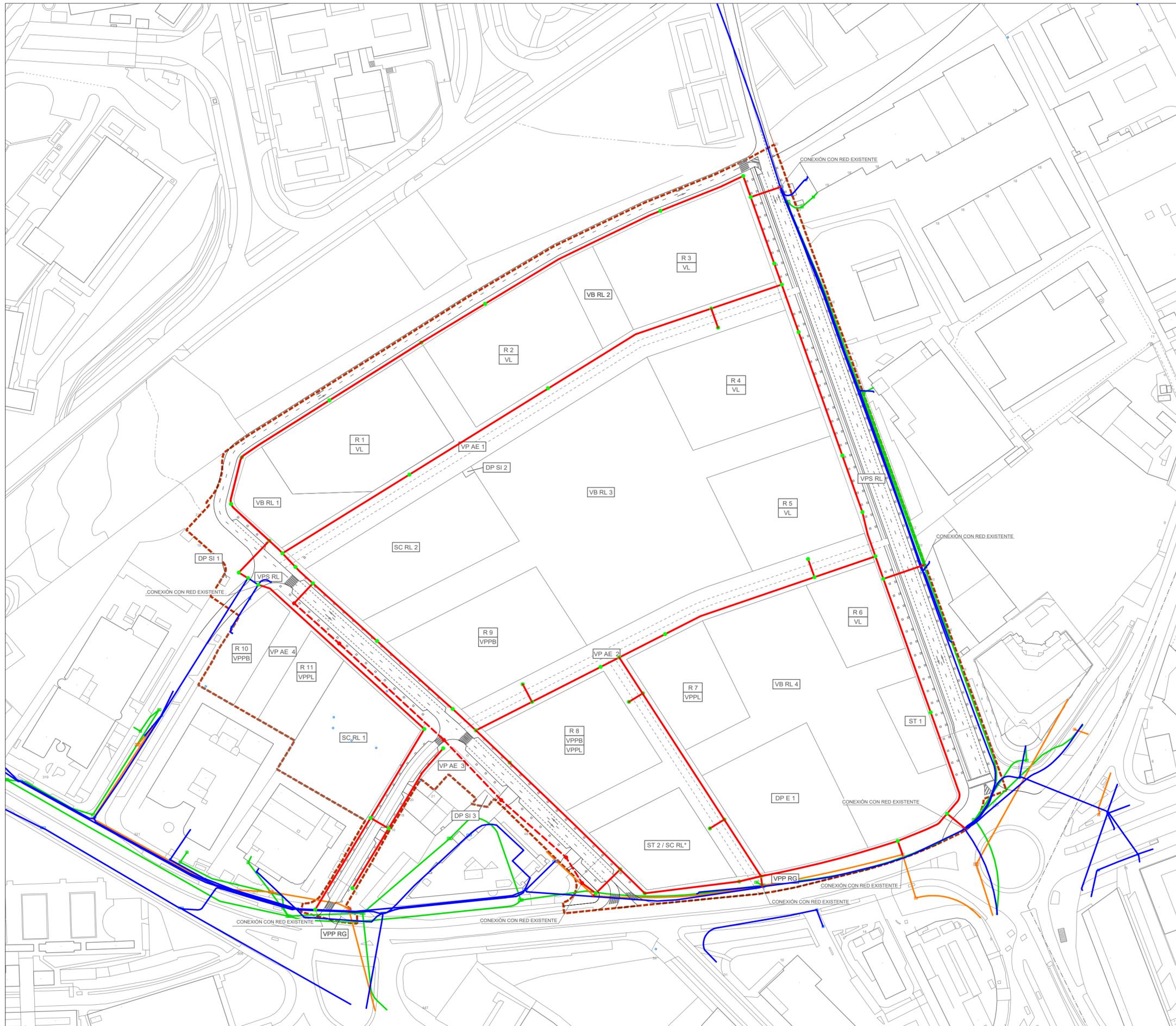
ESCALA 1:1500
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:08:15
Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:56
CSV : 454WEDTSWPN3IEWD





LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- R 1 Clave de regulación / numeración de manzana o parcela
- Manzana con complejo inmobiliario en planta baja

RED DE ABASTECIMIENTO

RED DE TELEFÓNICA

- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- CÁMARA DE REGISTRO EXISTENTE
- ARQUETA EXISTENTE
- POSTE EXISTENTE
- PEDESTAL HORMIGÓN EXISTENTE

RED DE JAZZTEL

- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- CÁMARA REGISTRO EXISTENTE
- ARQUETA EXISTENTE

RED DE ORANGE

- CANALIZACIÓN EXISTENTE
- CÁMARA DE REGISTRO EXISTENTE
- ARQUETA EXISTENTE

RED PROYECTADA

- TENDIDO AÉREO A SOTERRAR
- CANALIZACIÓN DE TELECOMUNICACIONES PROYECTADA (4 CONDUCTOS DE 110 mm POR OPERADOR)
- POSTE A ELIMINAR
- ARQUETA PROYECTADA (1 POR OPERADOR)

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLEGAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA RED DE TELECOMUNICACIONES	O-8.9
------------------------------	---	-------

urbano, medio ambiente y movilidad MADRID

ESCALA 1:1500
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento



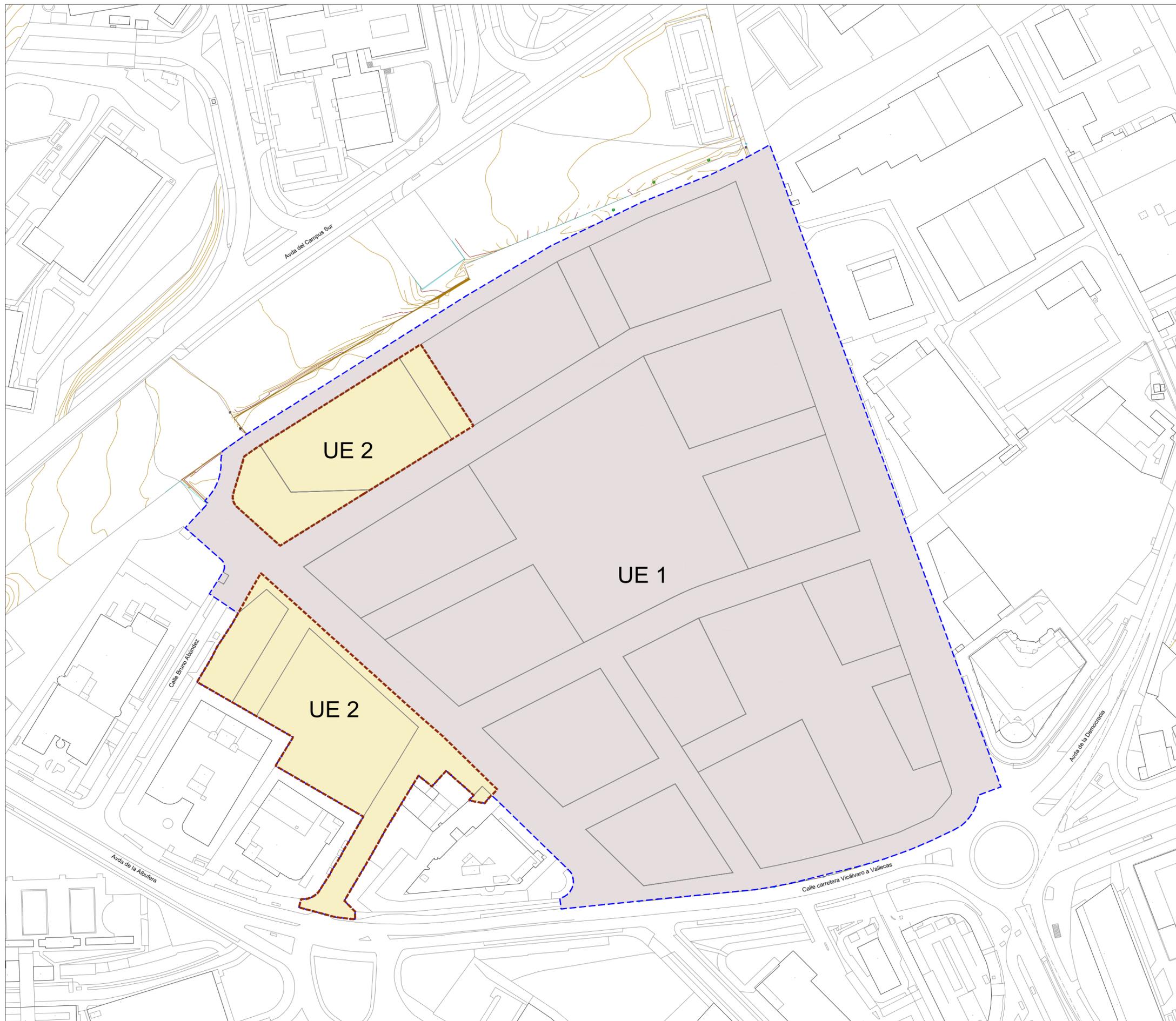
MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEJO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:08:12
Fecha Firma: 28/10/2024 18:10:01
CSV : 4KRJQAIQ25EWIU4



LEYENDA

- Delimitación del ámbito del APE
- Alineaciones
- Delimitación Unidad de Ejecución 1 (UE 1)
- Delimitación Unidad de Ejecución 2 (UE 2)



MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA DELIMITACIÓN DEL UNIDADES DE EJECUCIÓN	O-9
		ESCALA 1:1.500
		FECHA: JULIO 2024

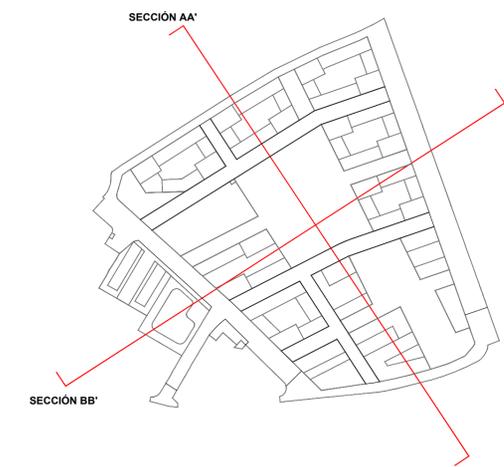
Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLQUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:08:46
Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:51
CSV : 4VTPZ2WYMYU2X3



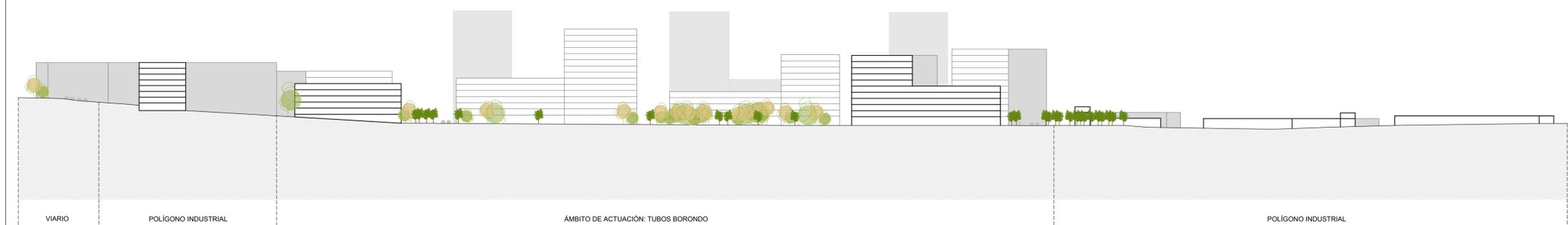
LEYENDA



EMPLAZAMIENTO
ESCALA 1:4000



SECCIÓN AA'



SECCIÓN BB'

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PG97 CON ORDENACIÓN PORMENORIZADA
NUEVA CENTRALIDAD VALLECAS

APE.13.11 "TUBOS BORONDO"	ORDENACIÓN PORMENORIZADA SECCIONES URBANAS	O-10
------------------------------	---	------



ESCALA 1/1250
1/1800
FECHA: JULIO 2024

Información de Firmantes del Documento

MARIA BELEN COLLADA HOLGUERAS - JEFA DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 28/10/2024 18:09:30
Fecha Firma: 28/10/2024 18:10:53
CSV: 4NUJSGE2B85ZNF

