

Expte.: 135-2024-00247

INFORME TÉCNICO RELATIVO A LA ADMISIÓN A TRAMITE Y APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR.16.02 "LOS ALMENDROS-M40", DISTRITO DE HORTALEZA.

1.- OBJETO Y ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DE DESARROLLO DEL APR.16.02 "LOS ALMENDROS-M40"

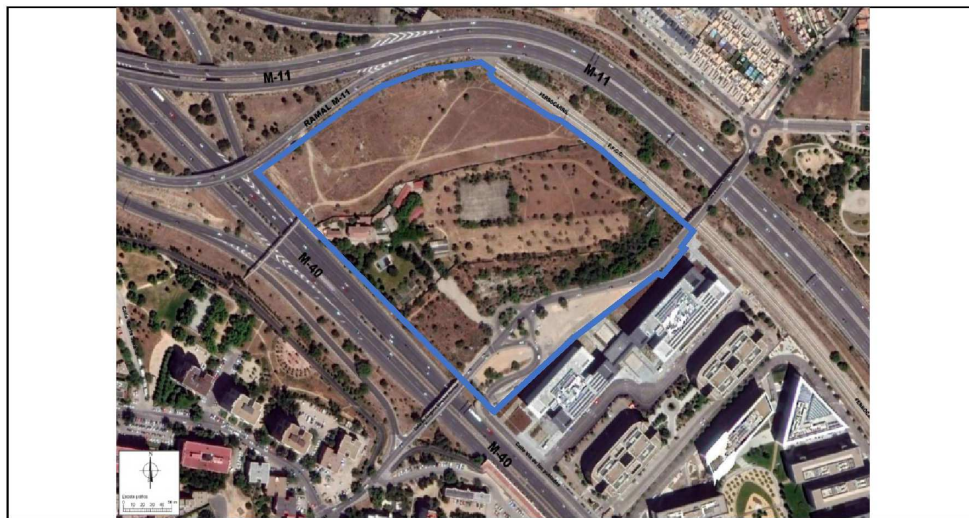
Objeto y Justificación de la procedencia de la formulación del PPRI

El objeto del Plan Parcial de Reforma Interior (en adelante PPRI) es establecer la ordenación pormenorizada que fije las condiciones y determinaciones urbanísticas que permitan la gestión y ejecución de este suelo urbano, el Área de Planeamiento Remitido APR.16.02 "Los Almendros-M40". El PPRI es un planeamiento de desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PG97), que en las correspondientes fichas de Condiciones Particulares establece dos objetivos para este ámbito: completar la urbanización del área haciendo posible la implantación de usos terciarios y obtener suelo para la implantación de dotaciones de carácter metropolitano.

La concreción de los objetivos descritos y el significativo tiempo transcurrido desde la aprobación del Plan General de 1997, que contenía las indicaciones para la formulación del instrumento de desarrollo, justifican la procedencia de la formulación de este Plan Parcial una vez aclaradas, también, las singulares condiciones de partida relativas a la titularidad del suelo.

Ámbito

El ámbito constituye el remate norte de la pieza de Servicios Terciarios y Actividades Económicas que discurre entre la M-40 y la M-11, desde el Recinto Ferial de IFEMA hasta el cruce de ambas vías.



LOCALIZACIÓN del ámbito APR.16.02 "Los Almendros-M40", sobre Ortofoto 2020

Información de Firmantes del Documento

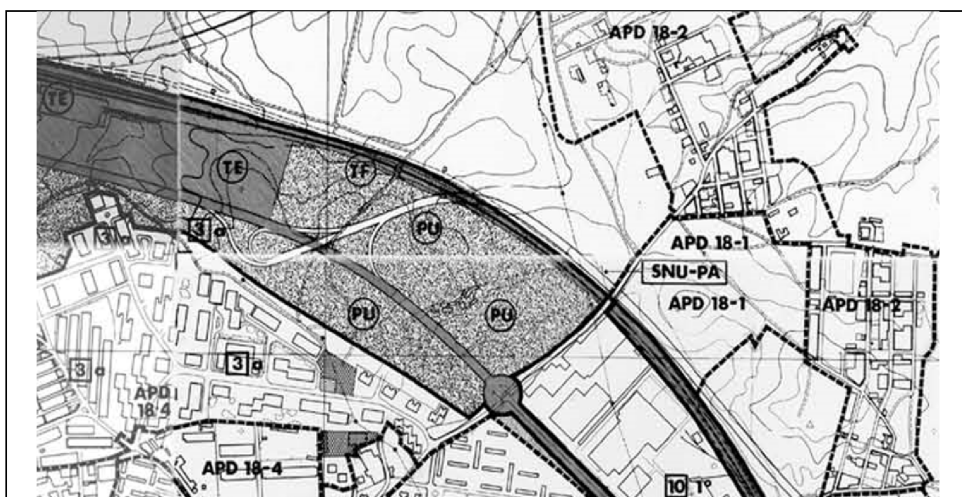


Tiene una **superficie de 80.777 m²**, limitando al suroeste con la M-40, al noroeste con la vía del ferrocarril y la M-11, paralelas en este tramo, y al sureste con el Complejo de Oficinas "Helios" en el polígono industrial Cristalia. La calle Gregorio Sánchez Herráez lo atraviesa junto a su límite sureste, conectando el Barrio de Santa María con el de Cárcavas en el distrito de Hortaleza mediante sendos pasos elevados que cruzan dichas autovías y el ferrocarril. A este viario, en el punto donde se conforma una rotonda, desemboca la Vía de los Poblados, que es el otro acceso rodado al ámbito.

2.- PRINCIPALES ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y ADMINISTRATIVOS

Los antecedentes más relevantes relativos al APR.16.02 "Los Almendros-M40" son los siguientes:

- El Plan General delimita el ámbito de ordenación remitido a planeamiento ulterior APR.16.02 "Los Almendros-M40", sobre el que establece condiciones para el desarrollo del área a través de las correspondientes fichas de ordenación. En ellas se recoge que se redactará un *Plan Especial de Iniciativa Privada* y se fija como *sistema de actuación* previsto, el de *Compensación*.
- Anteriormente, en ejecución del Plan General de 1985 y como parte de las condiciones de planeamiento y gestión del PP.I-8-22 Tres Olivos (API.08.05 en su incorporación al PG97), como sistema general adscrito a ese Plan Parcial se obtuvieron -como cesión gratuita- un total de 26.180 m² de suelo, como consta en el Proyecto de Compensación aprobado en su día. El destino de este suelo era conformar el Sistema General Denominado SG "Parque Deportivo Ciudad Olímpica y Cuña Verde de Hortaleza".



Plan General de 1985: CRS

Este Sistema General se vio alterado de manera sustantiva por el trazado y ejecución definitiva de las vías de gran capacidad M-11 y M-40. El PG97 recoge la superficie de suelo antes citada y la incorpora al APR.16.02 a los solos efectos de su reordenación, sin derecho a aprovechamiento urbanístico.

- En el Boletín Oficial del Estado (en adelante BOE) de 16/01/2018 se recoge el anuncio de la Subdirección General de Planificación Ferroviaria de la Secretaría General de Infraestructuras del Ministerio de Fomento relativo a la aprobación del expediente de información pública y audiencia y aprobación definitiva del "Estudio Informativo de la

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH27



remodelación del sistema de transporte ferroviario de mercancías en el entorno de la ciudad de Madrid. Remodelación de la terminal de Vicálvaro y accesos viarios, y cuadruplicación de la vía de contorno" (BOE-B-2018-2635), que afecta puntualmente al ámbito en su zona noreste.

3.- TRAMITACIÓN

El PPRI del APR.16.02 "Los Almendros-M40" se inicia a solicitud de Fenwick Iribarren S.L.P. en representación de "Therus Investment S.L.". Esta sociedad actúa en nombre del "Instituto de Religiosas Adoratrices Esclavas del Santísimo Sacramento y de la Caridad de la Provincia de España", según poder y encargo profesional que constan en la documentación administrativa del expediente.

Se relacionan a continuación los principales hitos del inicio del expediente administrativo:

La solicitud, acompañada de la documentación del PPRI, se presenta en el Registro Electrónico del Ayuntamiento el 28 de mayo de 2024 (Anotación de Registro nº20240746116 y relacionadas), dándose de alta el expediente con el nº135-2024-00247. Posteriormente se sustituye por completo el documento del PPRI con entrega de documentación el 1/08/2024 (Anotación de Registro nº20241076597 y relacionadas), y finalmente se perfecciona y modifica la documentación el 18/09/2024 (Anotación de Registro nº20241241797 y relacionadas).

4.- CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DEL APR.16.02 "LOS ALMENDROS-M40"

4.1 Planeamiento Vigente

Conforme a las Fichas de Condiciones del APR.16.02 "LOS ALMENDROS M-40" del PG97, las condiciones para la ordenación del ámbito, cuya superficie se estima en 80.500 m², son las siguientes:

SUPERFICIE DEL ÁMBITO: 80.500 m² suelo¹

USO CARACTERÍSTICO Y APROVECHAMIENTO:

- Uso característico: Servicios Terciarios.
- Aprovechamiento Tipo/Unitario: 0,7 m² uso característico/m² suelo.

OBJETIVOS:

- Completar la urbanización del área posibilitando la implantación de usos terciarios.
- Obtener suelo para la implantación de dotaciones de carácter metropolitano.

EDIFICABILIDAD DE USOS LUCRATIVOS:

- Terciario 48.300² m² edificables.

SUPERFICIES MÍNIMAS DE CESIÓN PARA USOS DOTACIONALES PÚBLICOS:

- Zonas verdes 6.000 m² suelo
- Equipamiento público 20.000 m² suelo

¹ Según medición topográfica del PPRI: 80.777m² suelo

² Esta cifra está supeditada a la aplicación de la legislación vigente a las condiciones de obtención y titularidad del suelo público existente.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



INSTRUCCIONES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁREA:

Condiciones vinculantes:

- 1.- La edificabilidad máxima del ámbito será la que resulte de multiplicar el Aprovechamiento Tipo asignado en la casilla de “Gestión” por la superficie total del ámbito, *excluidos los suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes*.
- 2.- Se establecerán dos conexiones con el viario de acceso a Las Cárcavas.
- 3.- La edificación mantendrá un retranqueo mínimo de 30 m respecto a la M-40 y al viario de acceso norte al aeropuerto.

Condiciones no vinculantes:

- A. Localización preferente del equipamiento.
- B. Localización preferente de zonas verdes.
- C. Trazado viario indicativo.

Las condiciones, que se refieren al esquema indicativo de ordenación de la Ficha, se complementan con las procedentes del Plano de Gestión/Inventario de Acciones del PG97, según el cual queda incluida dentro del ámbito la acción 16T001 {02}-02 para Servicios de transporte-Ferrocarril (superficie de suelo: 954 m² según el PG97), constituyendo un suelo a obtener en esta unidad de ejecución cuya superficie deberá materializarse como parcela resultante, con los requerimientos o actualizaciones que se deriven del informe sectorial correspondiente. Como referencia gráfica, se incluye a continuación el esquema indicativo de la Ficha acompañado del fragmento del Plano de Gestión (G-54/1) del PG97 que recoge este mismo encuadre:

	<p>Viario: Vía Principal existente. SG: Sistema General a obtener en Unidad de Ejecución (Acción sobre dotación: SG 16T001{02}-02)</p>
<p>FICHA del APR.16.02 (PG97): Esquema indicativo (Hoja O-54/1)</p>	<p>PLANO DE GESTIÓN (PG97): APR.16.02 (Hoja G-54/1)</p>

4.2 Afecciones y preexistencias en el ámbito del APR.16.02

Como resultado de la ejecución de las infraestructuras que rodean el ámbito, además de la afección ferroviaria que, aunque en menor cuantía, ya estaba prevista en el planeamiento general, existe una franja de suelo de dominio público correspondiente a los viarios estatales que conforman su límite suroeste, la M-40 y la M-11. El PPRI califica este suelo de borde como Vía Pública Principal para reajustar el planeamiento a la realidad física y jurídica de este terreno perteneciente a la red viaria supramunicipal y hacer posible con ello un proceso de obtención de suelo análogo al de la reserva ferroviaria.

Información de Firmantes del Documento

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH27



La delimitación del ámbito por su lindero sureste también resuelve la colindancia con el Complejo de Oficinas “Helios”, procediéndose a la regularización del límite con esta parcela cuyo cerramiento, con ligeros entrantes y salientes, da como resultado la incorporación de una pequeña superficie de 68 m² de suelo que se agrega al suelo calificado como Vía Pública Secundaria.

Por último, en lo que se refiere a las edificaciones y usos preexistentes en el ámbito, se advierte la existencia de restos de lo que constituyó la antigua Quinta/Finca de Los Almendros, sobre la que el documento del PPRI incluye un prolijo y detallado estudio. El análisis que se incorpora se realiza sobre las edificaciones, elementos de jardín y plantaciones presentes en el conjunto de los terrenos, concluyéndose que no tienen valor como patrimonio histórico o natural conforme a lo conceptualizado tanto por el propio PG97 como en los textos legales vigentes. Por tal motivo, los bienes inmuebles existentes no son susceptibles de ser protegidos mediante la catalogación individualizada y reglada establecida por el PG97. No obstante, al identificar el estudio ciertos valores o cualidades inmateriales e intangibles por los que esta finca podría haberse incorporado a la memoria colectiva de los vecinos de Hortaleza, se plantean, en el marco de la capacidad normativa del PPRI, unas condiciones y determinaciones para hacer posible el mantenimiento y la correcta integración de ciertos elementos preexistentes en la ordenación del área.

5.-DESCRIPCIÓN Y CONSIDERACIONES TÉCNICAS DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

5.1 Descripción de la ordenación

El documento del PPRI del APR.16.02 “Los Almendros-M40” recoge en el epígrafe 3.3 “Resumen y evaluación de alternativas planteadas. Definición de la elegida” de la Memoria de Ordenación, el análisis y valoración de hasta cuatro alternativas, de las que las tres últimas se plantean en desarrollo del PG97, para completar las determinaciones que el mismo establece sobre el ámbito, incorporando las características derivadas de la titularidad del suelo y las condiciones sobrevenidas como consecuencia de la ampliación, por el Ministerio de Fomento, del trazado ferroviario

La “Alternativa 0” se corresponde con la situación actual del ámbito, no contemplando su desarrollo y, por tanto, sin intervención sobre los terrenos,

La “Alternativa 1” toma como base la ordenación indicativa de la Ficha del PG97, pero contempla el ajuste y reubicación de los usos previstos atendiendo a las condiciones topográficas y a los antecedentes de titularidad del suelo, situando la zona verde al NO, el terciario al NE y el dotacional al SO.

La “Alternativa 2” es un desarrollo de la anterior, intercambiando la posición del terciario y el dotacional para una mayor aproximación a la ubicación de usos del PG97, si bien mantiene la relocalización de la zona verde, que pasa del límite SE al NO. Tanto esta alternativa como la anterior presentan problemas de colindancia con el ferrocarril y conflictos de diseño viario, tanto interior como de conexión entre las Cárcavas y Hortaleza, lo que afecta a la movilidad rodada y peatonal. También se produce cierto desajuste entre el índice de edificabilidad neto por manzana resultante de la ordenación, en relación con el índice de la norma zonal del entorno.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



La “Alternativa 3”, respetando la posición relativa de los usos dotacionales y lucrativos propuestos en la ficha del PG97, constituye una variante perfeccionada de la anteriores, que resuelve los desajustes e inconvenientes advertidos en materia de viario, conexiones peatonales y relación de colindancia con la M-40 y el ferrocarril, por lo que se selecciona y se adopta para concretar la propuesta de ordenación contenida en el PPRI del APR.16.02 “Los Almendros-M40.

Esta alternativa, que es la seleccionada y desarrollada en el PPRI, establece un sistema continuo, a nivel de movilidad blanda, desde el Parque de Hortaleza hasta el Parque Mirador de Las Cárcavas, a través de una pasarela sobre el ferrocarril y la M-11 propuesta en el vértice este del ámbito, cuya ordenación resuelve mediante las siguientes cinco piezas principales:

- Una *parcela destinada a equipamiento* situada al NE, en la misma posición que ocupa en el esquema indicativo de la Ficha del APR.16.02 y de 20.140 m² de superficie, ligeramente superior a la mínima exigida por ésta. Es en esta parcela donde se encuentran algunos de los almendros que provienen de la finca original y que dieron lugar al nombre de la finca. Con objeto de hacer posible la recuperación de valores intangibles de la memoria histórica reciente referente del lugar, mediante la normativa del PPRI se establecen condiciones de posición de la nueva edificación en la parcela, así como la prescripción del mantenimiento de los almendros existentes (junto con el trasplante del resto de los vestigios de los existentes que se pueden mantener) para integrarlos con la futura edificación del equipamiento público que se implante en el lugar para atender a las necesidades municipales de dotaciones.
- El *espacio destinado a uso terciario*, en la misma posición relativa que en el esquema indicativo del PG97, se ordena como espacio único en el que se concentra la edificabilidad total resultante de la aplicación del aprovechamiento tipo a la superficie de suelo, una vez detraídos los suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes. La dimensión superficial de esta pieza, 23.095 m²s, posibilita que el índice de edificabilidad neto resultante se aproxime a 1,6 m²/m², similar al de la norma zonal 9, grado 3º, de aplicación en el suelo urbano consolidado colindante. Como preexistencia a tener en cuenta en esta parcela cabe mencionar el edificio principal de la antigua finca de Los Almendros, así como alguno de los elementos de jardín situados en su entorno más inmediato.

Con objeto de hacer posible la recuperación de valores intangibles de la memoria colectiva reciente referente del lugar, mediante la normativa del PPRI se establecen condiciones de posición para la implantación de la nueva edificación en la parcela, permitiendo que el desarrollo del proyecto integre la reconsideración del inmueble existente

- Una *zona verde básica* de 8.458 m² aproximadamente, un 40% más que la superficie mínima señalada en la Ficha, que se desplaza respecto a la disposición prevista en dicho esquema del SE hacia el NO del ámbito, para potenciar y revitalizar así la conexión peatonal desde el Parque de Hortaleza a través de la pasarela existente que cruza la M-40.
- El *sistema viario local*, que ocupa 21.311 m² y resuelve la distribución interior con la doble conexión a una rotonda, próxima a la actual, situada en la calle Gregorio Sánchez Herráez, que es el viario de paso entre el Barrio de Santa María y Las Cárcavas. A esta rotonda desembocan también la calle Vía de los Poblados y el acceso del complejo de oficinas Helios, colindante con el ámbito. La reserva de suelo para el viario pasante

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

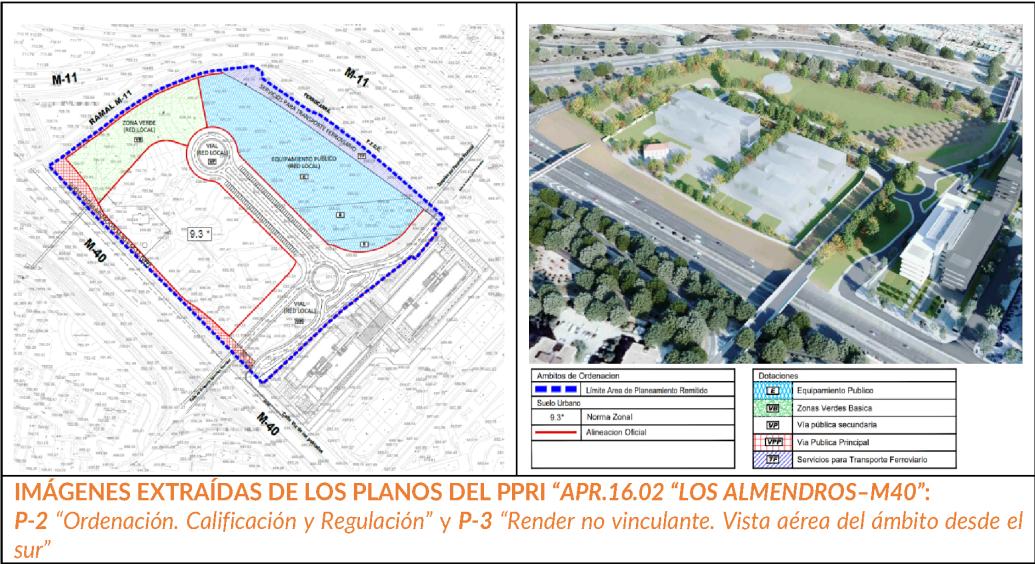
Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



permite duplicar su sección transversal en el caso de que en el futuro se proyecte el desdoblamiento de los puentes que cruzan sobre la M-40 y la M-11, mientras que las vías de acceso y salida desde la rotonda dan servicio al equipamiento y zona verde y a las parcelas de oficinas. Conforme a la propuesta indicativa del PPRI, la sección de este viario podría incorporar, a los dos lados de una mediana ajardinada, doble carril de circulación, aparcamientos y amplias aceras, además del carril bici que bordea la zona verde y el equipamiento.

- Una reserva de suelo en perímetro para la ampliación de redes supramunicipales, suma de una franja al SO de 3.643 m² que sirve de ajuste al límite con la M-40 -por lo que se califica de Vía Pública Principal (VPP)- y de otra porción de suelo al NE de 4.130 m², destinada a Transporte Ferroviario (TF). Esta última aumenta respecto a la previsión contenida en el PG97 para adecuarse a los requerimientos actuales.

Para mejor comprensión de la propuesta, se incluye a continuación su definición gráfica extraída de los planos P-2 y R-3 del PPRI del APR.16.02 “Los Almendros-M40”, que contienen respectivamente la ordenación del ámbito y una imagen final no vinculante:



5.2 Resumen de características cuantitativas.

5.2.1 Estado inicial: Estructura de la propiedad.

El PPRI incluye la siguiente tabla con las superficies de suelo correspondientes a la estructura de propiedad inicial del ámbito. En este caso, los derechos de aprovechamiento totales, equivalentes a la edificabilidad total por tratarse de un ámbito con un único uso cualificado, se calculan conforme a la condición vinculante nº1 de la Ficha, aplicando el índice ($0,7m^2_{cuc}/m^2_s$) a la superficie de suelo una vez deducidos los suelos afectos a dotaciones públicas ya existentes ($80.777m^2_s - 28.180m^2_s = 51.818m^2_s$) ascendiendo a un total de $36.272,60m^2_{cuc}$ ($0,7m^2_{cuc}/m^2_s \times 51.818m^2_s$)³, tal y como se refleja en el cuadro que se recoge a continuación:

³ Esta cifra ajusta la inicialmente contenida en la Ficha (48.300m² edificables) en razón del sistema de obtención del suelo.

Información de Firmantes del Documento

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH27





FINCAS INCLUIDAS EN LA DELIMITACIÓN DEL APR 16.02 Y DERECHOS DE APROVECHAMIENTO (Datos del PPRI)					
Procedencia	Propietario	Porción incluida	Superficie de suelo (%)		Superficie Edificable (M2e)
		Superficie (M2s)	Total	Con aprovech ¹⁰	
Finca nº 241 ⁽¹⁾	AYUNTAMIENTO DE MADRID - PMS.7951	16.689,00			
Finca nº 9165 ⁽¹⁾	AYUNTAMIENTO DE MADRID - PMS.4307	7.309,00			
Finca nº ⁽¹⁾	AYUNTAMIENTO DE MADRID - PMS.7963	2.182,00			
SUBTOTAL		26.180,00	32,41		
Antigua Vía Pecuaria ⁽²⁾		2.711,00	3,36		
Regularización/cesión ⁽²⁾		68,00	0,08		
TOTAL DE SUELO AFECTO A DOTACIONES PÚBLICAS EXISTENTES		28.959,00	35,85		0,00
Finca nº 29763 ⁽³⁾	AYUNTAMIENTO DE MADRID - PMS.13232	7.716,00			
Finca nº 3058 ⁽³⁾	AYUNTAMIENTO DE MADRID - PMS.11680	7.697,00			
Finca nº 3059 ⁽³⁾	AYUNTAMIENTO DE MADRID - PMS.14015	5.160,00			
SUBTOTAL		20.573,00	25,47	39,70	14.401,10
Finca nº 19	INSTITUTO DE RELIGIOSAS ADORATRICES E.S.S.C.	31.245,00	38,68	60,30	21.871,50
TOTAL DE SUELO CON APROVECHAMIENTO		51.818,00	64,15	100,00	36.272,60
SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR		80.777,00	100,00		36.272,60

PMS.nº .- Número de inventario que figura en Patrimonio Municipal del Suelo

⁽¹⁾ Suelo sin aprovechamiento: Sistema General – PGOUM 85, obtenido en Proyecto de Compensación “Sector I-22 Los Tres Olivos”.

⁽²⁾ Suelos sin aprovechamiento, ya obtenidos, procedentes del antiguo dominio pecuario o de cesiones del ámbito colindante.

⁽³⁾ Suelo con aprovechamiento, obtenido por expropiación.

Como se puede observar de los datos contenidos en el cuadro, inicialmente algo más del 60% del suelo del ámbito (28.959,90m²+20.573m²/80.777m²) es de titularidad pública mayoritariamente municipal. Debido a su forma de obtención sólo una parte de estas superficies de titularidad pública tienen derecho a aprovechamiento.

Al detraer la superficie de suelo obtenida por cesión en ámbitos de ordenación del Plan General de 1985 (28.959m² de suelos demaniales), se reduce el total de las superficies de suelo con derecho a aprovechamiento hasta quedar en 51.818 m² (80.777m²-28.959 m²), lo que se traduce en la reducción de la proporción entre el suelo público patrimonial y el suelo de titularidad privada con derecho a aprovechamiento.

El porcentaje de suelo público patrimonial con derecho a aprovechamiento se aproxima al 40%, (20.573m²/51.818m²) mientras que el suelo de titularidad privada con derecho a aprovechamiento (31.245m²/51.818m²) supondría el 60,30% del total del aprovechamiento del ámbito de ordenación.

5.2.2 Propuesta: Superficies de suelo, redes públicas y aprovechamiento/edificabilidad.

El PPRI recoge en la tabla siguiente los datos correspondientes al reparto por usos de las superficies de suelo resultantes de la ordenación y muestra la *superficie edificable* en el ámbito, coincidente con el aprovechamiento al no existir más que un uso cualificado:

Información de Firmantes del Documento

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7





PARCELAS URBANÍSTICAS RESULTANTES (Datos del PPRI)				
Calificación	Superficie de		Aprovechamiento	Edificabilidad
	Suelo (M2S)	%	(M2cuc)	lucrativa (M2e)
SERVICIOS PARA TRANSPORTE FERROVIARIO (TF)	4.130,00	5,11		
VIA PÚBLICA PRINCIPAL (VPP)	3.643,00	4,51		
REDES SUPRAMUNICIPALES ⁽¹⁾	7.773,00	9,62		
ZONA VERDE BÁSICA (VB)	8.458,00	10,47		
EQUIPAMIENTO (E)	20.140,00	24,93		
VIA PÚBLICA SECUNDARIA (VP)	21.311,00	26,38		
REDES LOCALES	49.909,00	61,79		
TOTAL SUELO DE REDES	57.682,00	71,41		
TERCIARIO DE OFICINAS (NZ 9.3*)	23.095,00		36.272,60	36.272,60
TOTAL SUELO LUCRATIVO	23.095,00	28,59	36.272,60	36.272,60
TOTAL ÁMBITO PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIC	80.777,00	100,00	36.272,60	36.272,60

⁽¹⁾ Las redes supramunicipales proceden de la reserva ferroviaria (ADIF) prevista ya por el PG 97, actualizada, junto con un reajuste del límite S.O. del ámbito con la M-40 para adecuarlo a la realidad del dominio público de esta carretera estatal.

5.3 Coherencia de la propuesta con la ordenación estructurante del PG97 y con las determinaciones de la Legislación.

5.3.1 Análisis del cumplimiento de las condiciones de la Ficha de Ordenación del APR

El PPRI desarrolla el ámbito contenido en la delimitación fijada por el PG97 para el APR.16.02 “Los Almendros-M40”, con una extensión estimada de 80.500m², adaptando su superficie global a la obtenida del levantamiento topográfico realizado, que proporciona una superficie de **80.777 m²** para el mismo. La ordenación pormenorizada se establece a través de un Plan Parcial de Reforma Interior, adecuando así a la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM) el instrumento de planeamiento previsto en la Ficha, que era un Plan Especial.

La iniciativa del planeamiento es *privada*, como señala el PG97, habiéndose aplazado su prioridad prevista inicialmente para el segundo cuatrienio. Se mantiene el *sistema de actuación* por *Compensación* para la gestión y ejecución del planeamiento. Estas condiciones, que indican el desarrollo privado del ámbito, son coherentes con la distribución del derecho de aprovechamiento en función de la superficie del área y una vez detraídas las superficies de suelo afectas a uso público existentes, resultando un reparto en una proporción aproximada 60%-40% del propietario particular respecto del Ayuntamiento, que es el titular del suelo público patrimonial existente en el área.

▪ Objetivos:

El PPRI desarrolla la propuesta de completar la urbanización del área y facilita la implantación de usos terciarios de oficinas, al tiempo que hace posible la obtención de una parcela de equipamiento público de 20.140 m² de superficie de suelo, en la que se permite la implantación de cualquiera de las categorías, tipologías y niveles contemplados en las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU).

De esta forma, el PPRI cumple con los dos objetivos fijados en la Ficha del PG97 para el ámbito.

▪ Condiciones vinculantes:

Condición nº1: Edificabilidad máxima

Como se ha indicado, la superficie del ámbito del PPRI que recoge la ficha del PG97 es de 80.500 m². Una vez realizado el levantamiento topográfico y ajustada en detalle la delimitación

Información de Firmantes del Documento

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQHZZ



del PG97, resulta una superficie del ámbito de 80.777 m². Como se ha reiterado, la ficha de condiciones para la ordenación del ámbito recoge en el cuadro de "Edificabilidades de usos lucrativos" la cantidad de **48.300 m²** de uso terciario. Sin embargo, en la condición vinculante n°1 de la Ficha, se establece expresamente:

"1. LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA DEL ÁMBITO SERÁ LA QUE RESULTE DE MULTIPLICAR EL APROVECHAMIENTO TIPO ASIGNADO EN LA CASILLA DE "GESTIÓN" POR LA SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO, EXCLUIDOS LOS SUELOS AFECTOS A DOTACIONES PÚBLICAS YA EXISTENTES."

Por otra parte, en el artículo 3.2.13, apartado b), Régimen urbanístico de las APR de las NNUU, se dispone:

"Para la determinación de la edificabilidad máxima y el aprovechamiento tipo se seguirán las indicaciones que a tal efecto se establezcan en la casilla de "condiciones vinculantes". Los porcentajes de edificabilidades no dotacionales, desglosadas por usos, deben mantenerse en todo caso."

Atendiendo a lo expuesto, de conformidad con las NNUU y conforme a lo establecido en la condición vinculante n°1 de la Ficha, el PPRI recalcula la edificabilidad/aprovechamiento total (A_{TOTAL}) del ámbito. Para ello, en primer lugar, detrae de la superficie total de suelo del ámbito (80.777 m²) la superficie de suelo de las dotaciones públicas existentes obtenida por cesiones previas, que suman 28.959 m², con la que se obtiene la superficie de suelo con derecho a aprovechamiento, que asciende a 51.818 m² (80.777m²-28.959m²). Aplicando el índice de aprovechamiento tipo de 0,7m²_{uc}/m² fijado por el PG 97 a esa superficie neta de suelo (51.818 m²), se obtiene la siguiente edificabilidad/aprovechamiento total del ámbito de ordenación:

$$A_{TOTAL} = 51.818 \text{ m}^2_s \times 0,7 \text{ m}^2_{uc}/\text{m}^2_s = \mathbf{36.272,60 \text{ m}^2_{uc}} \text{ (m}^2 \text{ del uso característico)}$$

El uso característico/global es Terciario de Oficinas, no siendo necesaria la homogeneización por ser el único uso cualificado del ámbito, resultando una edificabilidad máxima (E) de la misma cuantía que el aprovechamiento total:

$$E = \mathbf{36.272,60 \text{ m}^2_e} \text{ (m}^2 \text{ edificables)}$$

De esta forma, la propuesta del PPRI cumple con esta determinación vinculante del Plan General.

Condición n°2: Doble conexión viaria

Para resolver la movilidad y el tráfico en el área, el viario de distribución y acceso a los nuevos usos urbanísticos del área se dimensiona para dar cabida a dos carriles por sentido, planteándolo en posición central en torno a una mediana ajardinada y proponiendo una doble conexión con la rotonda de nuevo trazado situada en el punto de intersección con el viario de acceso a las Cárcavas (calle Gregorio Sánchez Herráez). De esta forma, la propuesta del PPRI cumple con esta determinación del Plan General.

Condición n°3: Retranqueo mínimo a la M-40

La documentación de la propuesta del PPRI incorpora en sus planos las condiciones fijadas en la *Delimitación de Tramos Urbanos y fijación de la Línea Límite de Edificación en Madrid* (BOE n°83 de 7/4/2015), al tiempo que se mantiene el retranqueo mínimo de 30 m a la M-40 fijado en la Ficha del APR.16.02, verificándose de este modo el cumplimiento de esta condición del Plan General.





▪ Condiciones no vinculantes:

Condiciones A y B: localización preferente del equipamiento y zonas verdes

El PPRI mantiene la localización prevista como preferente para el equipamiento junto al límite NE del ámbito, mientras que plantea trasladar la zona verde desde el sureste al noroeste, para acompañar al desembarco de la pasarela peatonal hoy existente sobre la M-40, mejorando así la conexión entre espacios urbanos del distrito de Hortaleza.

Esta nueva posición propuesta en el PPRI supone mejoras al evitar una situación intersticial respecto al viario y también desde el punto de vista de la movilidad blanda, ya que permite trazar a través de la zona verde gran parte del recorrido peatón-bici proyectado. Dicho trazado enlaza finalmente con otra pasarela planteada en el vértice este del ámbito sobre el ferrocarril y la M-11, lo que posibilita establecer un sistema de movilidad peatonal continuo este-oeste desde el Parque de Hortaleza hasta el Parque Mirador de Las Cárcavas.

Condición C: trazado viario indicativo

El PPRI tiene en cuenta las indicaciones viarias de la Ficha atendiendo a los estudios de tráfico y movilidad futura en el área, por lo que propone el trazado de una espina central con dos carriles por sentido y mediana arbolada con doble conexión a la rotonda de nuevo trazado sobre la calle Gregorio Sánchez Herráez, rotonda que permite distribuir tanto el tráfico de acceso por el sur desde la Vía de los Poblados como el de paso desde Hortaleza hacia Las Cárcavas y resolver la comunicación y accesos a las oficinas colindantes.

5.3.2 Redes públicas. Cumplimiento del PG97 y de la LSCM.

Para el análisis de las superficies destinadas a redes públicas, el PPRI aporta el siguiente cuadro comparativo:

CUMPLIMIENTO DE REDES PÚBLICAS	LSCM		PG97 (M2s)	PPRI		
	Parcial (M2s)	Total (M2s)		Calif.	Parcial (M2s)	Total (M2s)
REDES LOCALES						
Deber de cesión calculado sobre 36.272,60 m2e: - Total (Art. 36.6 y D.T. 4ª LSCM) : 30 M2s/100 M2e		10.881,78				49.909,00
Desglose: 50% Zona verde 50% Resto redes locales	Desglose: 5.440,89 M2s 5.440,89 M2s		ZV E	6.000,00 20.000,00	VB E VP	8.458,00 41.451,00 20.140,00 21.311,00
REDES SUPRAMUNICIPALES			954,00 ⁽¹⁾ ---	TF VPP		4.130,00 3.643,00
Suelos afectos a dotaciones públicas existentes		28.959,00				
SUP. MÍNIMA / PROPUESTA DE REDES PÚBLICAS		39.840,78				57.682,00

(1) Plano de Gestión / Inventario de Acciones (INA) del PG97: Acción 16T001 {02}-02 para Servicios de transporte – Ferrocarril. Superficie de suelo prevista: 954 m² (la superficie se incrementa por el PPRI hasta 4.130 m² para adecuarla a la necesidad de ampliación del transporte ferroviario de mercancías: Mº de Fomento/BOE 16.01.2018). Además, el PPRI también incluye otros 3.643 m² de Vía Pública Principal, para así adecuar la calificación del suelo al dominio público del viario estatal.

Información de Firmantes del Documento



FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



El cuadro incorpora las superficies de los suelos afectos a dotaciones públicas existentes, así como las reservas necesarias para los sistemas generales, tanto ferroviario como de carreteras, que no estaban cuantificados en la Ficha de Condiciones para la ordenación del área.

Como puede observarse en el cuadro, la superficie de suelo para redes públicas previsto por el PPRI es de 57.682m², desglosada de la forma siguiente:

- Redes locales: **8.458 m²** para zonas verde básicas; **20.140 m²** de equipamiento y **21.311 m²** de vía pública.
- Redes supramunicipales: **4.130 m²** con destino a transporte ferroviario y **3.643 m²** a vía pública principal (M-40/M-11).

Estas superficies cumplen, superándolas, tanto las cesiones mínimas establecidas para las redes locales en el artículo 36.6 de la LSCM (30m²s/100m²e = **10.881,78 m²**, distribuidos en un mínimo de 5.440,89 m² para zonas verdes y 5.440,89 m² para otras redes), como las "*Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos*" (**26.000 m²**) contenida de manera expresa en la Ficha de Condiciones de ordenación para el APR.16.02, cumpliendo así con lo dispuesto en el PG97.

5.3.3 Normativa.

El PPRI incorpora su propia normativa urbanística, estructurada en tres capítulos: el primero dedicado a las determinaciones de carácter general; un segundo capítulo relativo al desarrollo, gestión y ejecución del PPRI, en este caso con normas generales pero también otras concretas para la urbanización y edificación del ámbito; y un tercer capítulo destinado al régimen urbanístico del suelo. Este último capítulo se inicia también con condiciones generales seguidas de las condiciones específicas para los usos dotacionales públicos, regulados fundamentalmente por remisión a las NNUU y normativa sectorial, y para el uso de servicios terciarios de oficina, regulado por la Norma Zonal 9.3*, que se redacta en base a la Norma Zonal 9 grado 3º del PG97, introduciendo ciertas determinaciones particulares de aplicación en el ámbito.

6.- ANÁLISIS DEL PPRI EN RELACIÓN CON LOS ASPECTOS SECTORIALES

6.1 Documento Ambiental Estratégico (DAE)

Formando parte de la documentación ambiental, el PPRI incorpora el DAE, cuyo contenido y estructura se adapta a lo establecido en el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en el que se regula la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, así como la información a incluir en el documento.

Además de la *Alternativa 0*, que corresponde al supuesto de que no se desarrolle el ámbito, se analizan desde el punto de vista ambiental las tres alternativas de ordenación planteadas, concluyéndose en el DAE, como soporte para motivar la selección de la *Alternativa 3*, que resulta la mejor valorada en los aspectos evaluados de ordenación pormenorizada, movilidad urbana y contribución tanto a las dotaciones públicas como al medio ambiente.

A partir de la alternativa elegida, el Documento Ambiental tiene como objetivo determinar los efectos que el desarrollo del PPRI tiene sobre la calidad del aire, del agua y de los suelos que lo soportan, sobre el clima, el paisaje o el medio nocturno donde se integra, así como sobre la vegetación, la fauna o la población afectada.

12/23

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



Para ello se realiza un estudio del medio físico del ámbito, que se detalla a nivel de inventario en el caso del arbolado, caracterizando los usos e infraestructuras existentes, evaluando la propuesta en relación con los riesgos sobre la población y el medio ambiente, analizando sus repercusiones sobre el sistema ambiental, sobre el sistema urbano y sobre la estructura socioeconómica del área. Se valora también su grado de adecuación o su posible incidencia en materia de planificación urbanística, movilidad sostenible, salud pública o sanidad ambiental, así como su compatibilidad con las distintas figuras de protección que existen.

Del análisis se deduce que la actuación genera una afección no significativa o nula sobre las materias de geología, hidrología, paisaje, figuras de protección, medio nocturno y riesgos sobre la población y el medio ambiente. Las restantes afecciones se valoran como compatibles, entre las que cabe destacar:

- Servidumbres. A salvo de lo que en su momento informe el órgano competente, no hay afección de vías pecuarias, al haberse sustituido en su día, según datos del PPRI, el antiguo trazado de la “*Colada del Camino Viejo*” paralelo al límite sureste del APR, por otro externo que no afecta al ámbito. Tampoco existen cauces. Citándose únicamente las siguientes servidumbres (Planos I-9 a 12) que, en algún caso, requieren de la calificación expresa del suelo (ver plano P-3 del PPRI):

- Carreteras del Estado (M-40 y M-11): en el límite con la M-40 y la M-11, la ordenación califica de vía pública principal una pequeña franja de suelo en consonancia con el avance del dominio público de carreteras sobre el ámbito, recogiendo como condiciones para la edificación tanto la Línea Límite de Edificación aprobada (Estudio de Delimitación de Tramo Urbano-BOE 07/04/2015) como el retranqueo de 30 m establecido de forma vinculante por el PG97 en la ficha del APR.16.02 (ver plano P-3 del PPRI).
- Servidumbre ferroviaria (Vía de contorno del Transporte Ferroviario de Mercancías): se amplía hasta 4.130 m² la reserva de suelo prevista en el Inventario de Acciones (SG16T001{02}-02) y Plano de Gestión del PG97 (949 m²), para así adecuarla al dominio público resultante del *Proyecto de Cuadruplicación de la Vía de Contorno* del Ministerio de Fomento (BOE 16/01/2018), lo que requiere de su calificación expresa, indicándose asimismo en el PPRI el nuevo Límite de la Edificación y Zona de Protección resultantes. (ver plano P-3 del PPRI).

En el caso de las servidumbres aeronáuticas (Aeropuerto Adolfo Suárez Madrid-Barajas), se estará a lo que informe el órgano competente, ya que la propuesta de la altura máxima permitida en el PPRI supera las limitaciones establecidas:

- Las intervenciones en el ámbito están sujetas al RD 1080/2009, fundamentalmente por la limitación de altura según la superficie de aproximación frustrada a la RWY 33L y la superficie cónica de servidumbre aérea. De forma específica, se incluye en el PPRI el Estudio E-11 “*Servidumbres Aeronáuticas y Seguridad Aérea*”.

Como nuevas servidumbres se señalan las inherentes a la futura ejecución de la pasarela peatonal propuesta, o “*Conexión Norte*”, que cruzaría sobre la Vía de Contorno del TF de Mercancías (ADIF) y sobre la M-11 (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible).

- Cambio climático: se minimizan los efectos conforme a los criterios a considerar en los proyectos de urbanización y edificación, encaminados a la reducción de los requerimientos hídricos y energéticos.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



- Contaminación atmosférica: fundamentalmente se contemplan medidas para los proyectos de edificación sobre acondicionamiento pasivo, incluyendo el aislamiento térmico, de modo que se minimicen los consumos energéticos necesarios para calefacción y refrigeración, con la consiguiente reducción de emisiones atmosféricas.
- Contaminación acústica y vibratoria: según los valores límite que cumplan los Objetivos de Calidad señalados por la normativa sectorial vigente.
- Vegetación: se incluye como Anexo I del DAE el Inventario de Arbolado, donde se comprueba que en el ámbito del PPRI no existen ejemplares catalogados o que puedan considerarse singulares. La afección será por tanto limitada y solo para aquellos casos en los que sea inviable su trasplante. De forma pormenorizada, se establecen los criterios y una propuesta de mantenimiento y trasplante de arbolado.
- Suelos: se incluye como Anexo II del DAE el Informe de Caracterización de la Calidad de Suelo, que determina la viabilidad de los usos previstos. Según el análisis histórico de usos en el ámbito del PPRI, no hay evidencias sobre la presencia de actividades que hayan podido alterar la calidad del suelo. Únicamente se detectan dos zonas de acopio de residuos y una con restos de edificación, que serán de especial atención en la fase previa de las obras de urbanización, considerándose los protocolos establecidos por la normativa vigente sobre contaminación de suelos y las medidas para la correcta gestión de los residuos.
- Patrimonio cultural, histórico y arqueológico: tal y como se recoge en el estudio específico incluido en el documento del PPRI, las edificaciones y plantaciones de la Finca "Los Almendros" no disponen de singularidad patrimonial de tipo histórico-cultural, conforme a los criterios establecidos por el PG97, motivo por el que no son susceptibles de incluirse en los diferentes catálogos del PG-97. El estudio presentado advierte, asimismo, que tampoco son encuadrables en los supuestos de protección de la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid. Finalmente, el APR 16.02 se encuentra en las proximidades del yacimiento arqueológico del Paleolítico Medio "Los Almendros" (CM/079/0144), habiéndose emitido desde la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, el 22/06/2020, la correspondiente Hoja Informativa, donde se indican las prescripciones a tener en cuenta en la fase de obras.
- Movilidad: según concluye el estudio de tráfico realizado, analizado con más detalle en el siguiente apartado, el funcionamiento del viario en situación futura, teniendo en cuenta los nuevos desarrollos, será en general adecuado. De hecho, los niveles de servicio obtenidos con la nueva carga de tráfico prevista se mantienen en el mismo rango que los del escenario preoperacional, poniéndose también de relieve la mejora que el PPRI introduce a nivel de movilidad sostenible.

En la última parte del documento se incluye un cuadro sintético de las medidas correctoras a adoptar frente a los impactos ambientales previstos, la mayoría de aplicación a los proyectos de urbanización y edificación, por lo que su verificación puede controlarse en fase de ejecución de planeamiento a través de la aprobación del proyecto de urbanización y del otorgamiento de las correspondientes Licencias de Obras. A la vista del estudio efectuado, el DAE concluye finalmente que los efectos generados por el desarrollo del PPRI son COMPATIBLES con los valores ambientales presentes en el territorio.

6.2 Estudios Sectoriales del PPRI

Además del *Inventario de Arbolado* y del *Estudio de Caracterización de Suelos*, que figuran como Anexos I y II del DAE, el PPRI incluye los siguientes estudios sectoriales:

14/23

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQHZ7



- E-1.- Estudio de Saneamiento en Cumplimiento del Decreto 170/98.
- E-2.- Estudio Básico de Infraestructuras e Instalaciones de Urbanización.
- E-3.- Estudio de Tráfico y Movilidad Sostenible.
- E-4.- Estudio Acústico y Vibratorio.
- E-5.- Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica.
- E-6.- Estudio de Análisis de Impactos.
- E-7.- Estudio de Seguridad y Accesibilidad.
- E-8.- Estudio sobre Equipamientos.
- E-9.- Estudio sobre el Patrimonio Histórico en La Finca “Los Almendros” y sus edificaciones existentes.
- E-10.- Estudio de Medidas de Eficiencia Energética y Uso de Energías Renovables.
- E-11.- Estudio de Servidumbres Aeronáuticas y Seguridad Aérea.

Estos estudios concluyen, sin perjuicio de los informes sectoriales que procedan o de nuevos datos en fase posterior, en la compatibilidad y viabilidad de la propuesta en relación con las materias a que se refieren, con la salvedad mencionada en el caso de las servidumbres aeronáuticas, analizándose a continuación los más relevantes.

6.2.1 Tráfico y movilidad sostenible (ver E-3)

El estudio presentado analiza, en Horas Punta de Mañana (7:00-8:00) y Tarde (17:00-18:00), tres escenarios: “Situación actual”, “Situación futura sin desarrollos” y “Situación futura con desarrollos”. Por otra parte, para caracterizar la congestión de las vías se tipifican los 6 niveles de servicio del tráfico en tres grandes grupos: “No hay demoras” (A-B), “Demoras Mínimas” (C-D) y “Demoras Significativas” (E-F). Según los resultados obtenidos, una vez modelizados los distintos escenarios, las carreteras M-40 y M-11, tanto en la “Situación Actual” como en “Situación Futura sin desarrollos”, presentan algunos tramos con nivel de servicio “F” en Hora Punta de Mañana, mientras que la C/Gregorio Sánchez Herráez no supera el nivel “C”. Estos rangos se mantienen en “Situación futura con desarrollos”, por lo que el estudio concluye, a la vista de los tráficos generados por los nuevos usos, que desde este punto de vista el funcionamiento del viario será, en general, adecuado.

Además, analiza el servicio de transporte público (línea 4 de Metro y líneas 72, 87 y T11 de autobús), que se considera adecuado a falta de evaluación por parte del Consorcio de Transportes. El estudio se completa con la evaluación de la movilidad blanda peatón-bici, concluyendo que el desarrollo del PPRI contribuye a su mejora, en particular con la incorporación de la nueva propuesta de “Conexión-Norte” a través de una pasarela peatonal sobre ferrocarril y la M-11.

6.2.2 Contaminación Acústica y Vibratoria (ver E-4)

El Estudio sobre la contaminación acústica incluye la comprobación de los niveles sonoros en la situación preoperacional y postoperacional mediante una modelización del ruido producido por el tráfico rodado y el tráfico ferroviario. Del análisis realizado, se llega a la conclusión de que los valores obtenidos para los períodos diurno, de tarde y nocturno, se encuentran por debajo de los límites señalados para los Objetivos de Calidad Acústica conforme a la *Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la Contaminación Acústica y Térmica*, de 2011.

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7Z



En la fase postoperacional se han sumado el tráfico interior con el de las carreteras, con pronóstico 2025 como situación a futuro más desfavorable. En la zona verde proyectada se cumplen dichos límites, de modo que no es preciso crear zonas de transición, expresando que se debe asegurar en el futuro que no se superan los valores “objetivo” fijados por el Ayuntamiento para estas áreas. Por todo ello, el estudio concluye que no se considera necesario acometer medidas correctoras adicionales, si bien, en caso de optarse por la implantación de ciertos equipamientos acústicamente más sensibles (como sanitario, docente o cultural), podrían requerirse puntualmente en la fase de ejecución para resolver su viabilidad.

En cuanto a las vibraciones esperadas en el terreno, el Estudio concluye que son admisibles para todos los usos asignados por el PPRI en función de su naturaleza, de la distancia de la edificación con respecto a las vías del ferrocarril y de las mediciones en las condiciones actuales de velocidad y circulación de trenes, según los datos de campo.

En cuanto a las previsiones acústicas, se ha tenido en cuenta que la ampliación ferroviaria no variará el tipo de trenes, lo que valida a futuro los resultados del estudio, asegurando también éstos a efectos de vibraciones, al proyectarse el nuevo trazado de la vía empotrado en el terreno mediante pantalla o túnel.

6.2.3 Viabilidad y Sostenibilidad Económica. Plan de Etapas (ver E-5)

El estudio analiza la viabilidad económica-financiera del desarrollo urbanístico, partiendo de los **costes** previstos para las **obras de urbanización**, incluyendo las de conexión exterior y los **costes indirectos**, como son los honorarios profesionales o las indemnizaciones, ascendiendo la estimación de la inversión, sin I.V.A, a **10.127.746,00 €**, correspondiendo, conforme a la distribución de la propiedad del suelo, el 39,70 % de la promoción al Ayuntamiento (4.020.715,16 €), a la que se añadirá en su momento la inversión a realizar para el desarrollo de la parcela resultante de Equipamiento Público, y el 60,30 % (6.107.030,84 €) a la propiedad privada. No existen otras cargas en relación con las obras de desarrollo del planeamiento, ni para el Ayuntamiento ni para el resto de los organismos o entidades públicas, ni tampoco para las compañías suministradoras de servicios. Descontando de la inversión total correspondiente al **valor residual del suelo estimado (30.313.530€**; diferencia entre el valor de venta ponderado por un coeficiente K^4 de 1,4 y el valor de la *construcción*), los costes directos de urbanización e indirectos de gestión antes descritos, resulta un valor positivo de $30.313.530€ - 10.127.746€ = 20.185.784,00€$, concluyéndose que la actuación es viable económicamente. En cuanto a los aspectos de financiación, las obras se llevarán a cabo con recursos propios del promotor y propietarios del suelo, incluyendo también la financiación externa.

La garantía de la inversión para la urbanización se ajustará a la legal del 10% de su coste (artículo 108 de la LSCM), con la siguiente programación y Plan de Etapas:

- Presentación a trámite del Convenio Urbanístico⁵, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, a partir de la aprobación definitiva del PPRI, en un plazo máximo de 12 MESES

⁴ Artículo 22 de Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

⁵ El PRI propone la aplicación del Artículo 106.2 LCSM 9/2001 “Formalización de la iniciativa”: “Cuando la iniciativa se formule por propietario único o haya conformidad de todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución, la propuesta de estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación podrá ser sustituida por propuesta de convenio urbanístico con el contenido previsto en el artículo 246 de la presente Ley.”

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH27





- Comienzo de las obras de urbanización, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización, en un plazo máximo de 1 AÑO
- Solicitud de Licencia de Edificación, a partir de que las parcelas adquieran la condición de solar, se establece un plazo de 2 AÑOS

El desarrollo de la actuación se efectuará en ETAPA ÚNICA.

El estudio incorpora también el Informe de Sostenibilidad Económica, sin tener en cuenta los beneficios por las propiedades del Ayuntamiento, sintetizándose su resultado en el siguiente cuadro a partir de las estimaciones realizadas:

		INGRESOS Y GASTOS DURANTE LOS 4 PRIMEROS AÑOS Y SIGUIENTES				
	concepto	2024	2025	2026	2027	2028 y siguientes
INGRESOS	IBI suelo		107.374,88 €			
	IBI			256.245,45 €	256.245,45 €	256.245,45 €
	IV/TNU		3.510.418,70 €			
	IAE				67.829,76 €	67.829,76 €
	ICIO edific			673.632,96 €	673.632,96 €	
	Ingresos aprovecham cesión Ayto urbanizado			2.241.646,68 €	2.241.646,68 €	
	TOTAL INGRESOS	0,00 €	3.510.418,70 €	3.171.525,09 €	3.239.354,86 €	324.075,21 €
GASTOS	Gastos de puesta en marcha servicios				9.500,00 €	
	Gastos por desarrollo urbanístico				113.219,49 €	113.219,49 €
	TOTAL GASTOS	0,00 €	0,00 €	0,00 €	122.719,49 €	113.219,49 €
	SOSTENIBILIDAD ANUAL	0,00 €	3.510.418,70 €	3.171.525,09 €	3.116.635,37 €	210.855,72 €
	ACUMULADO BENEFICIO AYUNTAMIENTO	0,00 €	3.510.418,70 €	6.681.943,79 €	9.798.579,16 €	10.009.434,88 €

(1) Se considera el ingreso por balance positivo en el inicio de la actuación, al margen de la posibilidad que tendría el Ayuntamiento de monetizar el aprovechamiento correspondiente al suelo patrimonial (resultaría un valor muy superior, pero no podría considerarse en el balance por no poderse destinar su importe a sufragar gastos corrientes).

Por último, el estudio analiza el impacto del desarrollo en la Hacienda Pública supramunicipal, que es positivo al identificarse unos ingresos fiscales anuales medios asociados al desarrollo urbanístico que se estiman en 623.920,59 €, para 4 años de impacto del desarrollo (68.600,50 € del Estado y 623.920,59 € de la Comunidad de Madrid), verificándose también la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos, en este caso el terciario de oficinas, y, de modo indirecto y a efectos de empleo, también el dotacional de equipamiento.

El estudio de *Viabilidad y Sostenibilidad Económica* concluye que el desarrollo del PPRI es **viable** desde el punto de vista urbanístico, social y económico, conforme al análisis sobre su gestión, ejecución y financiación.

Información de Firmantes del Documento

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH27



6.2.4 Equipamientos (ver E-8)

El diagnóstico efectuado sobre la capacidad y distribución espacial del sistema dotacional en el entorno del APR.16.02 sirve de base para elaborar una propuesta inicial sobre los posibles equipamientos a considerar en la parcela dotacional resultante de la ordenación del PPRI.

Para realizar el estudio se han definido dos ámbitos a partir del análisis demográfico por edades y por sexos. El primero, con un radio de 1 km, a efectos de evaluar los equipamientos de proximidad, y el segundo para dotaciones cuyo ámbito funcional es el barrio, que servirán en este caso a los barrios colindantes de Valdefuentes y Pinar del Rey.

También se han tenido en cuenta las demandas planteadas por los vecinos de Hortaleza a través de los presupuestos participativos y las posibilidades de ubicación de los equipamientos necesarios, ya que en unos casos quedarían alejados del ámbito y en otros existirían alternativas cercanas para su implantación. Valdebebas o Sanchinarro pueden ser localizaciones válidas a estos efectos, pero no de forma generalizada, habiéndose ponderado las dificultades de acceso que las grandes infraestructuras viarias y ferroviarias presentes en el entorno suponen para vecinos de determinadas zonas, como puede ser el caso de Las Cárcavas-Valdefuentes.

Del análisis realizado se deduce que estarían cubiertas las necesidades dotacionales del uso residencial para los barrios de Pinar del Rey y Valdefuentes, teniendo en cuenta además que el nuevo desarrollo es para uso terciario y no incrementa la población residente.

A la vista de los resultados obtenidos con los análisis realizados, se hace una propuesta abierta para la parcela dotacional resultante de la ordenación, posibilitando la implantación de todas las categorías y niveles de equipamiento conforme al PG97, de modo que también tenga cabida el equipamiento de *carácter metropolitano* fijado en la ficha del APR.16.02, al tiempo que su desarrollo pueda coadyuvar a la resolución de los déficits que se presenten en el entorno más próximo. A título informativo se indica que, por ejemplo, tendría cabida un equipamiento de bienestar social destinado a los trabajadores de las empresas instaladas en la franja de suelo situada entre la M-40 y la M-11, unas 25.000 personas. También, en coexistencia con el equipamiento metropolitano, podría ser adecuada la implantación de una instalación sanitaria, como un hospital gerontológico con centro de día para personas mayores, o introducirse el uso deportivo, siempre con las limitaciones acústicas que procedan.

6.2.5 Patrimonio Histórico-Natural, Inmaterial y Arqueológico-Paleontológico (ver E-9)

Tanto el *Catálogo General de Edificios* como los de *Árboles Singulares* y de *Parques y Jardines de Interés* del PG97, así como la Ficha de Condiciones incluida en el mismo para el desarrollo del APR.16.02, no recogen ningún elemento dentro del ámbito que esté catalogado o deba ser objeto de análisis específico de sus valores para su posible catalogación, al margen de lo referido a las prescripciones derivadas de la localización en las inmediaciones del yacimiento arqueológico del Paleolítico Medio 'Los Almendros' (CM/079/0144)".

Siguiendo el criterio municipal de recuperar y mantener elementos intangibles que puedan colaborar en el enriquecimiento de la memoria colectiva sobre el territorio, el PPRI incorpora en su anexo E-9 un "Estudio sobre el Patrimonio Histórico en la finca "Los Almendros" y sus edificaciones existentes", estudio específico sobre la materia que permite evaluar los posibles valores o cualidades de las edificaciones y jardines existentes en el marco de la memoria del lugar respecto de lo establecido por el Plan General de Madrid de 1997 (NNUU, Capítulo 4.3 y

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



Memoria, pág. 462 y ss), al objeto de poder considerar si procediera la asignación de algún tipo de protección.

El estudio hace un análisis de las referencias históricas de la finca los Almendros y analiza las edificaciones y jardines existentes en lo que fue la finca, entre los que destaca la presencia del edificio principal. Atendiendo a los criterios establecidos para el Catálogo General de Edificios Protegidos del PG97⁶, se descarta una posible asignación de los Niveles 1 y 2 de protección para este edificio, así como la protección de un Nivel 3, referido a partes del edificio

El Estudio aportado dedica un apartado a valorar si alguno de los edificios existentes en la finca podría ser objeto de protección conforme a la legislación de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, en el sentido de contemplar la posibilidad de completar el catálogo de bienes integrantes del patrimonio histórico.

El dictamen realizado concluye que el único edificio que podría ser objeto de alguna protección sería la edificación principal existente, datada en el período 1875-84, esto es, construida antes de 1900. Los análisis realizados llevan a concluir que la edificación no puede incluirse en la tipología de Palacio o Casa señorial que se indica en la legislación sectorial vigente, por cuanto entiende que, por sus específicas características arquitectónicas y constructivas, constituye en realidad una casona de campo que se construye para el disfrute de temporada en el contexto de una finca de recreo, como fue en su momento la finca de Los Almendros.



Respecto al jardín existente, el *Estudio* señala que tampoco es encuadrable en los parámetros establecidos por el PG97 en el *Catálogo de Parques y Jardines de Interés*.

En lo que se refiere a los ejemplares presentes en la vegetación existente en la finca de Los Almendros, el Estudio señala que se analizan pormenorizadamente en el DAE, Anexo I - *Inventario de Arbolado*, advirtiéndose que no se ha detectado que ninguno de ellos cumpla con los criterios de especial protección del Catálogo de Árboles Singulares del PG97 por su edad, porte, significado cultural, histórico, científico o su relación con el tejido urbano.

⁶ La Memoria del PG97 en su *Capítulo 3 "Catálogos de Protección"*, señala cómo se fijaron en su día los criterios de catalogación y en su apartado 3.2.4 CRITERIOS Y VALORES DE CATALOGACIÓN, distingue los dos valores concretos siguientes: a) Ambiental; b) Intrínseco. Por otra parte, en el apartado 3.2.5 NIVELES DE PROTECCIÓN, se detallan las características propias de cada uno de ellos.

Información de Firmantes del Documento

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH7



El estudio también dedica un apartado al análisis de los valores inmateriales e intangibles que puede presentar la Finca de Los Almendros, cuyo devenir a lo largo de los años ha podido hacer que ya pueda formar parte de la memoria colectiva de los vecinos de Hortaleza. En ese relato tiene relevancia tanto el origen agrícola del lugar durante el siglo XVIII como su uso como finca de recreo de la burguesía a finales del siglo XIX y principios del XX, así como la propia presencia de este enclave hasta nuestros días. Esta consideración lleva a implementar en la propuesta de ordenación del PPRI unas normas específicas que contribuyan a mantener este recuerdo, como potencial patrimonio inmaterial que alude a algunas de esas preexistencias. Entre ellas, fundamentalmente, se encuentran la edificación principal y ciertos elementos de jardín de su entorno, o los propios almendros, bienes que si bien no tienen gran valor intrínseco sí que pueden llegar a establecerse como esas referencias inmateriales.

En cuanto al Patrimonio Arqueológico y Paleontológico, el Estudio presentado recoge las referencias a la *Hoja Informativa* emitida el 18/05/2020 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid, relativa al APR.16.02, de la que se aporta copia en el Anexo 6 de Información. En esta *Hoja Informativa* se indica que *"...teniendo en cuenta que el proyecto de referencia se localiza en las inmediaciones del yacimiento arqueológico del Paleolítico Medio 'Los Almendros' (CM/079/0144)..."* se prescriben actuaciones arqueológicas para el control de los movimientos de tierras y se dan instrucciones en caso de localizarse restos arqueológicos *"...que deberán ser georreferenciados y acotados en la planimetría oficial del PGOUM de 1997"*, indicando también la documentación que deberá acompañar a la solicitud formal de actuación arqueológica que se haga en su momento por parte de la propiedad.

El Estudio aportado se cierra con un apartado de conclusiones y un dictamen final referido al análisis sobre los valores materiales de los bienes preexistentes; se establece la consideración de *"...que la finca 'Los Almendros' y las edificaciones que en ella se encuentran y el jardín existente, no reúnen ninguna singularidad patrimonial ni cultural y por lo tanto, no son merecedores de protección alguna ni de incluirlos en los diferentes Catálogos del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y no es de aplicación la Disposición Adicional Tercera de la Ley 8/2023, de 30 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid."*

El dictamen final incorpora la propuesta para *"...contribuir a mantener valores inmateriales e intangibles de la memoria colectiva que recuerda personas, momentos, fechas o usos ligados a este ámbito y, en particular, a la Finca de los Almendros, a través de preservar ciertas referencias al pasado o, incluso, algunos elementos materiales que han llegado a nuestros días, como son incluir en la zona destinada a equipamientos de la parcela la construcción existente originaria y más antigua con carácter habitacional así como los almendros conservados e incluir la plantación de otros nuevos"*.

La conclusión sobre el valor de los bienes sería coherente con lo establecido por el PG97, en tanto en cuanto del *Estudio* citado se advierte la ausencia de los *Valores de Catalogación* detallados en el apartado 3.2.4 de la Memoria del Plan, donde se determina que los valores *materiales* a proteger son:

- A. EL AMBIENTAL, que es el que obtiene un elemento por formar parte de un conjunto de orden superior valioso en sí mismo por la homogeneidad de zonas ligadas al espacio público, de conjuntos definidos como sólidos continuos o por la pertenencia al entorno físico de elementos emergentes de naturaleza superior, no estando la edificación

20/23

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH27



analizada en ninguno de los tres supuestos, toda vez que no se significa en relación con el espacio público ni se integra en un conjunto superior edificado o configurado por su entorno físico.

- B. EL INTRÍNSECO, que es el que posee un elemento por presentar particularidades propias de tal naturaleza que le hagan merecedor de una protección individualizada, que bien pueden ser de carácter histórico, singular, ejemplar, precursor, tipológico o formal. Tampoco es este el caso de los bienes patrimoniales analizados en la finca de Los Almendros, en particular de la edificación principal y de sus componentes según lo expuesto, en referencia siempre a los valores propios de la pieza y del propio conjunto arquitectónico.

En lo que se refiere a la protección del patrimonio inmaterial, tiene su concreción en las condiciones de protección que establece el propio PPRI, en el artículo 3.1.2.2 de las Normas Urbanísticas del PPRI y en el Plano de Ordenación P.3 “*Condiciones de Edificación y Urbanización*”, en donde se establecen determinaciones tanto para el suelo dotacional público como para los suelos de uso terciario. Sobre la Zona Verde y el Viario se establecerán las referencias más representativas del lugar, incorporando también el arbolado existente cuando sea posible.

En la parcela de equipamiento se configura un espacio libre donde se consolida la arboleda de almendros existente, manteniendo los ejemplares que reúnan condiciones para ello o completándola con ejemplares de nueva plantación o procedentes de trasplantes de la zona. En la parcela de uso terciario se establecen condiciones para preservar la envolvente del edificio principal existente en la antigua finca, así como el jardín de su entorno, siendo obligatorio en cualquier caso que permanezcan las referencias esenciales que recuerden el carácter de este conjunto.

A la vista de lo analizado y documentado en el *Estudio* aportado, se considera que está suficientemente fundamentada la propuesta contenida en el PPRI en lo referido al Patrimonio Histórico-Natural y al Patrimonio Inmaterial del lugar, así como al Patrimonio Arqueológico-Paleontológico, en coherencia en este caso con la Hoja Informativa emitida el 18/05/2020 por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

6.2.6 Otros estudios sectoriales

Los restantes estudios sectoriales aportados junto con el PPRI son los referidos al Saneamiento, en cumplimiento del Decreto 170/1998 sobre *Gestión de las Infraestructuras* (ver E-1) de Saneamiento de Aguas Residuales de la Comunidad de Madrid, y del resto de instalaciones de urbanización (ver E-2), estudios que, con el grado de definición que corresponde a la fase de planeamiento, justifican la viabilidad del desarrollo.

También se incluyen, con balance positivo, el *Análisis de Impactos* (ver E-6) que evalúa el cumplimiento de los principios de no discriminación por razón de género, orientación o identidad sexual, la incidencia del desarrollo del PPRI en la infancia, la adolescencia y la familia, o los aspectos relativos a la supresión de *barreras arquitectónicas y la accesibilidad* (ver E-7) que, junto a la seguridad, es objeto de estudio específico.

Por último, el PPRI incorpora un *Estudio de Medidas de Eficiencia Energética y Uso de Energías Renovables* (ver E-10), que justifica el cumplimiento de la normativa sectorial, incluyendo la Ley 7/2021 de Cambio Climático y Transición Energética y la Ordenanza Municipal 4/2021 de Calidad de Aire y Sostenibilidad, así como un *Estudio de Servidumbres Aeronáuticas y Seguridad Aérea* (ver E-11) para argumentar la viabilidad de la propuesta.

21/23

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQH27



7.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PPRI

7.1 Delimitación de la Unidad de Ejecución y Sistema de Actuación.

En la documentación del PPRI, en el apartado 3.7 *Organización y Gestión de la Ejecución* de la Memoria, se recoge la motivación para la delimitación de una sola Unidad de Ejecución. Esta descripción remite y se acompaña de los planos de ordenación *P.1 Delimitación del Ámbito sobre Cartográfico* y *G.1 Plano de Gestión*, donde se define la delimitación de la Unidad de Ejecución, coincidente con el ámbito. En el mismo apartado de la Memoria se señala que se mantiene el Sistema de Actuación por Compensación (artículo 104 de la LSCM) que indica en el PG97 la Ficha del APR.16.02.

El PPRI propone, atendiendo a las específicas condiciones de titularidad del suelo del ámbito, que podrá emplearse en su caso la posibilidad de simplificar el sistema de actuación mediante una propuesta de convenio urbanístico de gestión con la conformidad de los titulares de los terrenos, previsto en el artículo 106.2 de la LSCM.

Atendiendo a lo expuesto, junto con la propuesta de aprobación del PPRI se plantea elevar la propuesta de aprobación de la delimitación de la Unidad de Ejecución.

7.2 Memoria de Viabilidad Económica e Informe de Sostenibilidad Económica. Plazos

La Memoria de Viabilidad Económica y el Informe de Sostenibilidad Económica están desarrollados de forma específica en la documentación del PPRI, tanto en el apartado de su Memoria 3.8.-*Viabilidad y Sostenibilidad Económica de la propuesta. Memoria Económica* como, de forma específica, en el bloque de Estudios realizados, E-5.-*Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económica*.

Estas materias, incluyendo los plazos previstos para el desarrollo del PPRI, se han analizado en el apartado 6.2.3 *Viabilidad y Sostenibilidad Económica* precedente del informe.

8.- DOCUMENTACIÓN QUE INTEGRA EL PPRI

El PPRI consta de 6 Volúmenes, cuyo contenido es el siguiente:

VOLUMEN 1. MEMORIA

CAPITULO 1.- MEMORIA DE INFORMACION

CAPITULO 2.- INFORMACIÓN SOBRE EL AMBITO

CAPITULO 3.- MEMORIA DE ORDENACION.

VOLUMEN 2. NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 1.- DETERMINACIONES DE CARÁCTER GENERAL

CAPITULO 2.- DESARROLLO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PPRI

CAPITULO 3.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

VOLUMEN 3. DOCUMENTACIÓN AMBIENTAL

CAPITULO 1.- DOCUMENTO AMBIENTAL.

ANEXO 1.- INVENTARIO DE ARBOLADO.

ANEXO 2.- ESTUDIO DE CARACTERIZACION DE SUELOS.

ANEXO 3.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEXO 4.- DOCUMENTACIÓN PLAN GENERAL VIGENTE

ANEXO 5.- CARTOGRAFÍA



VOLUMEN 4. PLANOS

- 1.- PLANOS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE MADRID.
- 2.- PLANOS DE INFORMACION.
- 3.- PLANOS DE ORDENACION.
- 4.- PLANOS DE GESTION.
- 5.- PLANOS DE PROPUESTA INDICATIVOS.
- 6.- RENDERS NO VINCULANTES

VOLUMEN 5. RESUMEN EJECUTIVO

VOLUMEN 6. ANEXOS DE INFORMACIÓN Y ESTUDIOS REALIZADOS

ANEXOS DE INFORMACIÓN:

- ANEXO 1.- TITULARIDAD DE LOS TERRENOS DEL APR 16.02.
- ANEXO 2.- ESTUDIO TOPOGRAFICO.
- ANEXO 3.- DOCUMENTACIÓN FOTOGRAFICA
- ANEXO 4.- ESTUDIO INFORMATIVO DE LA REMODELACION DEL SISTEMA DE TRANSPORTE FERROVIARIO DE MERCANCIAS EN EL ENTORNO DE LA CIUDAD DE MADRID, REMODELACION DE LA TERMINAL DE VICALVARO Y ACCESOS VIARIOS Y CUADRUPLICACION DE LA VIA DE CONTORNO DEL MINISTERIO DE FOMENTO.
- ANEXO 5.- ACUERDOS DE AESA EN MATERIA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS RESPECTO AL COMPLEJO DE OFICINAS HELIOS.
- ANEXO 6.- HOJA INFORMATIVA PARA ACTUACIONES ARQUEOLÓGICAS EMITIDA POR LA D.G. DE PATRIMONIO CULTURAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

ESTUDIOS:

- E-1.- ESTUDIO DE SANEAMIENTO EN CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 170/98.
- E-2.- ESTUDIO BÁSICO DE INFRAESTRUCTURAS E INSTALACIONES DE URBANIZACIÓN.
- E-3.- ESTUDIO DE TRÁFICO Y MOVILIDAD SOSTENIBLES.
- E-4.- ESTUDIO ACUSTICO Y VIBRATORIO.
- E-5.- ESTUDIO DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
- E-6.- ESTUDIO DE ANALISIS DE IMPACTOS.
- E-7.- ESTUDIO DE SEGURIDAD Y ACCESIBILIDAD.
- E-8.- ESTUDIO SOBRE EQUIPAMIENTOS.
- E-9.- ESTUDIO SOBRE EL PATRIMONIO HISTORICO EN LA FINCA "LOS ALMENDROS" Y SUS EDIFICACIONES EXISTENTES.
- E-10.- ESTUDIO DE MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGETICA Y USO DE ENERGIAS RENOVABLES
- E-11.- ESTUDIO DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y SEGURIDAD AÉREA

9.-CONCLUSIÓN

Como conclusión de lo anteriormente expuesto, dado que el conjunto de la documentación correspondiente al **PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR.16.02 "LOS ALMENDROS- M40"** y su documentación complementaria han alcanzado el suficiente grado de desarrollo, desde el punto de vista técnico procede continuar con su tramitación junto con la simultánea delimitación de una sola Unidad de Ejecución con igual definición territorial que aquél.

Firmado electrónicamente

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE ACTUACIONES URBANAS II

F. Javier Redondo Zapata

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE ACTUACIONES URBANAS

Fernando Otero Carrasco

Conforme:

Firmado electrónicamente

EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO

(P.S. Decreto de 20 de septiembre de 2024)

Marta Castromil Martínez

23/23

Información de Firmantes del Documento



MADRID

FRANCISCO JAVIER REDONDO ZAPATA - JEFE DE DEPARTAMENTO
FERNANDO OTERO CARRASCO - SUBDIRECTOR GENERAL
MARTA CASTROMIL MARTINEZ - SUBDIRECTORA GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 27/09/2024 10:23:10
Fecha Firma: 27/09/2024 10:30:34
Fecha Firma: 27/09/2024 10:40:39
CSV : 444L5PNTN7XTQHZ7

