

PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LAS REDES PÚBLICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA E INTEGRACIÓN DE LA LÍNEA 11 DE METRO DE MADRID, TRAMO PLAZA ELÍPTICA - CONDE DE CASAL, EN EL PGOUM97



**ÍNDICE GENERAL DEL DOCUMENTO - MEMORIA DE INFORMACIÓN – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

AGOSTO 2025



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LAS REDES PÚBLICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA E INTEGRACIÓN DE LA LÍNEA 11 DE METRO DE MADRID  
TRAMO: PLAZA ELÍPTICA - CONDE DE CASAL, EN EL PGOUM97



**ÍNDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL**

AGOSTO 2025



Ezquiaga  
Arquitectura,  
Sociedad y  
Territorio S.L.



Comunidad  
de Madrid

ÍNDICE GENERAL DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LAS REDES PÚBLICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA E INTEGRACIÓN DE LA LÍNEA 11 DE METRO DE MADRID TRAMO: PLAZA ELÍPTICA - CONDE DE CASAL, EN EL PGOUM97

**ÍNDICE GENERAL:**

**1. BLOQUE I – DOCUMENTACIÓN INFORMATIVA**

Volumen 1 – Memoria de Información

Volumen 2 – Planos de Información

**2. BLOQUE II – DOCUMENTACIÓN JUSTIFICATIVA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

Volumen 1 – Memoria justificativa, viabilidad y sostenibilidad económica

Volumen 2 – Trámite Ambiental

Volumen 3 – Análisis de Impactos

**3. BLOQUE III – DOCUMENTACIÓN NORMATIVA**

Volumen 1 – Norma Urbanística

Volumen 2 – Planos de Ordenación

**4. BLOQUE IV – RESUMEN EJECUTIVO**

Volumen 1 – Resumen ejecutivo



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LAS REDES PÚBLICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA E INTEGRACIÓN DE LA LÍNEA 11 DE METRO DE MADRID TRAMO: PLAZA ELÍPTICA - CONDE DE CASAL, EN EL PGOUM97



**MEMORIA DE INFORMACIÓN – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO**

AGOSTO 2025



## BLOQUE I. VOLUMEN 1.- MEMORIA DE INFORMACIÓN – ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

## INDICE

AGOSTO 2025

VOLUMEN I.-.....	6
MEMORIA DE INFORMACIÓN.....	6
1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN.....	7
2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN.....	8
3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL.....	8
3.1. ANTECEDENTES.....	8
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL.....	9
4. LEGISLACIÓN APLICABLE.....	10
5. AMBITO GEOGRÁFICO. DELIMITACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	11
5.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL.....	11
5.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	12
6. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DETERMINACIONES Y GRADO DE EJECUCIÓN.....	13
7. SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DE DISEÑO DE LA LÍNEA 11 DE METRO.....	15
7.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED.....	16
ANEXOS A LA MEMORIA DE INFORMACIÓN:.....	18
1. FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA EJECUCION DE LA AMPLIACIÓN DE LA L11 DE METRO.....	18



# VOLUMEN I.- MEMORIA DE INFORMACIÓN



PLAN ESPECIAL DE MEJORA DE LAS REDES PÚBLICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA E INTEGRACIÓN DE LA LÍNEA  
11 DE METRO DE MADRID TRAMO: PLAZA ELÍPTICA - CONDE DE CASAL, EN EL PGOUM97



## 1. OBJETO, ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

El presente documento constituye un Plan Especial para la Mejora de las Redes Públicas y la Definición de la Ordenación Urbanística Pormenorizada, destinado a integrar las distintas áreas afectadas, exclusivamente, por las salidas a superficie de la infraestructura de metro del tramo Plaza Elíptica–Conde de Casal de la Línea 11 del Metro de Madrid en el PGOUM-97, con el objetivo de garantizar su plena integración urbanística. Este tramo de la red de Metro de Madrid, correspondiente a la prolongación de la actual Línea 11, forma parte de la red pública general de infraestructuras de carácter supramunicipal, siendo propiedad de la Comunidad de Madrid.

A través de este Plan Especial se modifica el régimen de compatibilidad de usos, incorporando como compatible el uso de tipo especial ferroviario correspondiente a la Red de Metro del municipio de Madrid, en relación con el uso pormenorizado establecido por el planeamiento vigente en las parcelas de suelo urbano afectadas por las salidas a superficie de esta infraestructura, para las que este uso no es compatible en el PGOUM97, con el fin de garantizar su plena integración urbanística.

El Plan Especial se redacta en el marco de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM), siendo la adecuación de la normativa sobre la compatibilidad de los usos en las parcelas afectadas que incorpora consecuencia del Acuerdo del Consejo de Gobierno por el que se aprueba el Proyecto de prolongación de la Línea 11 de Metro desde la estación de Plaza Elíptica el cruce con la M-30, tras su paso por la estación de Conde Casal, estableciendo conexiones con las Líneas 1, 3 y 6 de Metro, así como con la estación de tren Madrid – Puerta de Atocha –Almudena Grandes.

La prolongación de la Línea 11 responde al interés general al completar el mallado de la red de Metro, incrementando los nodos de enlace y reduciendo el déficit de trasbordos. Contribuirá a descongestionar la Línea 1 mediante la conexión en Atocha Renfe, que facilitará además el acceso a la red de Cercanías y a la Línea 6. Asimismo, con la nueva estación en el barrio de Comillas, dará servicio a una zona de Carabanchel y Usera actualmente con escasa cobertura de Metro.

Este proyecto se desarrolla con base en un proyecto constructivo que detalla la solución adoptada en el estudio informativo (alternativa 1A). Actualmente, se encuentra en ejecución el Proyecto Modificado nº1, que incorpora mejoras específicas tanto en el diseño constructivo como en las acciones de obra, la ocupación de los terrenos y la reducción de las afecciones al arbolado, con el propósito de minimizar el impacto ambiental y optimizar el desarrollo del proyecto.

La Línea 11 del metro está considerada como una infraestructura pública de carácter supramunicipal, cuyo uso, función, servicio y gestión son competencias propias y exclusivas de la Comunidad de Madrid. En términos urbanísticos, las instalaciones del Metro de Madrid tienen, dentro del municipio de Madrid, la calificación de uso Dotacional para el Transporte como tipo especial ferroviario, calificación que se otorga al conjunto de túneles, las estaciones, los tramos en superficie, las infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas. Sin embargo, las ocupaciones y afecciones en superficie derivadas de los accesos a las estaciones y pozos necesarios para el funcionamiento de la

infraestructura, sobre suelos calificados como dotacional de servicios colectivos de zonas verdes o equipamiento, resultan actualmente incompatibles con el planeamiento urbanístico vigente según las Normas Urbanísticas (NNUU) del PGOUM97.

El ámbito de aplicación de este Plan Especial se ciñe exclusivamente a las parcelas afectadas por los elementos que afloran a superficie, y estos se pueden encontrar a lo largo del trazado de la línea de metro a la que acompañan por la necesidad de su funcionalidad, situándose en los distritos de Carabanchel, Arganzuela y Retiro del municipio de Madrid. Las parcelas afectadas son principalmente vías públicas, uso con el que son plenamente compatibles, y otras parcelas con el uso dotacional de servicios colectivos, uso para el que actualmente no se considera compatible.

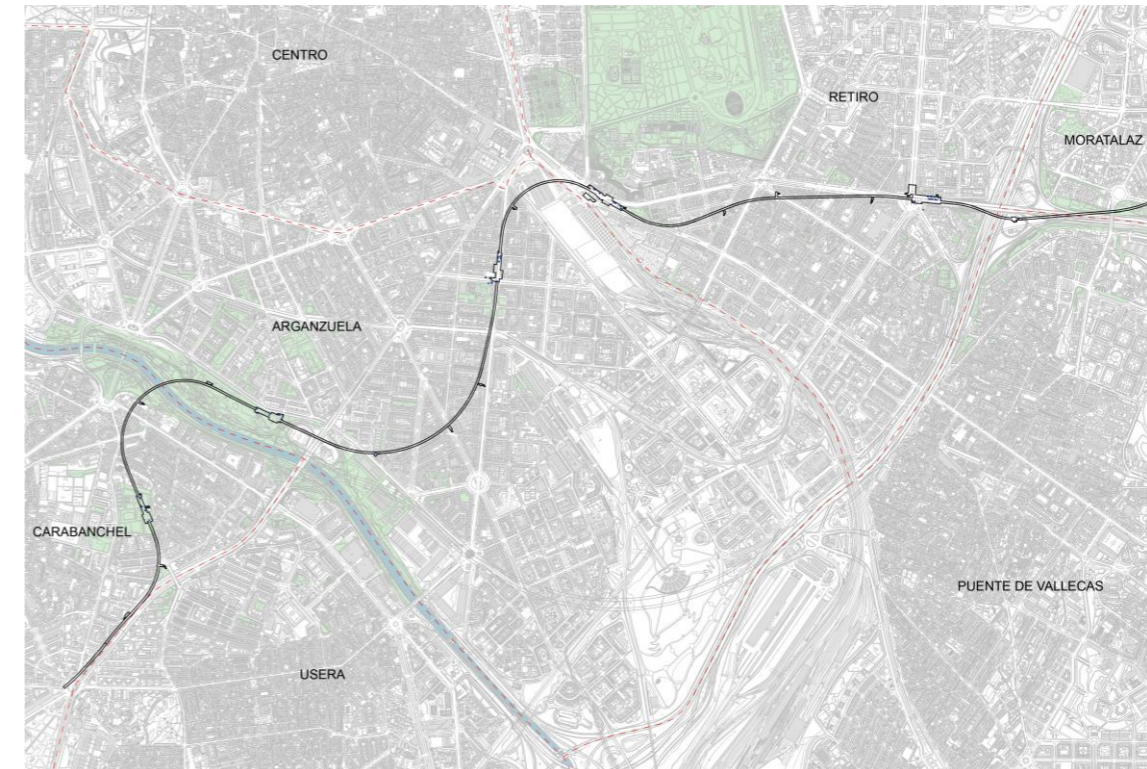


Fig 1 Ampliación de la L11 de Metro de Madrid – Trazado sobre la base cartográfica del Ayuntamiento de Madrid.

La Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, de la Consejería de Vivienda Transportes e Infraestructura, como responsable de la ejecución de la infraestructura, encarga la redacción de este Plan Especial de Mejora a la empresa Ezquiaga Arquitectura, Sociedad y Territorio SL, dirigiendo los trabajos D<sup>a</sup> Gemma Peribáñez Ayala.

## 2. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN

El presente Plan Especial contiene toda la documentación necesaria, de acuerdo a sus fines concretos, según lo establecido en el artículo 52 de la LSCM. Lo forman una Memoria de información y ordenación que contiene las determinaciones y propuestas adecuadas a su finalidad, así como la justificación de su conveniencia y conformidad con el planeamiento urbanístico vigente; unas Normas, un estudio Económico Financiero, y Resumen ejecutivo. Además, se incorporan una serie de Planos que constituyen la documentación gráfica del Plan Especial. Como parte de la documentación se incorpora también el Documento Ambiental Estratégico que corresponde a la tramitación ambiental de planes y programas contenida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

A continuación, se adjunta el listado de documentos que integran el presente Plan Especial:

### Bloque I. Documentación Informativa

- Memoria de Información
- Planos de Información
  - I01\_Situación y Emplazamiento
  - I02\_Fotografía Aérea
  - I03\_Planta Bajo Rasante
  - I04\_Ordenación

### Bloque II. Documentación de Ordenación y Normativa

- Memoria Justificativa y Normativa Urbanística
- Trámite Ambiental
  - Trámite Ambiental PE
  - Declaración e Informe de Impacto Ambiental.
- Análisis de Impactos
- Resumen Ejecutivo
- Planos de Ordenación
  - O01\_Ordenación
  - O02\_Fichas Ordenación

## 3. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

### 3.1. ANTECEDENTES

El 25 de noviembre de 2021, se aprobó el Proyecto Constructivo de la AMPLIACIÓN DE LA LÍNEA 11 DEL METRO DE MADRID. TRAMO: PLAZA ELÍPTICA – CONDE DE CASAL.

El 25 de noviembre de 2022, se activó el procedimiento previsto en el artículo 163 “Actos no sujetos a título habilitantes de naturaleza urbanística promovidos por otras Administraciones Públicas” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, comunicando el inicio de obras al Ayuntamiento de Madrid. En esa misma comunicación se adjuntó copia de la orden de aprobación del proyecto, de la adjudicación del contrato, del acta de comprobación de replanteo y copia digital de proyecto.

El 20 de diciembre de 2022 se recibió comunicación por parte del Ayuntamiento de Madrid donde se expone que las obras objeto de estas alegaciones están exentas de solicitud de licencia, haciendo referencia en la misma comunicación al artículo 160 a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, informando de conformidad con lo establecido en el artículo 13 bis de la Ley 5/85 de 16 de mayo de creación del Consorcio Regional de Transportes Públicos regulares de Madrid, y concretamente en su Disposición Adicional Segunda:

*“Las obras de reparación, conservación, mejora o ampliación de las infraestructuras ferroviarias de titularidad de la Comunidad de Madrid y de los elementos auxiliares o complementarios de éstas, no estarán sujetos a licencia municipal por tener el carácter de infraestructuras supramunicipales de interés público.”*

En junio de 2023 la Dirección General de Infraestructuras y Transporte Colectivo remitió escrito informando a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, (Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior) de la redacción del Modificado nº 1 del Proyecto Constructivo, que supone mejoras técnicas y constructivas y reducción de ocupaciones y afecciones al arbolado respecto al Proyecto Constructivo aprobado.

Con fecha de 19 de julio de 2023 se recibió escrito de la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular en el que se concluye que las modificaciones propuestas deben someterse al Procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada.



Con fecha 25 de julio de 2023 la Dirección General de Infraestructuras y Transporte Colectivo solicitó el inicio de trámite Evaluación de Impacto Ambiental Simplificada.

El 17 de agosto de 2023 se dictó orden por la que se autoriza el inicio de la redacción de la modificación del proyecto del contrato de obras “CONSTRUCCIÓN DE AMPLIACIÓN DE LA LÍNEA 11 DEL METRO DE MADRID. TRAMO: PLAZA ELÍPTICA – CONDE DE CASAL”.

En aplicación de lo establecido en el artículo 46 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en el procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental simplificada, el órgano ambiental (Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid), puso a disposición de varios Organismos que puedan verse implicados en la “Modificación del Proyecto Constructivo de la Ampliación de la Línea 11 del Metro de Madrid. Tramo Plaza Elíptica-Conde de Casal” el documento ambiental, “con objeto de que se informe de acuerdo con sus competencias, especialización o ámbito de actuación sobre si el proyecto puede causar efectos ambientales significativos teniendo en cuenta las medidas preventivas, correctoras y compensatorias que el promotor ha previsto en su documento ambiental y otras que se pudieran establecer”.

El 8 de septiembre de 2023, la Dirección General de Planeamiento del Ayuntamiento de Madrid, en el ámbito del procedimiento ambiental, a instancia de la Dirección General de Gestión del Agua y Zonas Verdes del Ayuntamiento de Madrid, presentó en la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, INFORME RELATIVO AL DOCUMENTO AMBIENTAL DEL PROYECTO DENOMINADO: “MODIFICACION DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO DE LA AMPLIACION DE LA LINEA 11 DE METRO DE MADRID, TRAMO: PLAZA ELIPTICA - CONDE DE CASAL”, en el que concluye que **“Las instalaciones de Metro de Madrid tienen, urbanísticamente, la consideración de uso Dotacional para el Transporte. Las afecciones y ocupaciones en superficie derivadas de los accesos a las estaciones previstas con este uso sobre suelos con calificación de equipamiento o de zonas verdes, no son compatible con el Planeamiento urbanístico conforme a las NNUU. Por tanto, independientemente de las prescripciones que se deriven de la Evaluación Ambiental correspondiente, este aspecto de su incompatibilidad deberá ser resuelto en la forma que proceda y en el momento procedimental oportuno, bien adecuando el contenido del Proyecto modificado a las calificaciones urbanísticas vigentes, o en su caso, con la tramitación de un Plan Especial de Mejora de Redes Públicas conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, al tratarse de actos no sujetos a título habilitante urbanístico, conforme al artículo 163 de la mencionada Ley”**.

El 15 de noviembre de 2023 el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid acuerda:

1. *Resolver la ejecución y el inicio de las obras que impliquen afecciones y ocupaciones en superficie derivadas de los accesos a las estaciones previstas sobre suelos con calificación de equipamiento o de zonas verdes del PROYECTO CONSTRUCTIVO DE LA AMPLIACIÓN DE LA LÍNEA 11 DE METRO DE MADRID, TRAMO: PLAZA ELÍPTICA-CONDE DE CASAL, por razones de urgencia e interés general, conforme al artículo 163.5 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid*
2. *La Comunidad de Madrid iniciará la tramitación de un Plan Especial de Mejora de Redes Públicas conforme a lo establecido en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid para la modificación del planeamiento urbanístico para adecuar el mismo al PROYECTO CONSTRUCTIVO DE LA AMPLIACIÓN DE LA LÍNEA 11 DE METRO DE MADRID, TRAMO: PLAZA ELÍPTICA-CONDE DE CASAL.*

### 3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DEL PLAN ESPECIAL

Tal y como se recoge en los antecedentes, el Ayuntamiento de Madrid ha planteado la necesidad de tramitar un Plan Especial de Mejora de las Redes Públicas que modifique el planeamiento urbanístico vigente para adaptarlo al Proyecto de la Línea 11 del Metro de Madrid. Este Plan Especial resulta imprescindible para garantizar la compatibilidad de la infraestructura de metro que emerge en superficie con los usos dotacionales de servicios colectivos, zonas verdes y equipamientos, asignados a las parcelas afectadas.

El artículo 51 de la LSCM establece que el Plan Especial deberá contener las determinaciones necesarias para cumplir con su finalidad específica, incluyendo la justificación de su conveniencia y su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y el planeamiento urbanístico vigente aplicables a su ámbito de ordenación. En este contexto, el presente Plan Especial de mejora adapta las condiciones de compatibilidad necesarias para integrar los elementos funcionales de la Línea 11 de Metro que emergen a la superficie, tales como accesos, salidas de emergencia o ventilaciones de la infraestructura, con los diferentes usos de las parcelas afectadas calificadas como dotacionales de servicios colectivos.

#### 4. LEGISLACIÓN APLICABLE

Normativa urbanística autonómica, estatal básica y supletoria, y del Ayuntamiento de Madrid:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BOCM 27 de julio de 2001).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2024, de 26 de diciembre, de Medidas para un desarrollo equilibrado en materia de medio ambiente y ordenación del territorio.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico.
- Planeamiento Urbanístico: Compendio de las Normas Urbanísticas del PGOU de Madrid 1997

Normativa Técnica Sectorial de aplicación:

- Proyecto Funcional de Estaciones y Túneles de Metro de la Comunidad de Madrid.
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, y sus posteriores modificaciones.
- Normativa específica de accesibilidad, en especial de la Comunidad de Madrid y la referida a los medios de transporte colectivo.
- Normativa propia del Ayuntamiento de Madrid, así como las Ordenanzas Reguladoras.
- Ley de Ordenación y Coordinación de los Transporte Urbanos de la Comunidad de Madrid.

Normativa Ambiental para la Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas:

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.



## 5. AMBITO GEOGRÁFICO. DELIMITACIÓN Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

### 5.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito de actuación se describe a continuación e incorpora un atlas con planos de detalle de la totalidad del recorrido de la Línea 11 de Metro, tanto en superficie como en subterráneo, que se incluyen como parte de los planos de información que acompañan a este documento. Estos planos se incorporan con el objeto de entender adecuadamente la afección, que no puede analizarse sin tener en cuenta el subsuelo del que emergen las infraestructuras. No obstante, el Plan Especial únicamente incide sobre las parcelas de suelo urbano en las que la infraestructura aflora a la superficie, ya sea mediante estaciones, accesos, salidas de emergencia o elementos de ventilación.

La ampliación de la línea 11 de metro discurre entre la estación de Plaza Elíptica y la estación de Conde de Casal de la línea 6 de metro. La estación de Plaza Elíptica se encuentra situada en la Plaza Fernández Ladreda, en el barrio de Abrantes (distrito de Carabanchel) de la ciudad de Madrid. La ampliación se plantea con una conexión con la línea 3 de metro y con una estación en Atocha Renfe, con intercambio con la línea 1 y la estación de tren (cercanías, alta velocidad y larga y media distancia). Por su parte, la estación de Conde de Casal se ubica en la calle del Doctor Esquerdo, entre los barrios de Niño Jesús y Estrella (distrito de Retiro).

La ampliación de la línea de metro proyectada incluye en su recorrido cinco estaciones desde Plaza Elíptica: Comillas, Madrid Río, Palos de la Frontera, Atocha Renfe y Conde de Casal. La estación de Conde de Casal se proyecta en modo intermodal, con trasbordo a la línea 6 y alojamiento de una nueva terminal de autobuses interurbanos. El trazado propuesto tendrá una longitud de 6.532 metros.

El trazado parte de las toperas de Plaza Elíptica y, tras una curva hacia el norte, alcanza el parque de Comillas, donde se ubicará la estación Comillas (p.k. 0+750), a 28 m de profundidad. Cruza después el río Manzanares y la M-30, situándose en el parque de Arganzuela, donde se proyecta la estación Madrid Río (p.k. 2+100), a 25 m de profundidad. El recorrido continúa hacia el norte bajo el paseo de las Delicias, con la futura estación Palos de la Frontera (p.k. 3+600), conectada con la línea 3. Posteriormente llega a Atocha, con la estación Atocha Renfe (p.k. 4+500), vinculada a la línea 1 y al complejo ferroviario. Finalmente, el trazado se alinea con la avenida del Mediterráneo hasta la estación Conde de Casal (p.k. 6+000), a unos 22 m de profundidad y conectada con la línea 6, donde se dispone un fondo de saco de 300 m para futuras prolongaciones.

El ámbito del Plan Especial se corresponde con la ocupación permanente de terrenos en superficie vinculados a la infraestructura como las rejillas de ventilación y trampillas de acceso de los pozos de bombeo y salidas de emergencia a lo largo de la traza de la nueva L11 de Metro, así como a los accesos de las estaciones. Estos elementos se integran en la ordenación urbanística municipal mediante el presente Plan, que establece la compatibilidad del uso de las parcelas afectadas con el uso dotacional de transporte (red de Metro). La superficie total afectada por este Plan Especial es de 489,93 m<sup>2</sup>, los cuales corresponden a usos dotacional de servicios colectivos, ya sean, concretamente en este caso zonas verdes como equipamientos.



	Nº de ORDEN	SUPERFICIE TOTAL (m2)
PV1	1	36,49
	2	1,00
SE1	3	1,00
	4.1	1,04
	4.2	2,00
	5	9,25
ESTACIÓN DE COMILLAS	6	9,00
	7	18,00
	8	88,30
	9.1	4,50
	9.2	4,50
	10	8,79
	11.1	12,25
	11.2	5,50
	12	8,96
	13.1	1,04
	13.2	9,50
	14.1	13,50
	14.2	9,00
	85	10,66
SE2	15	1,00
	16.1	2,00
	16.2	1,04
	17	9,29
PV2+PB1	18.1	1,00
	18.2	38,55
ESTACIÓN DE MADRID RÍO	19.1	13,50
	19.2	5,50
	20.1	1,04
	20.2	9,50
	21	14,00
	22	91,63
	23	13,79
	24	13,70
25	23,76	
SE3+PB2	26.1	1,00
	26.2	2,00
	27	1,04
	28	9,29
PV3	29	1,00
	30	36,55
SE4+PB3	31	9,57
	32	1,00
	33	1,00
	34.1	2,00
	34.2	1,04
ESTACIÓN PALOS DE LA FRONTERA	35	12,04
	36	26,10
	37	22,18
	38	12,04
	39.1	9,00
	39.2	9,00
	40	9,00
	41	25,00
42	5,00	

	Nº de ORDEN	SUPERFICIE TOTAL (m2)
ESTACIÓN PALOS DE LA FRONTERA	43	5,60
	44	14,10
	45.1	5,25
	45.2	5,25
	46.1	1,04
PV4	46.2	9,50
	47	36,90
ESTACIÓN DE ATOCHA	48	1,00
	49	9,00
	50	39,69
	51	13,81
	52	8,51
	53	22,50
	54.1	5,25
	54.2	5,25
	55.1	5,00
	55.2	5,50
	56.1	12,25
SE5	56.2	14,10
	57.1	1,04
	58	9,25
PV5	59	1,04
	60	1,00
	61	2,00
SE6+PB4	62	36,89
	63	1,00
ESTACIÓN CONDE DE CASAL	64	9,25
	65.1	2,00
	65.2	1,04
	66	1,00
	67	5,06
	68	9,00
	69	13,50
	70.1	4,68
	70.2	4,68
	71	1,04
	72	10,89
	73	9,45
	74	9,14
	75.1	4,68
	75.2	4,50
	76	33,90
	77	29,88
78	14,00	
79.1	9,64	
79.2	1,04	
80.1	5,50	
80.2	10,50	
81	28,94	
SE7+PV6+PB5	82	37,40
	83.1	1,00
	83.2	9,25
	84.1	2,00
	84.2	1,04
TOTAL		1234,14 m2
Total en ZV y Dot. Equipamiento		489,93 m2

## 5.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Todas las parcelas afectadas por la ocupación permanente de terrenos por rejillas de ventilación, y trampillas de acceso de los pozos de bombeo y salidas de emergencia a lo largo de la traza, así como a los accesos de las estaciones se sitúan sobre suelos de titularidad pública del Ayuntamiento de Madrid, y corresponden a las siguientes parcelas catastrales:

- **PV1** - Pozo de Ventilación 1 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **SE1** – Salida de Emergencia 1 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **ESTACIÓN DE COMILLAS** - Parque de Comillas  
Parcela: 9418625VK3791G0001AI
- **SE2** – Salida de Emergencia 2 (calificaciones superpuestas, uso equipamiento en el PE del Río Manzanares y viario para el soterramiento de la M-30, no dispone de ficha catastral)
- **PV2+PB1** – Pozo de Ventilación 2 (Parque Madrid Río)  
Parcela: 9824809VK4702C0001RA
- **ESTACIÓN DE MADRID RÍO** - Parque de Madrid Río  
Parcelas: 9824809VK4702C0001RA y 9824811VK4702C0000JP
- **SE3+PB2** – Salida de Emergencia 3 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **PV3** – Pozo de Ventilación 3 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **SE4+PB3** – Salida de Emergencia 4 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **ESTACIÓN PALOS DE LA FRONTERA** – Entorno de la estación de Palos de la Frontera (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **PV4** – Pozo de Ventilación 4 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **ESTACIÓN DE ATOCHA** – Entorno de la estación de Atocha (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **SE5** – Salida de Emergencia 5 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **PV5** – Pozo de Ventilación 4 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **SE6+PB4** – Salida de Emergencia 6 (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **ESTACIÓN CONDE DE CASAL** – Estación de Conde de Casal (viarío público, no dispone de ficha catastral)
- **SE7+PV6+PB5** (viarío público, no dispone de ficha catastral)

## 6. PLANEAMIENTO VIGENTE EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. DETERMINACIONES Y GRADO DE EJECUCIÓN

Las determinaciones de ordenación del planeamiento básico, de carácter estructurante y pormenorizado, en el ámbito afectado por el Proyecto están constituidas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma el 17 de abril de 1997, cuantas modificaciones se han sucedido, así como por el planeamiento de desarrollo de este.

La red discurre íntegramente por el término municipal de Madrid, discurriendo íntegramente sobre suelo urbano, de acuerdo a la clasificación que así se contempla en el Plano de Ordenación del PGOUM 97 y el artículo 14 de la LSCM.

La infraestructura de Metro de Madrid, constituida por el conjunto de túneles, estaciones, tramos en superficie, infraestructuras e instalaciones de este modo de transporte colectivo de personas tiene la consideración de uso dotacional para el transporte en su clase de transporte ferroviario, tipo especial "Red de Metro de Madrid", de conformidad con el artículo 7.15.5 de las Normas urbanísticas del PG97.

La calificación vigente del suelo en las áreas incluidas en el ámbito de este Plan Especial, concretamente en aquellas parcelas donde la infraestructura del metro requiere que sus elementos emerjan a superficie, corresponde exclusivamente a suelos con calificación de uso dotacional de servicios colectivos en las categorías de zona verde, equipamiento básico y dotacional para la vía pública, regulados en los capítulos 7.8, 7.10 y 7.14 de las Normas Urbanísticas del PG97. En consecuencia, el Plan Especial actúa sobre suelos de carácter íntegramente dotacional de la ciudad de Madrid.

En el caso de las zonas verdes, la afección se produce sobre el nivel básico (VB), regulado en el artículo 7.8.2 de las Normas Urbanísticas del PG97. En los terrenos calificados con el uso dotacional "zonas verdes" no se contempla la compatibilidad con el uso dotacional para el transporte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.8.4 del mismo texto normativo.

En lo que respecta al uso "equipamiento básico", la "salida de emergencia 2" (SE2) se sitúa sobre un espacio ordenado por el Plan Especial del Río Manzanares, que superpone a los usos de viario soterrados de la M-30 la calificación de "equipamiento", nivel básico (EB). Este uso está regulado en los artículos 7.10.3 y siguientes de las Normas Urbanísticas del PG97.

Por último, en relación con el uso "dotacional para la vía pública", el Plan Especial afecta a suelos calificados dentro de las clases "principal" y "secundaria", reguladas en el artículo 7.14.1 de las Normas Urbanísticas del PG97. En este caso, en los terrenos calificados con dicho uso puede disponerse como uso complementario el "dotacional para el transporte", de acuerdo con el artículo 7.14.3.1 de las Normas Urbanísticas del PG97.

Aunque esta actuación urbanística de integración de la línea 11 de Metro en el PGOUM-97 no supone una reordenación de un recinto ferroviario, entendiendo este el propio de la Red de Metro, y supone una mínima afección al entorno urbano, se redacta este Plan Especial al objeto de la concreta delimitación de las zonas de dominio público y servidumbre de los elementos que son necesarios para la funcionalidad de la línea y que hacen su aparición en

superficie, concretando para estos la compatibilidad con los distintos usos dotacionales de las parcelas afectadas. Como parte de los planos de información se incluye la calificación en elementos de suficiente detalle de cada una de las parcelas que se ven afectados por los elementos funcionales que salen a superficie.





## 7. SITUACIÓN ACTUAL Y BASES DE DISEÑO DE LA LÍNEA 11 DE METRO.

La red de Metro de Madrid, con un trazado principalmente radial tras las ampliaciones de inicios del siglo XXI, presenta carencias de conexiones transversales fuera del centro, lo que resta competitividad y sobrecarga la Línea 6. La necesidad de enlazar líneas radiales se intensifica en la zona central, especialmente en el sureste y este, donde las conexiones son insuficientes o inexistentes. La ampliación de la Línea 11 hacia el centro busca resolver esta problemática, mejorando la conectividad transversal en el sureste y avanzando en su configuración como segunda línea transversal-circular de la red, tal como ya preveían estudios de la Consejería de Transportes (2010-2011).

Por su posición estratégica, la prolongación planificada de la línea 11 (L11) de sur a norte desde Plaza Elíptica hasta Chamartín crea un nuevo eje transversal que permite:

- Descongestionar la Línea 6: Creando un tramo de L11 interior a la L6 entre Plaza Elíptica y Conde de Casal, se completa la malla por el lado sur y se pone en servicio una alternativa al tramo mencionado de L6, repartiéndose la carga entre las 2 líneas y superando los actuales problemas de congestión de esta última.
- Conectar con la Estación de Atocha: La Terminal de Alta Velocidad de Atocha tendrá en un futuro próximo una demanda superior a los 30 millones de viajeros/año. Las ampliaciones en marcha permitirán la conexión con los ejes nacionales e internacionales más importantes. Sin embargo, su conexión con la red del Metro de Madrid se limita a una sola línea (la línea 1 en la estación de Atocha-Renfe). La carga de viajeros que se va a generar requiere una mejora de las conexiones con la Red de Metro que no concentre en una sola línea todo el tráfico de conexión entre ambas redes. El paso de la futura prolongación de la L11 por Atocha se hace necesario para evacuar y alimentar el futuro Intercambiador de Atocha.
- Intercambio con el mayor número posible de líneas de Metro: El trazado a desarrollar, por su concepción transversal, permitirá intercambiar con un gran número de líneas de Metro, descargando éstas y generando rutas alternativas a la línea 6 para la comunicación de líneas radiales.

La ampliación de la Línea 11 de Metro entre Plaza Elíptica y Conde de Casal se plantea como una de las actuaciones de mayor potencial dentro de la red, ya que permitirá mejorar los tiempos de viaje, aumentar la conectividad transversal y dar coherencia al mallado del Metro al enlazar con diez líneas existentes y con la red de Cercanías. Su desarrollo aliviará la saturación actual de las líneas 1 y 6, facilitará el acceso a Atocha-Renfe, dará servicio a barrios con escasa cobertura como

Comillas, Carabanchel y Usera, y fomentará el cambio modal hacia el transporte público, contribuyendo a la mejora de la calidad del aire y a la reducción de emisiones contaminantes.

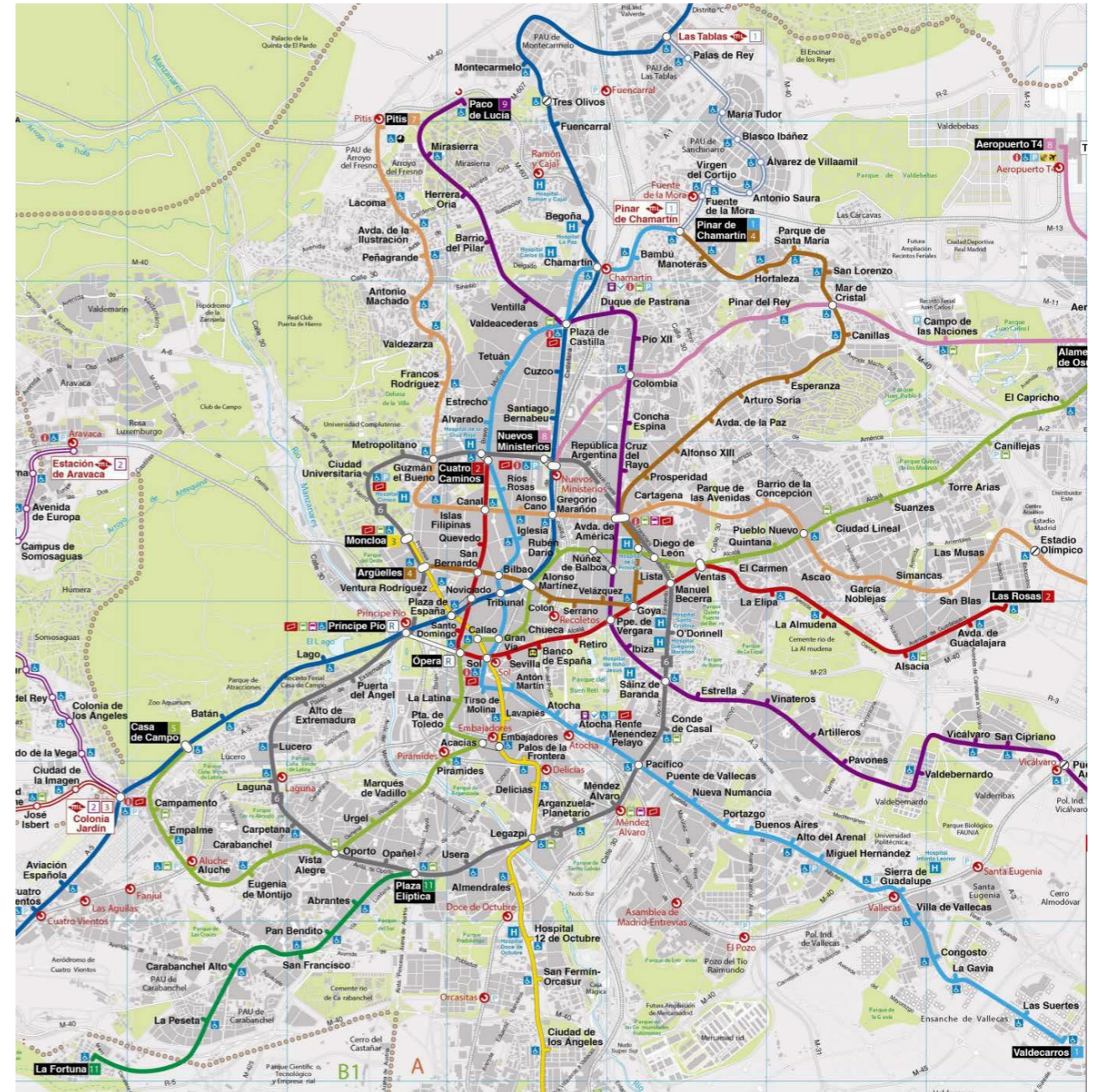


Fig 3 Plano de la Red de Metro actual.

El proyecto contempla un trazado subterráneo de 6.532 metros de longitud que discurre en sentido suroeste-noreste bajo los distritos de Carabanchel, Arganzuela, Retiro y Moratalaz,

cruzando el río Manzanares y resolviendo numerosos condicionantes técnicos como la M-30, las estaciones y túneles de Atocha y Cercanías, así como edificaciones situadas sobre el recorrido. Se prevén cinco nuevas estaciones: Comillas, Madrid Río, Palos de la Frontera, Atocha-Renfe y Conde de Casal, esta última concebida como intercambiador con la línea 6 y con una futura terminal de autobuses interurbanos.

La alternativa finalmente seleccionada, la 1A, fue incorporada en la Declaración de Impacto Ambiental tras la inclusión de la estación de Comillas, reclamada en informes y alegaciones vecinales. El Proyecto Constructivo, autorizado en noviembre de 2021 por la Dirección General de Infraestructuras de Transporte Colectivo, desarrolló esta alternativa introduciendo mejoras derivadas del análisis técnico detallado. Posteriormente, el Proyecto Modificado nº 1 ha afinado el diseño constructivo y las medidas de obra con el objetivo de reducir la ocupación de terrenos y minimizar la afección al arbolado.

### 7.1. DESCRIPCIÓN DE LA RED.

La prolongación de la Línea 11 contempla su recorrido con cinco estaciones, que se describen a continuación, todas de nueva ejecución, en las que tres estaciones son de intercambio con otras estaciones existentes de otras líneas de metro.

**Estación de Comillas** Se ubicará en el Parque de Comillas a unos 980 m de la estación de Plaza Elíptica y a 1.110 m de la estación de Madrid Río, no presentando intercambio con ninguna otra línea de metro. Tiene una profundidad de 28 m y presenta cuatro niveles principales: entreplanta, vestíbulo, preandén y andén. El acceso a la estación se sitúa dentro del parque, perpendicular a la acera de la calle Baleares, y a la altura del cruce con la calle Fernán Caballero.

**Estación Madrid Río.** Situada en el Parque de Madrid Río, a 1.110 m de la estación de Comillas y a 1.640 m de la estación de Palos de la Frontera, no presentando intercambio con ninguna otra línea de metro. Tendrá una profundidad de 24 m, ocupará una superficie de obra de 12.968 m<sup>2</sup> y presenta tres niveles principales: vestíbulo, preandén y andén. El acceso a la estación se sitúa en el paseo de Yaserías a la altura del nº 51.

**Estación de Palos de la Frontera.** Se ubica así en la C/ Palos de la Frontera, a 1.640 m de la estación de Madrid Río y a unos 705 m de la estación de Atocha Renfe, con intercambio con la Línea 3 de Metro. La nueva estación tiene una profundidad de 30 m y presenta cuatro niveles principales: vestíbulo, entreplanta, preandén y andén. Los accesos a la estación se sitúan en ambas aceras de la C/ Palos de la Frontera, próximas al cruce con el Paseo de las Delicias, y se corresponden con las existentes de la estación de Línea 3.

**Estación de Atocha.** Se diseña junto a la estación de la L1 de Metro de Madrid, ubicada bajo la Avda. Ciudad de Barcelona y el Pº Infanta Isabel, al lado de la Estación de Atocha de ferrocarril, con la cual está interconectada. Presenta dos niveles, el nivel vestíbulo y el nivel andenes, ambos con conexión con la estación de cercanías por el lado del andén sentido Estación del Arte.

**Estación de Conde de Casal.** La estación de Conde de Casal se ubica junto a la plaza del mismo nombre, a 701 m del final de la línea y a 1.461 m de la estación de Atocha. La planta de la nueva estación presenta dos zonas diferenciadas: caja principal, posicionada bajo la Avda. Mediterráneo, sobre el nuevo túnel de línea y el paso inferior viario que discurre por esta avenida y caja posicionada bajo la Calle del Dr. Esquerdo, que permite la conexión con la actual estación Conde de Casal de la Línea 6, situada bajo esta calle, por su extremo sur.

#### Pozos de ventilación y salidas de emergencia

Se ejecutarán cinco pozos de ventilación, cuatro pozos de bombeo y seis salidas de emergencia más un pozo de extracción.



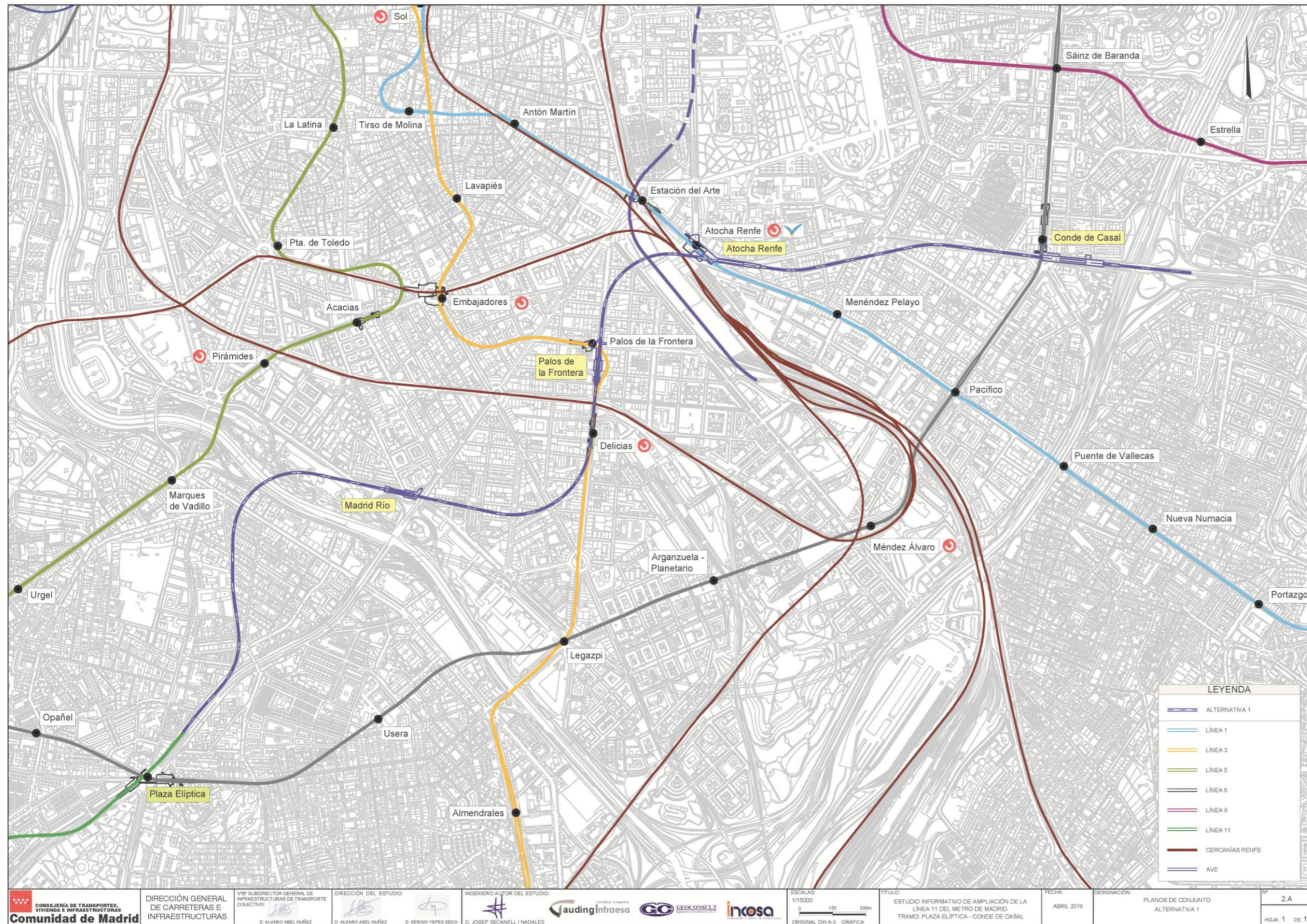


Fig 4 Plano Ampliación de la Línea 11 de Metro.

# ANEXOS A LA MEMORIA DE INFORMACIÓN:

## 1. FICHAS CATASTRALES DE LAS PARCELAS AFECTADAS POR LA EJECUCION DE LA AMPLIACIÓN DE LA L11 DE METRO.

A continuación, se incorporan las parcelas catastrales sobre las que interviene el presente plan especial, y aquellas que corresponde a viarios públicos y que como tales no consta una ficha catastral.

Los distintos elementos que configuran las instalaciones necesarias para la red de metro que salen a la superficie son los siguientes:

PV1	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
SE1	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
ESTACIÓN DE COMILLAS	9418625VK3791G
SE2	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
PV2+PB1	9824809VK4702C
ESTACIÓN DE MADRID RÍO	9824809VK4702C 9824811VK4702C
SE3+PB2	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
PV3	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
SE4+PB3	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
ESTACIÓN PALOS DE LA FRONTERA	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
PV4	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
ESTACIÓN DE ATOCHA	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
SE5	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
PV5	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
SE6+PB4	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
ESTACIÓN CONDE DE CASAL	Viario público, no dispone de Ficha Catastral
SE7+PV6+PB5	Viario público, no dispone de Ficha Catastral



PV1 – Pozo de Ventilación 1  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral

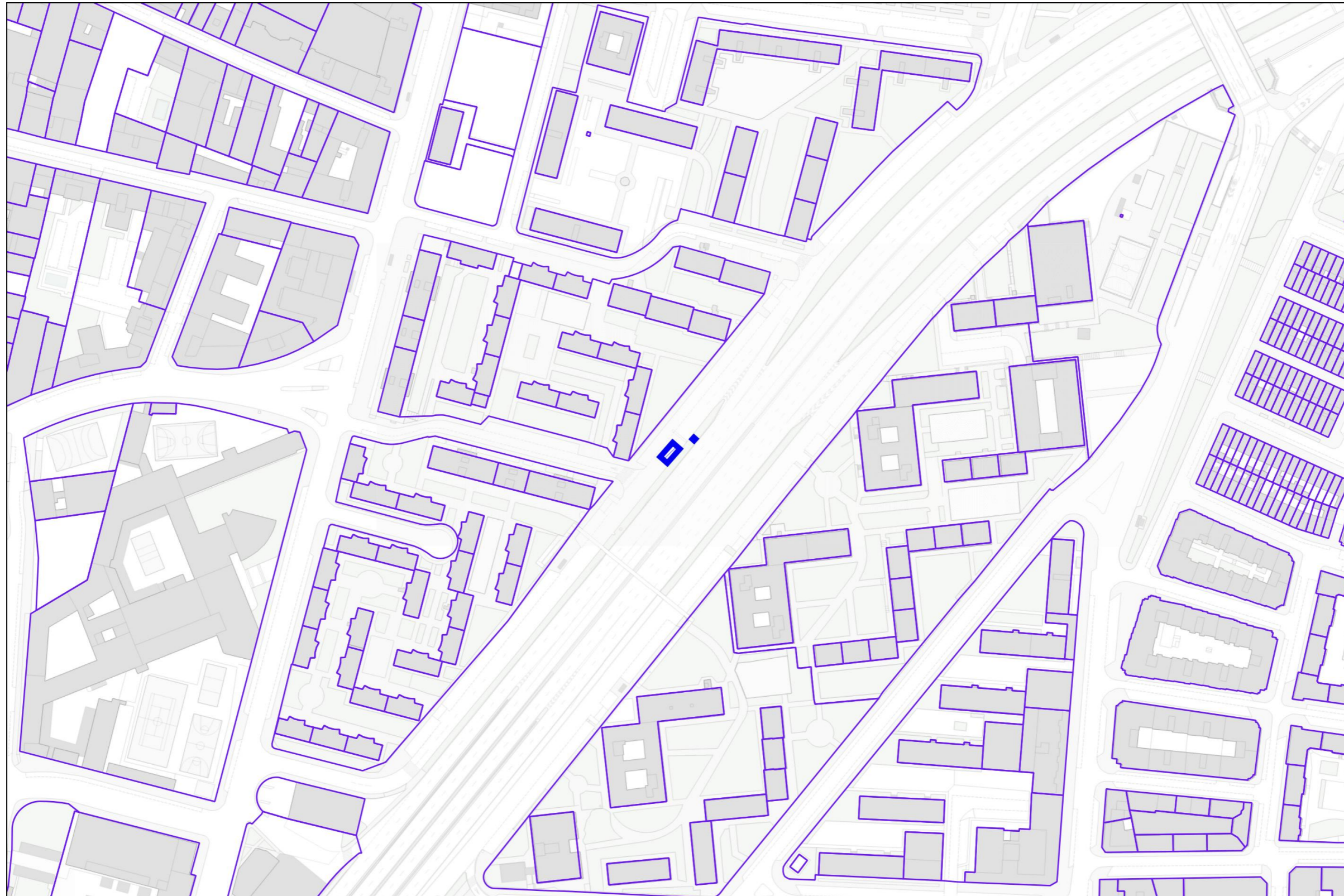


Fig. 1 Plano Catastral. Elaboración propia

SE1 – Salida de Emergencia 1  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral

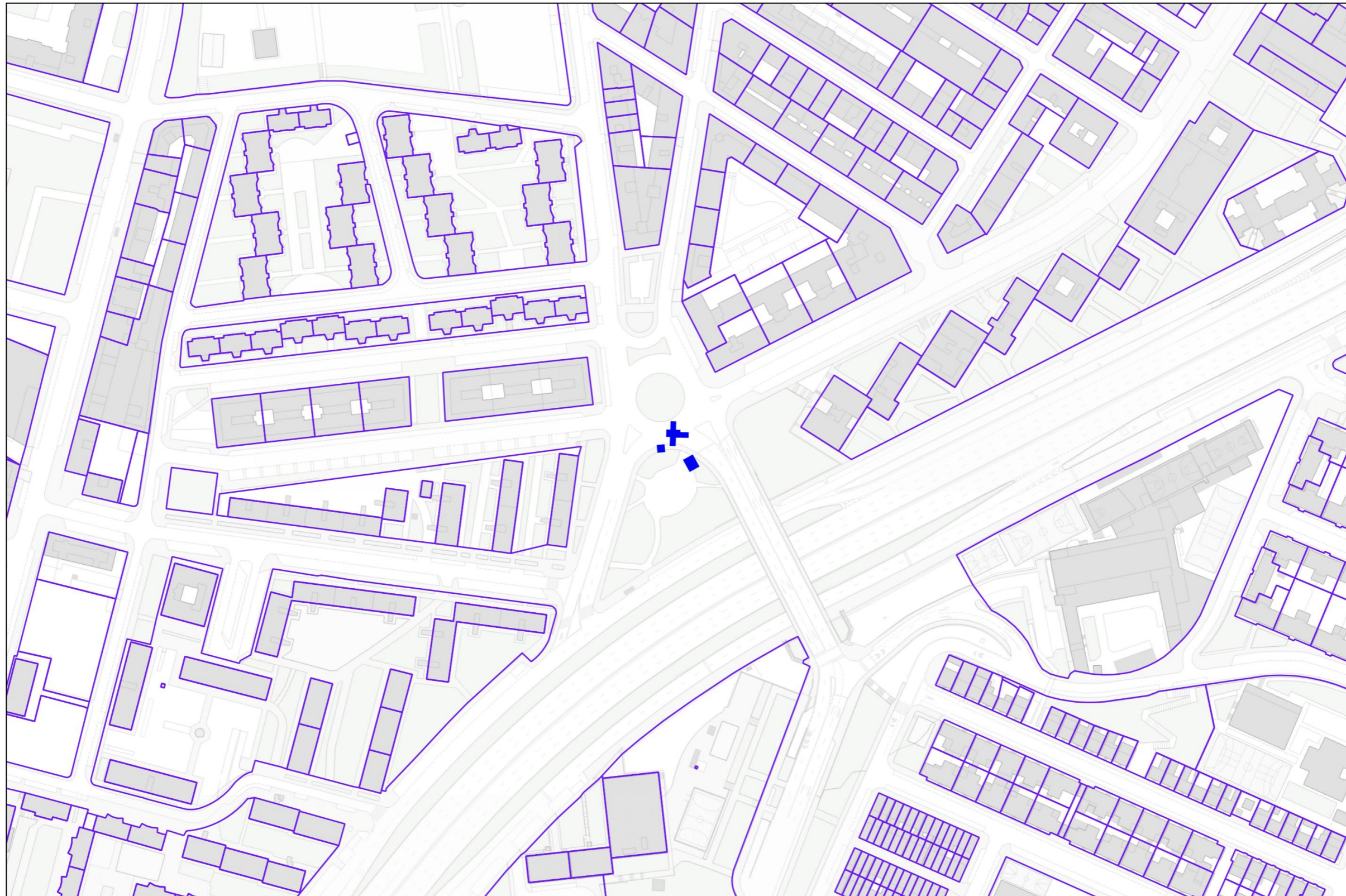


Fig. 2 Plano Catastral. Elaboración propia

ESTACIÓN DE COMILLAS



Fig. 3 Plano Catastral. Elaboración propia



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9418625VK3791G0001AI

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
CL ANTONIO DE LEYVA 35[D]  
28019 MADRID [MADRID]

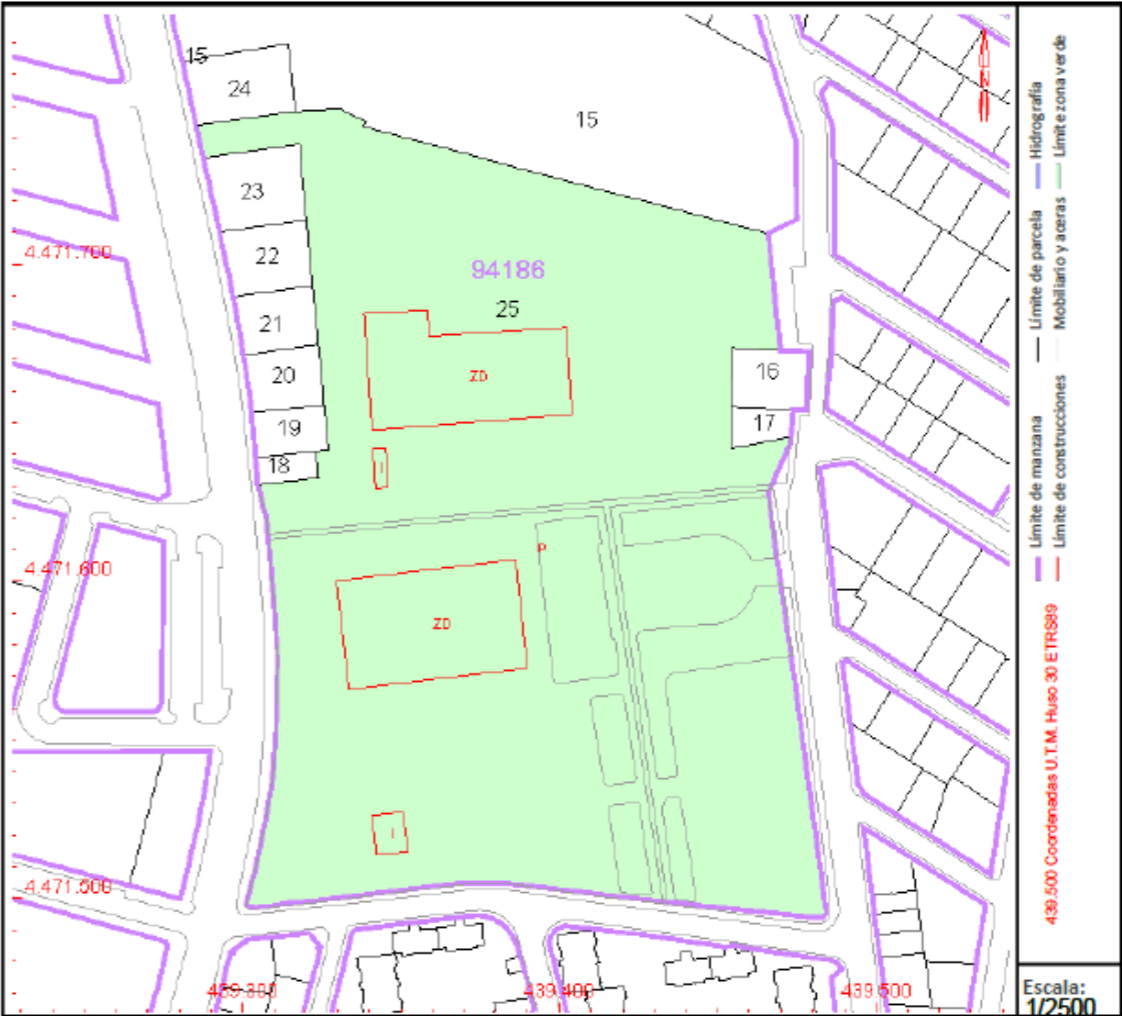
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Deportivo  
**Superficie construida:** 4.006 m<sup>2</sup>  
**Año construcción:** 1974

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
ALMACEN	/00/01	173
DEPORTIVO	/00/02	3.833

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 35.404 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela construida sin división horizontal



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Fig. 4 Ficha Descriptiva y Gráfica Catastral.

Martes , 19 de Noviembre de 2024

SE2 - Salida de Emergencia 2  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral

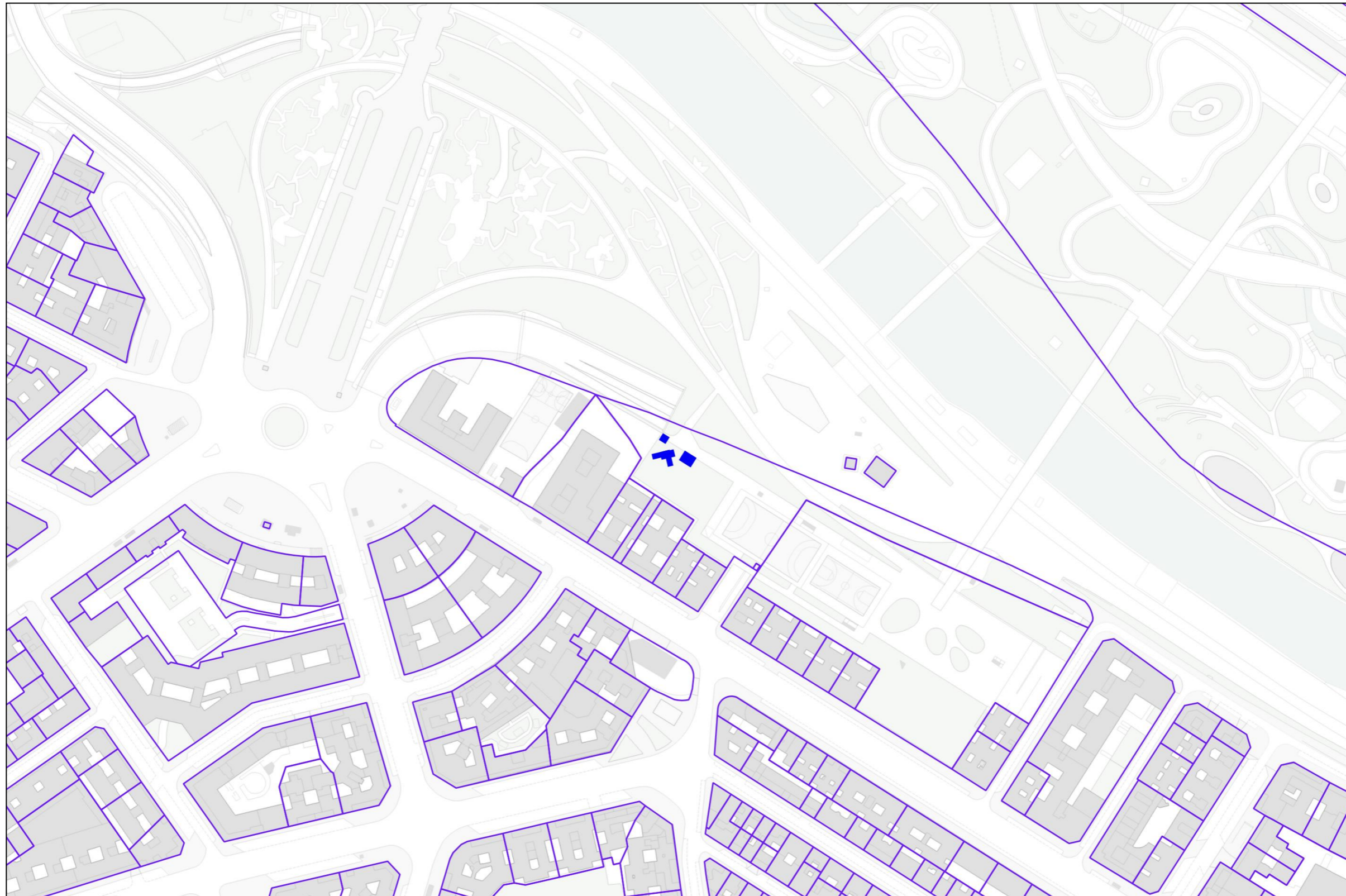


Fig. 5 Plano Catastral. Elaboración propia

PV2+PB1 – Pozo de Ventilación 2

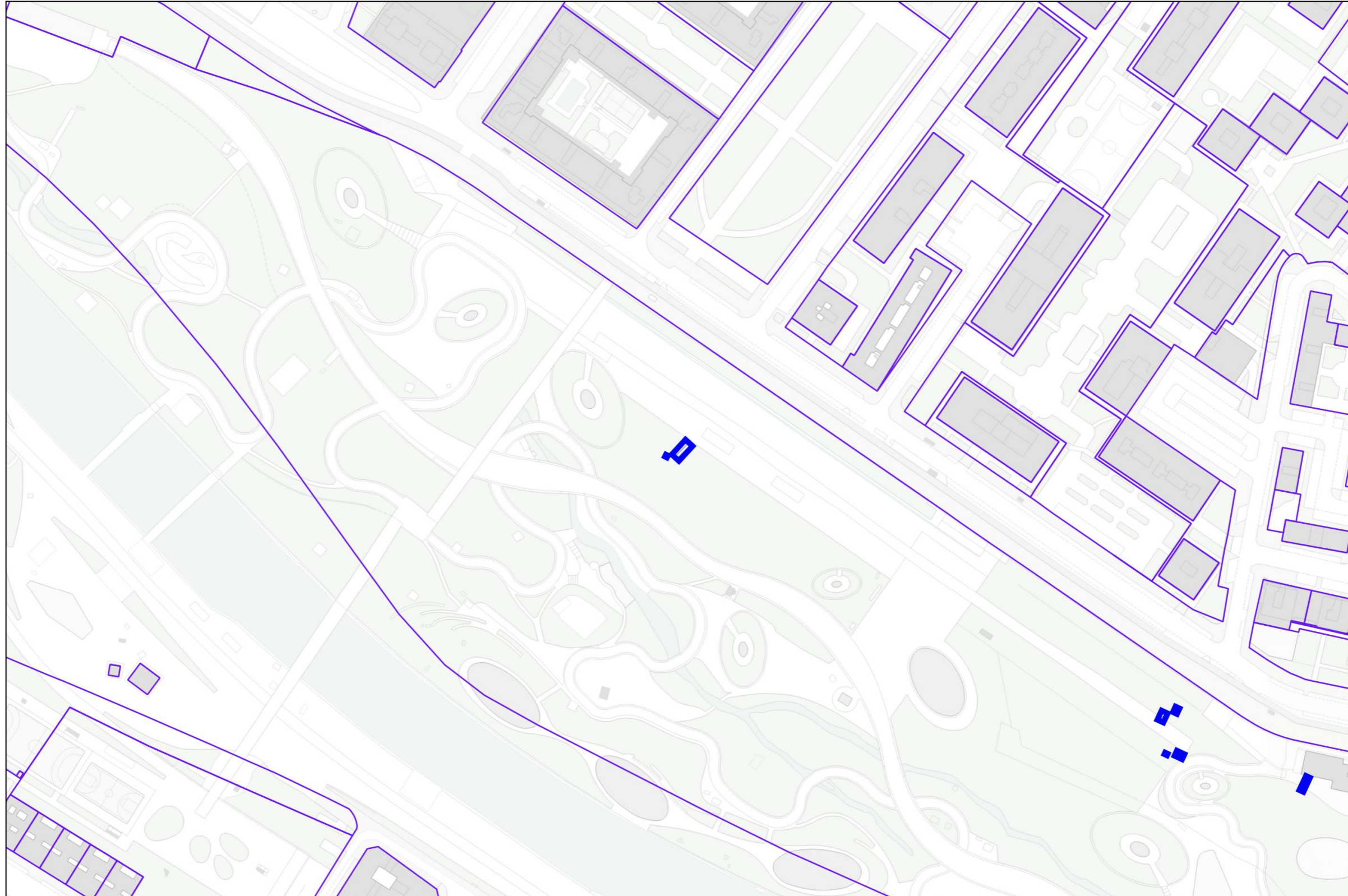


Fig. 6 Plano Catastral. Elaboración propia

PV2+PB1 – Pozo de Ventilación 2 9824809VK4702C



# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9824809VK4702C0001RA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PS YESERIAS 6  
28005 MADRID [MADRID]

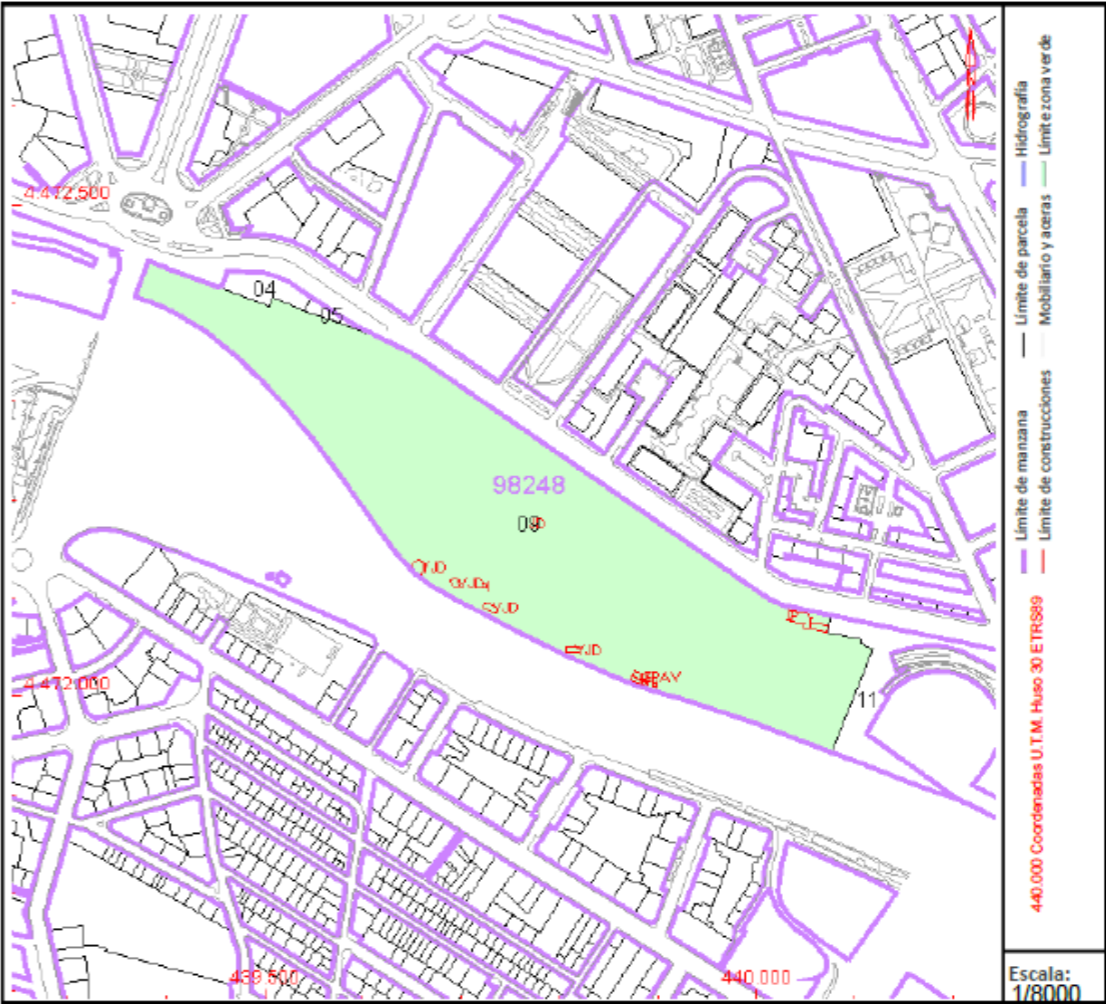
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 569 m2  
**Año construcción:** 2011

### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OCIO HOSTEL	/00/01	65
ALMACEN	/00/02	34
OBR URB INT	/00/04	100
JARD. 100%	/00/05	370

## PARCELA

**Superficie gráfica:** 108.873 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 19 de Noviembre de 2024

Fig. 7 Ficha Descriptiva y Gráfica Catastral.

ESTACIÓN DE MADRID RÍO

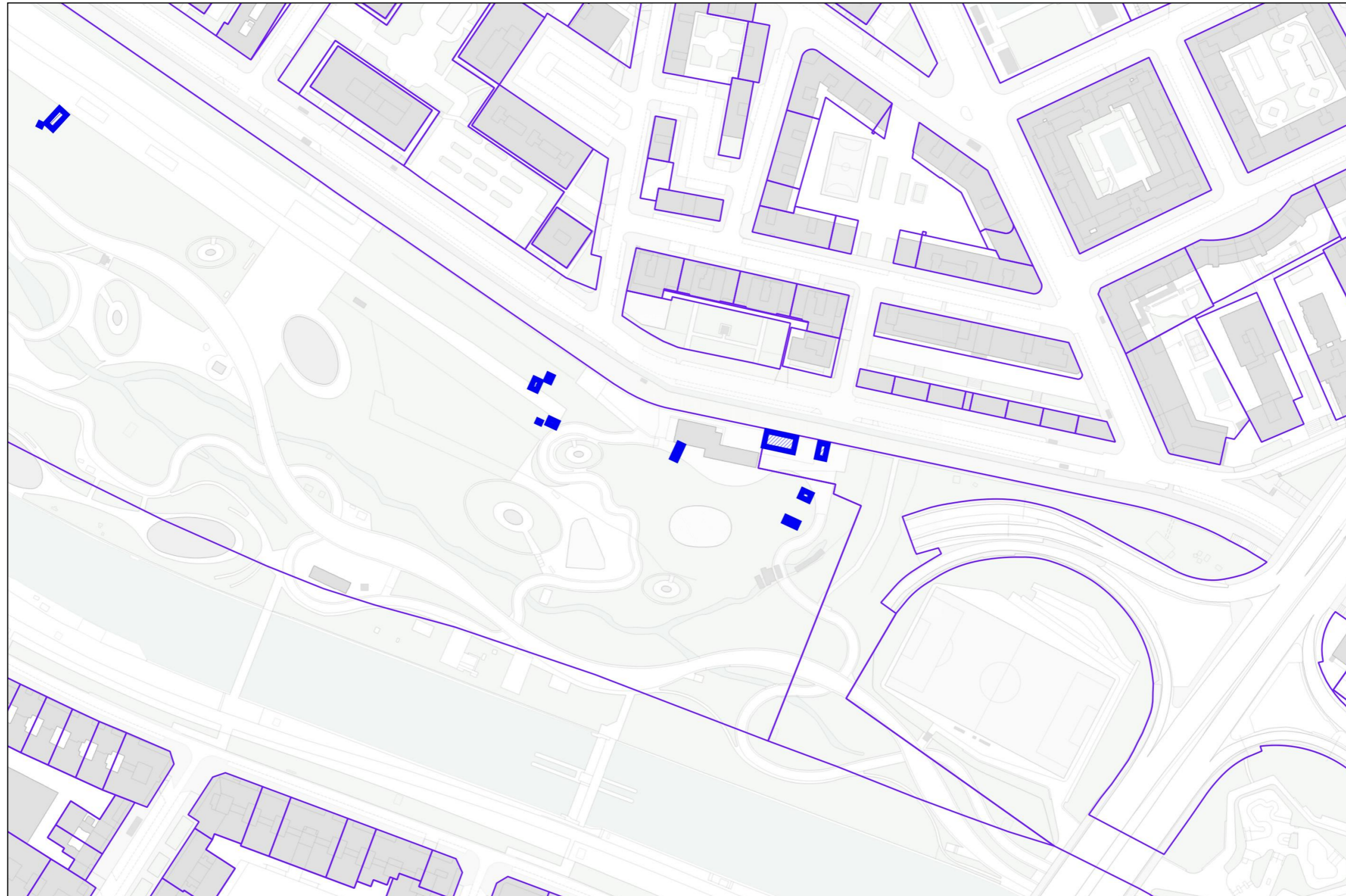


Fig. 8 Plano Catastral. Elaboración propia

ESTACIÓN DE MADRID RÍO

9824809VK4702C

 <p>GOBIERNO DE ESPAÑA</p>	VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO	SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA
	MINISTERIO DE HACIENDA	DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9824809VK4702C0001RA

### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PS YESERIAS 6  
28005 MADRID [MADRID]

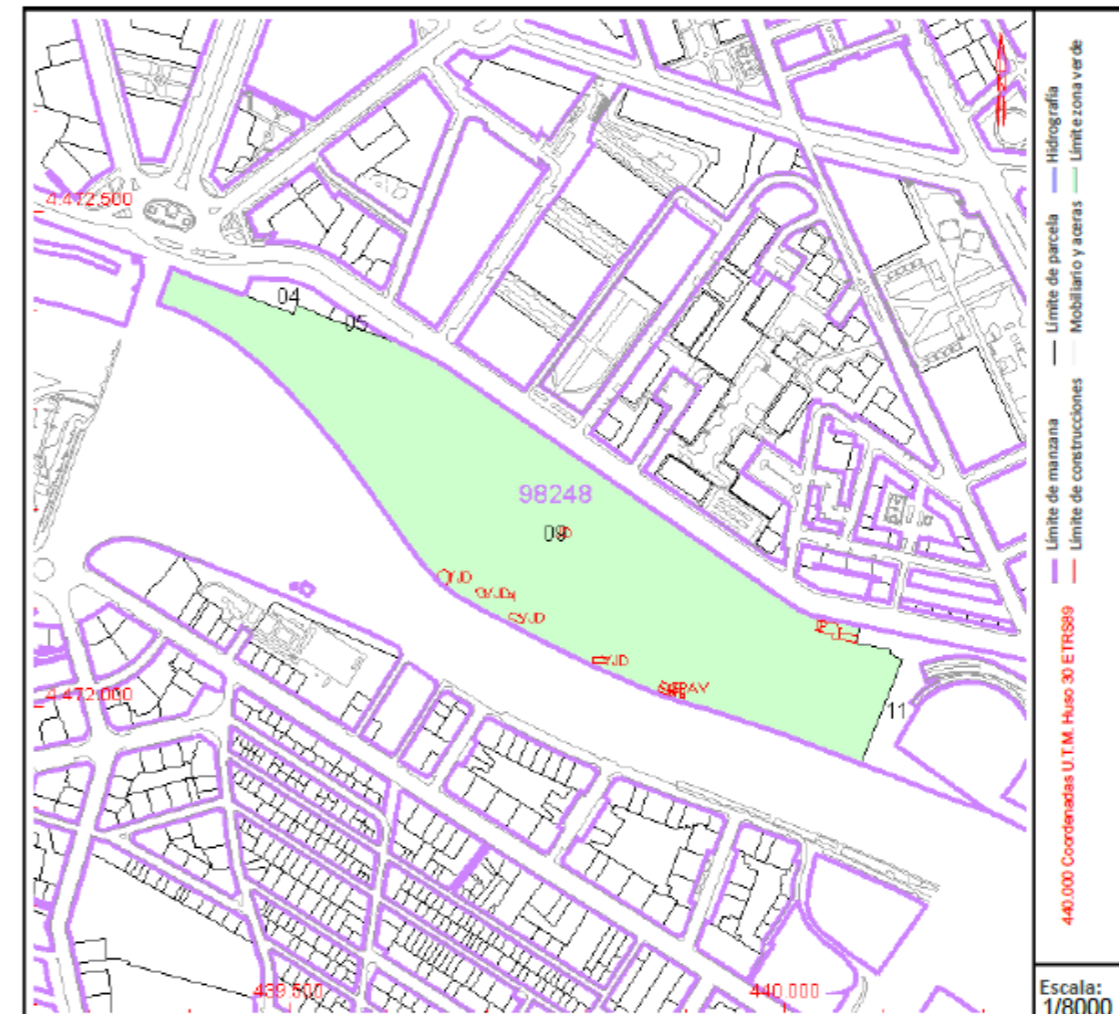
**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Comercial  
**Superficie construida:** 569 m2  
**Año construcción:** 2011

#### CONSTRUCCIÓN

Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
OCIO HOSTEL.	/00/01	65
ALMACEN	/00/02	34
OBR URB INT	/00/04	100
JARD. 100%	/00/05	370

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 108.873 m2  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:** Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 19 de Noviembre de 2024

Fig. 9 Ficha Descriptiva y Gráfica Catastral.

ESTACIÓN DE MADRID RÍO

9824811VK4702C



## CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 9824811VK4702C0000JP

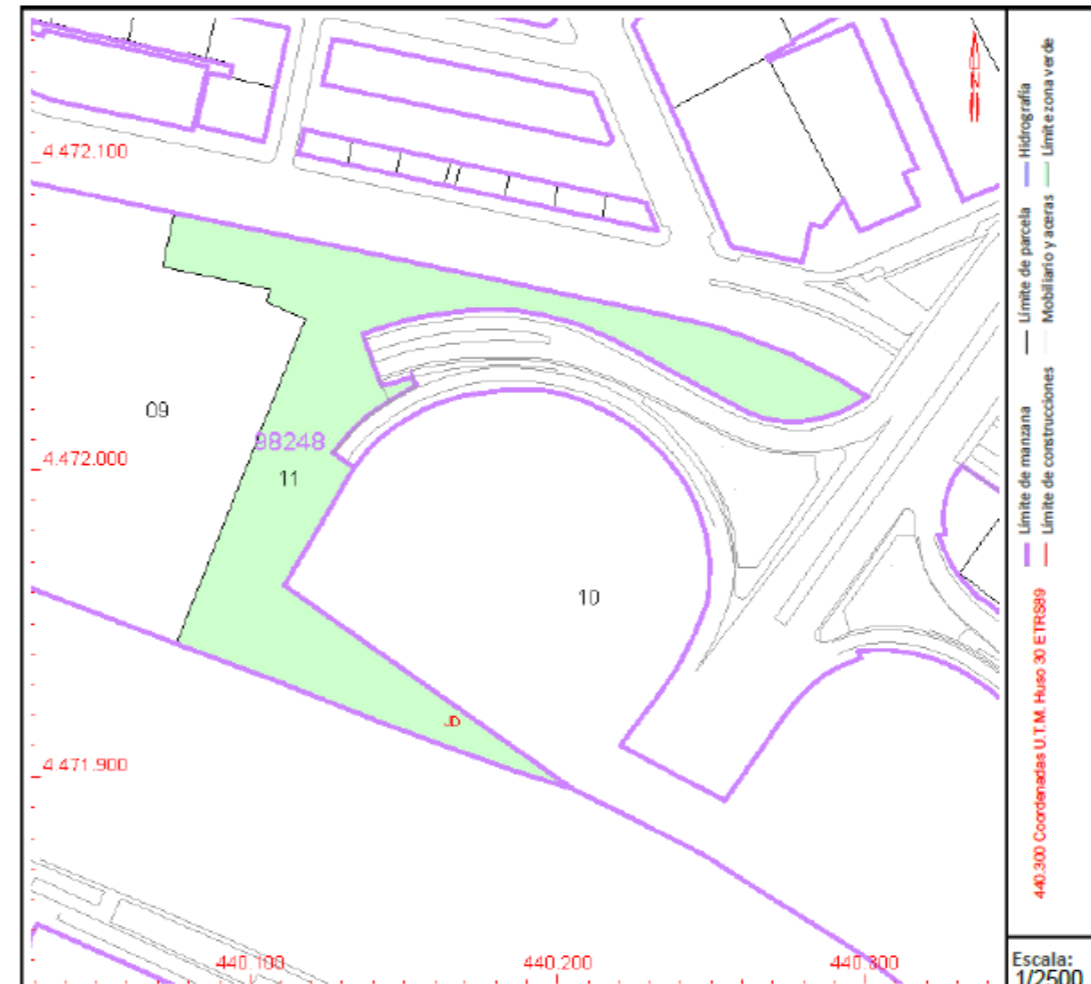
### DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

**Localización:**  
PS YESERIAS 10 Es:Z PI:VER Pt:DE RESULTANTE A  
28005 MADRID [MADRID]

**Clase:** URBANO  
**Uso principal:** Suelo sin edif.  
**Superficie construida:**  
**Año construcción:**

### PARCELA

**Superficie gráfica:** 8.791 m<sup>2</sup>  
**Participación del inmueble:** 100,00 %  
**Tipo:**



### COORDINACIÓN GRÁFICA CON EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

**Registro:** MADRID 13  
**Código registral único:** 28037000786074

**Fecha coordinación:** 09/03/2020

Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 19 de Noviembre de 2024

Fig. 10 Ficha Descriptiva y Gráfica Catastral.

SE3+PB2 - Pozo de Ventilación 3

Viarío público, no dispone de Ficha Catastral

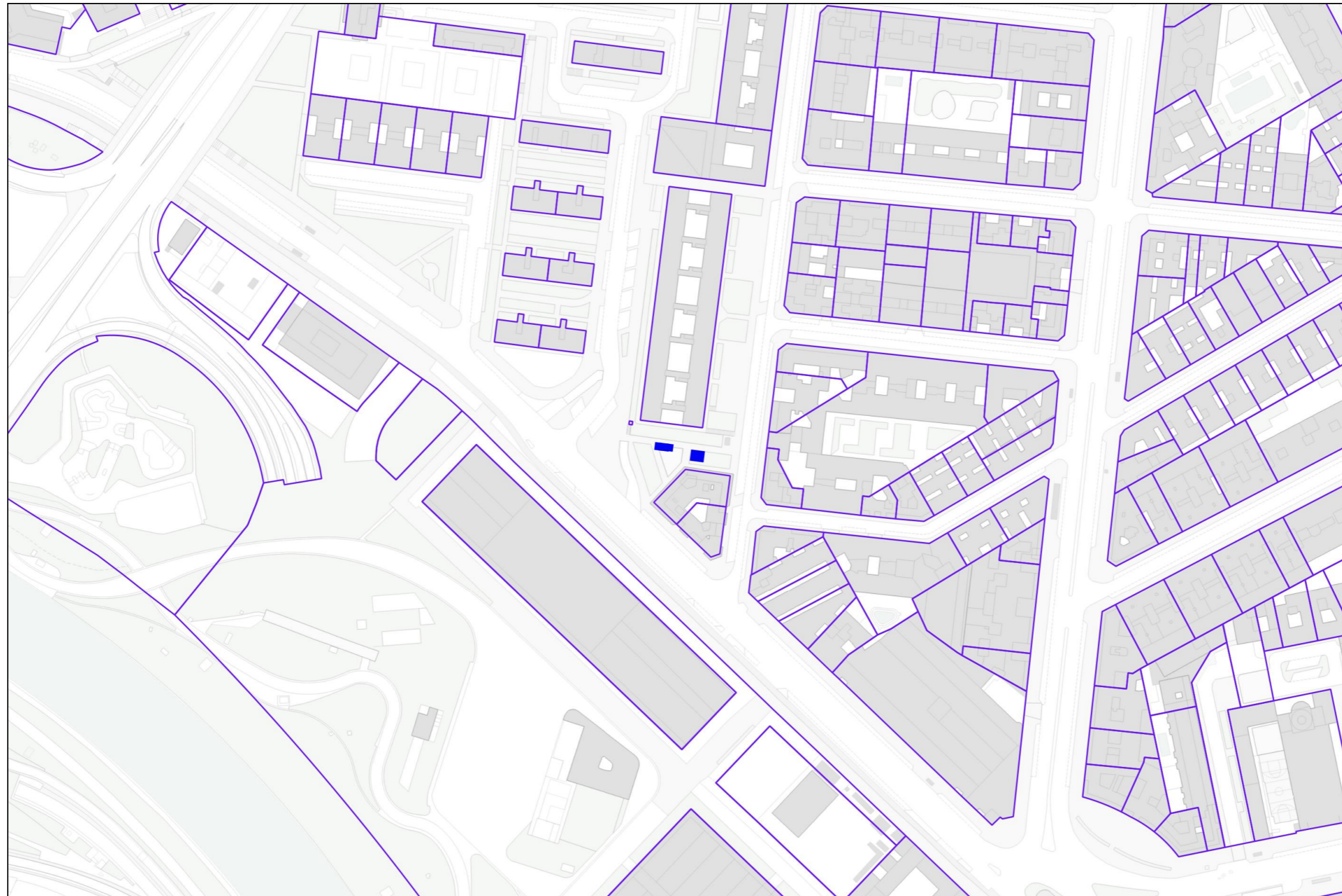


Fig. 9 Plano Catastral. Elaboración propia

PV3 – Pozo de Ventilación 3  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral

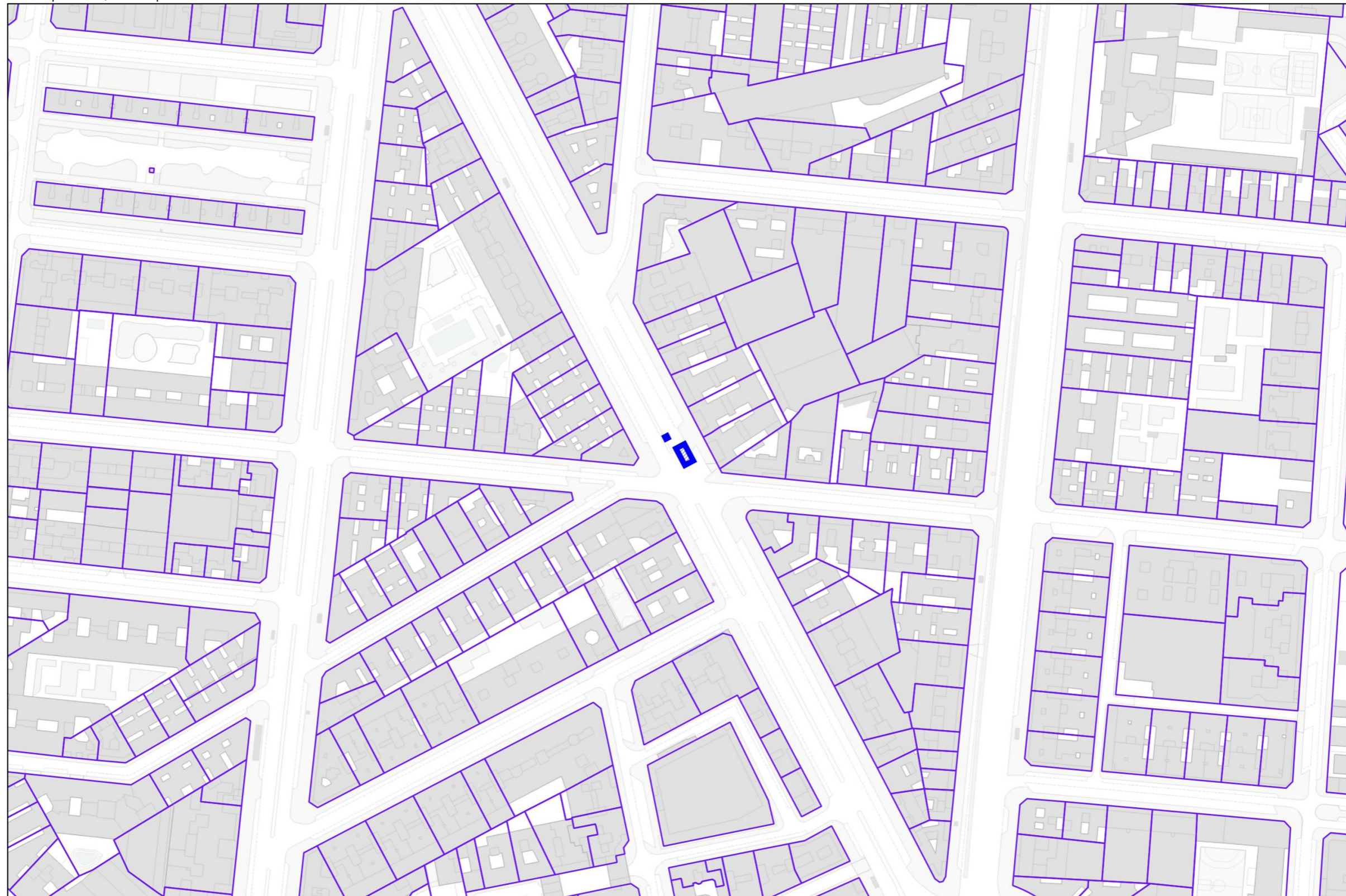


Fig. 10 Plano Catastral. Elaboración propia

SE4 – Salida de Emergencia 4

Viaro público, no dispone de Ficha Catastral



Fig. 11 Plano Catastral. Elaboración propia

ESTACIÓN PALOS DE LA FRONTERA  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral



Fig. 12 Plano Catastral. Elaboración propia

PV4 – Pozo de Ventilación 4

Viarío público, no dispone de Ficha Catastral

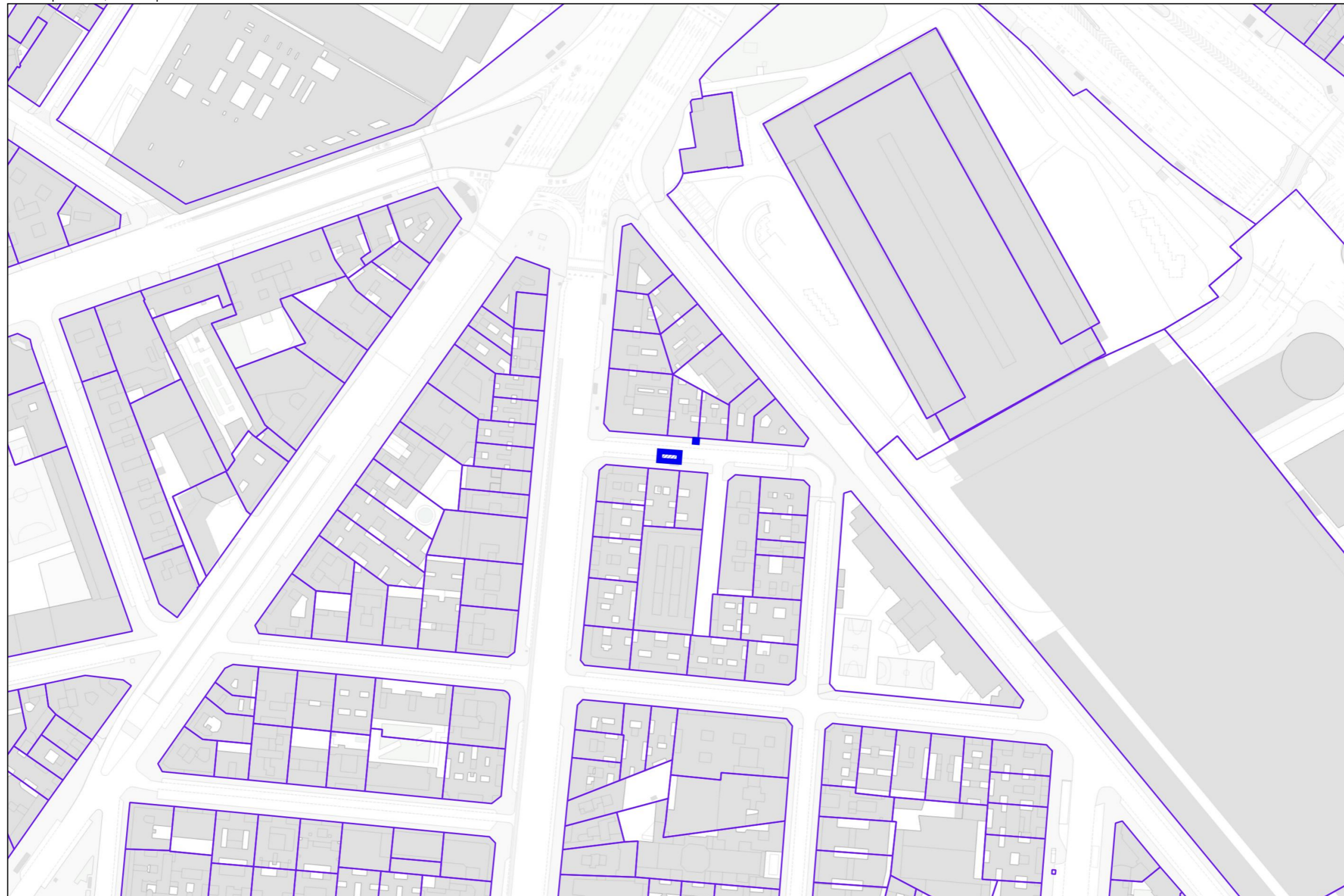


Fig. 13 Plano Catastral. Elaboración propia

ESTACIÓN DE ATOCHA

Viaro público, no dispone de Ficha Catastral

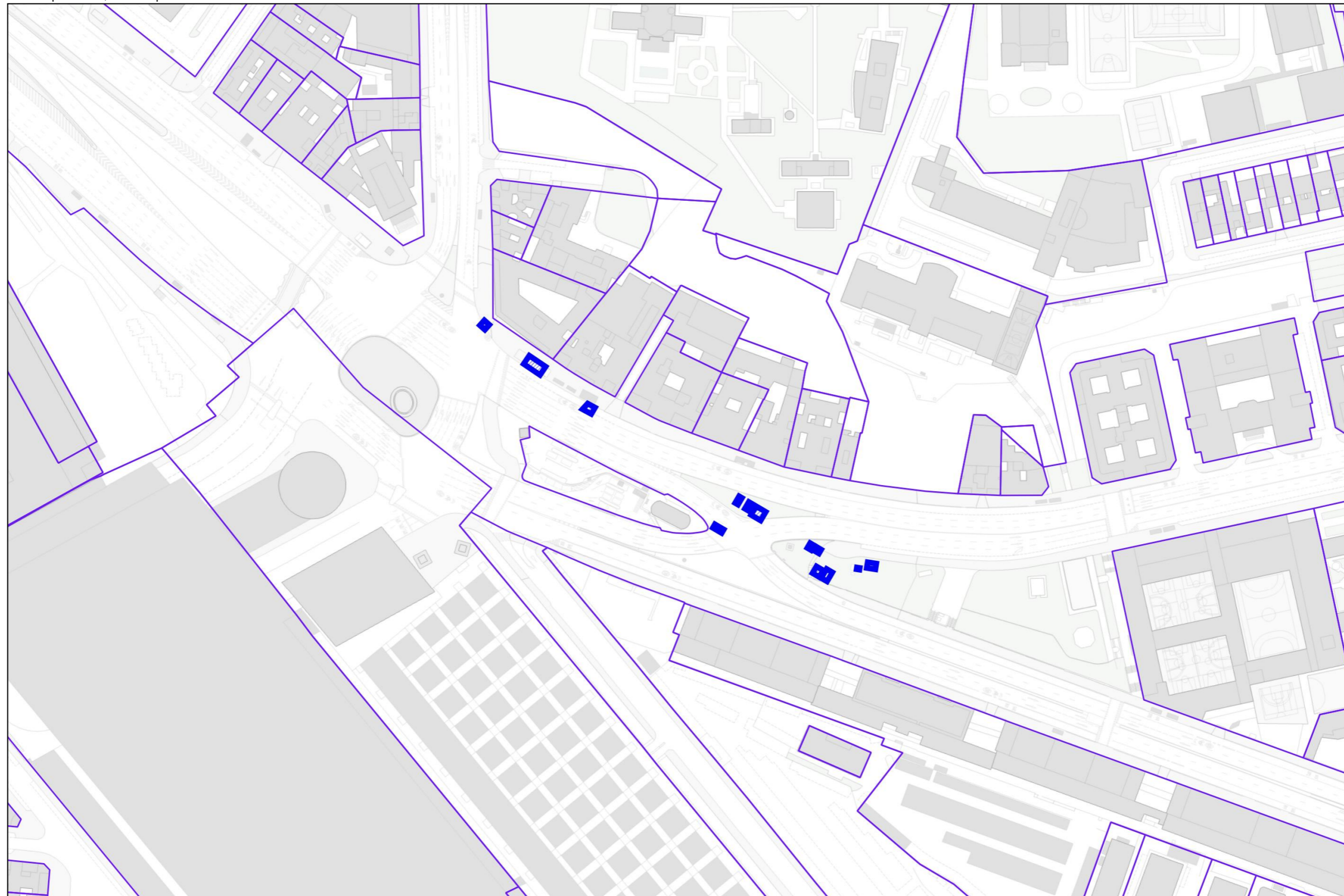


Fig. 14 Plano Catastral. Elaboración propia

SE5 – Salida de Emergencia 5

Viarío público, no dispone de Ficha Catastral

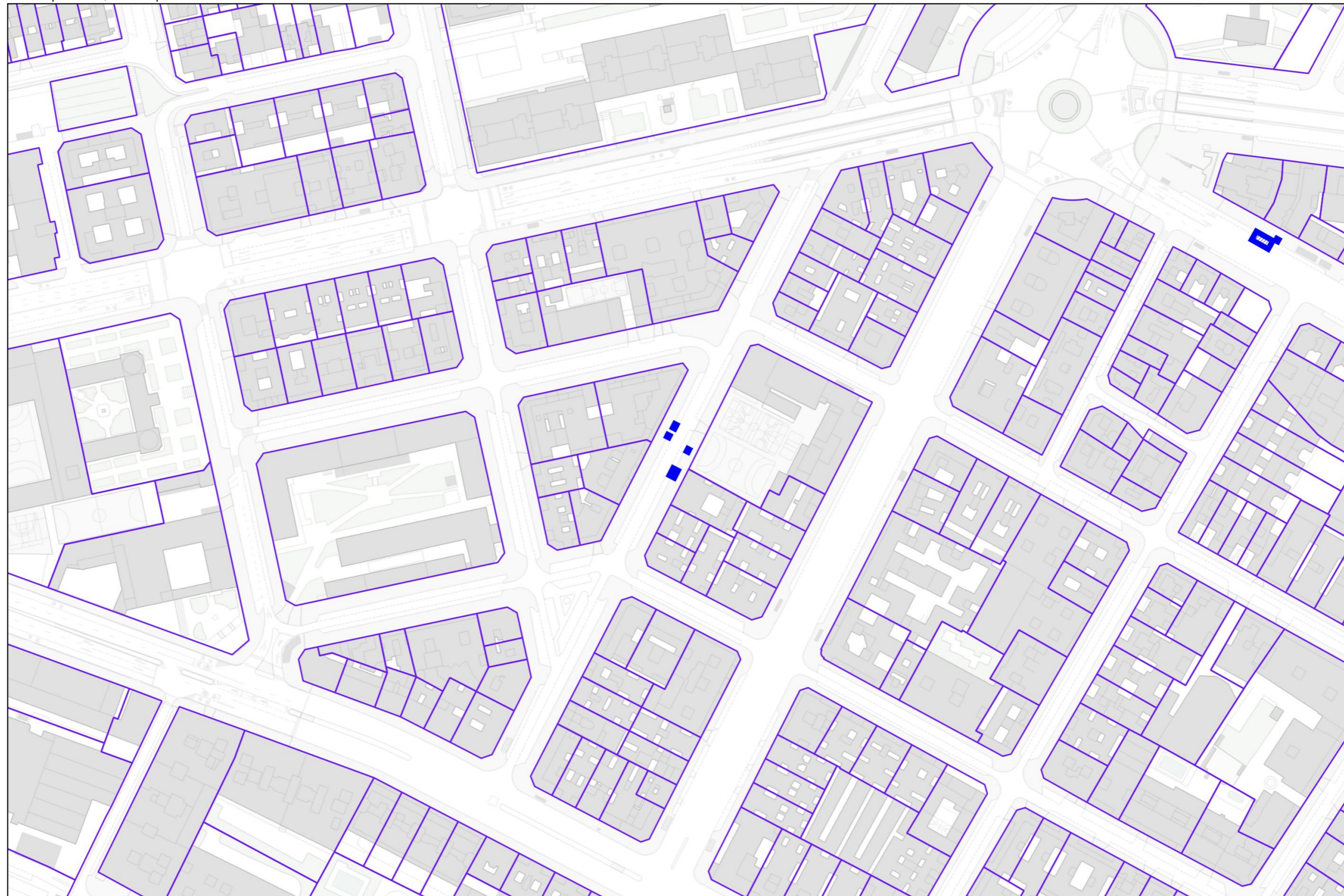


Fig. 15 Plano Catastral. Elaboración propia

PV5 – Pozo de Ventilación 5  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral

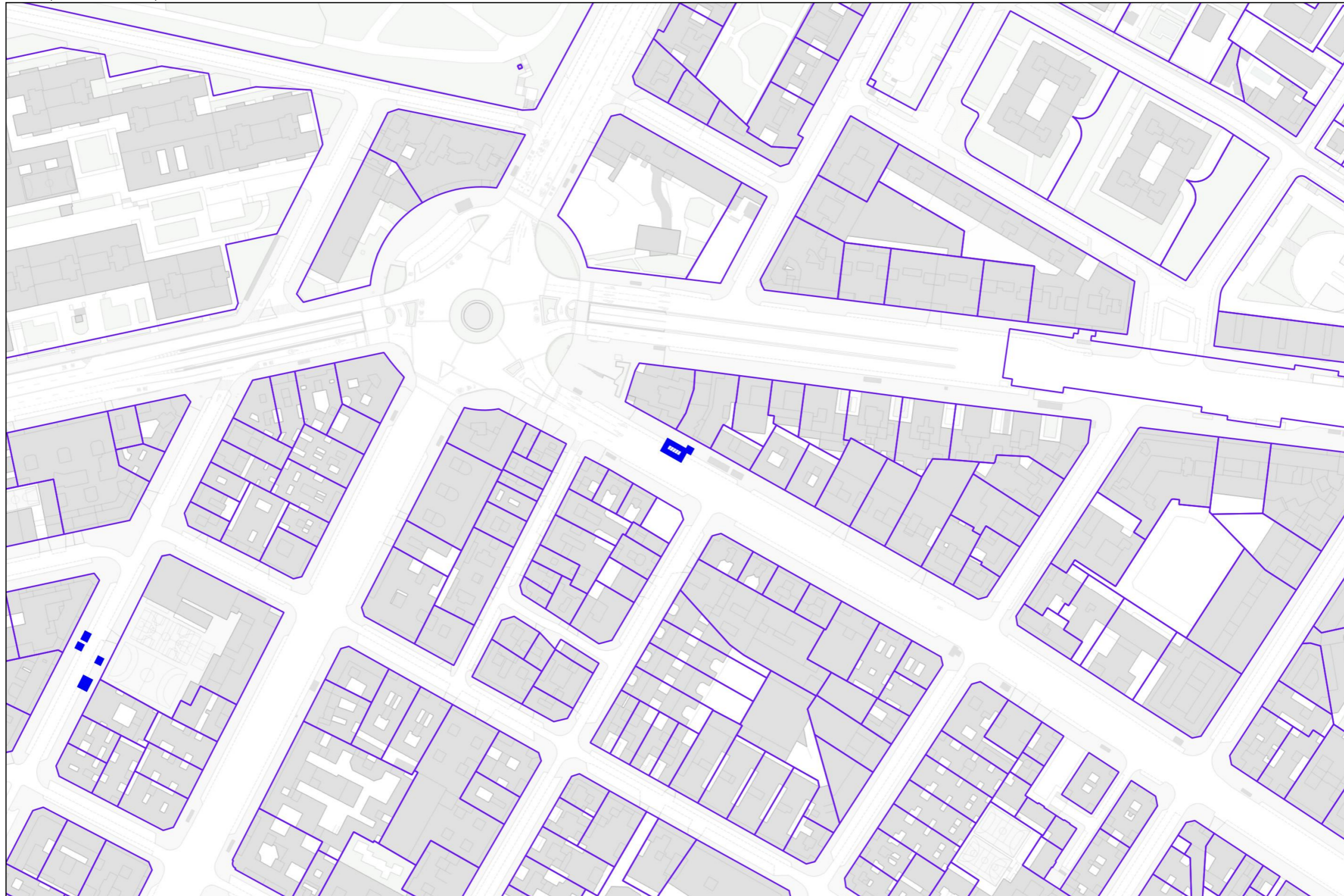


Fig. 16 Plano Catastral. Elaboración propia

SE6+PB4 – Salida de Emergencia 4  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral



Fig. 17 Plano Catastral. Elaboración propia

ESTACIÓN CONDE DE CASAL

Viarío público, no dispone de Ficha Catastral



Fig. 18 Plano Catastral. Elaboración propia

ESTACIÓN CONDE DE CASAL - SE7+PV6+PB5- Salida de Emergencia 7  
Viario público, no dispone de Ficha Catastral

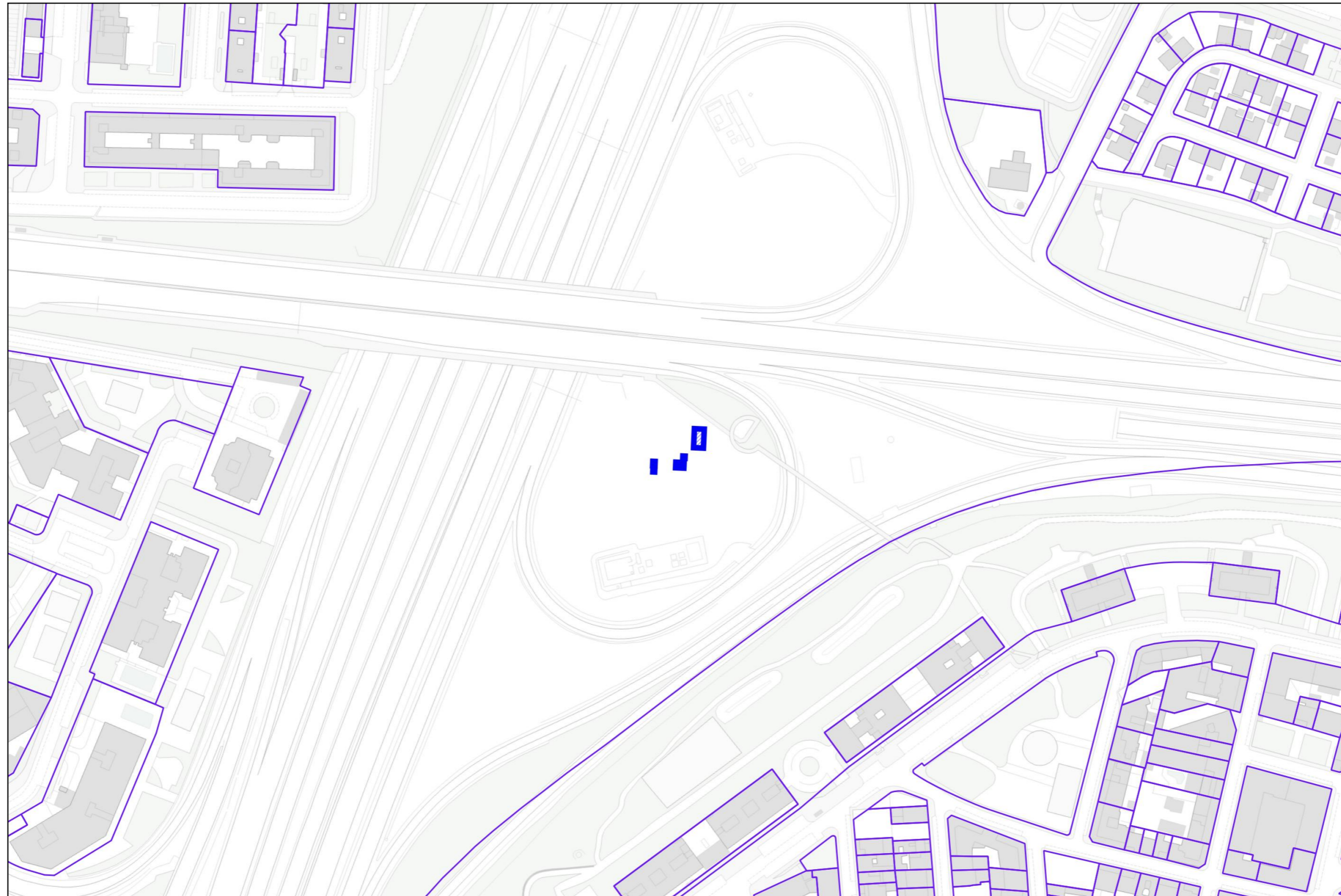


Fig. 19 Plano Catastral. Elaboración propia