

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997. Distrito de CHAMBERÍ.**

**NUEVO ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 07.07. "PARQUE METRO CUATRO CAMINOS".**

**RESUMEN EJECUTIVO.**

Conforme señala el artículo 56 bis en la Sección 1ª, del Capítulo V del Título II de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), se incluye en la documentación que se someta a información pública el siguiente Resumen Ejecutivo, como compendio y resumen de la actuación de ordenación urbanística que se propone.

## **1 INTRODUCCIÓN Y OBJETO**

---

Esta Modificación de Plan General (en adelante MPG) se formula partiendo de la ordenación planteada en la MPG.07.317 para el ámbito del APR.07.02, aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de fecha 26 de junio de 2014, y, en desarrollo de ésta, en el Plan Parcial de Reforma Interior del APR.07.02-M "Metro de Cuatro Caminos" que fue aprobado definitivamente el 29 de julio de 2019.

La MPG.07.317, ha sido declarada nula por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid en las sentencias nº213 y 214 de 15 de abril de 2021, confirmadas por el Tribunal Supremo mediante su Sentencia nº912/2022 de 5 de julio de 2022.

Las sentencias consideran como motivos de nulidad, la insuficiencia de los documentos ambientales incorporados al expediente por la falta de un estudio de las alternativas razonables, incluida la alternativa 0, la inadecuación del informe de sostenibilidad ambiental a la normativa ambiental estatal de aplicación vigente en el momento de su aprobación, la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente y, por último, la inexistencia de Informe de sostenibilidad económica.

Esta MPG tiene como objeto establecer las determinaciones de la ordenación urbanística en desarrollo del área delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid vigente (en adelante PG97) denominada APR.07.02, en el distrito de Chamberí, para dar respuesta a la problemática derivada de la presencia de una gran superficie de terreno en un emplazamiento consolidado de la ciudad, Cuatro Caminos, que por su característica y su dimensión, es un ámbito inconexo con el tejido urbano residencial que lo rodea, constituyendo, física y funcionalmente, un vacío en la ciudad desestructurado respecto de toda la zona, que distorsiona la adecuada accesibilidad, permeabilidad, funcionalidad y comunicación del ámbito en el que se ubica.

El ámbito de la MPG engloba en su mayoría suelos que han albergado instalaciones y cocheras de Metro, ya desaparecidas, y que constituye un espacio de oportunidad para colaborar en paliar el déficit de espacios libres, zonas verdes y equipamientos, así como proporciona la continuidad urbana en la zona, situación que ya fue diagnosticada y objeto de estructuración en el PG97, con la definición y contenido de la propuesta del APR.07.02.

La nueva ordenación que contiene esta MPG, favorece la consecución de los objetivos de compactidad, equilibrio urbano, mejora de la funcionalidad y mezcla de usos, y aumenta las redes y dotaciones públicas de esta zona del Distrito, incorporando a la ordenación los criterios de sostenibilidad y funcionalidad ambiental.

La MPG se realiza para subsanar las deficiencias de la documentación de la MPG 07.317, apreciadas por las sentencias anulatorias descritas anteriormente, por lo que este expediente asume e incorpora la ordenación planteada por aquella MPG aprobada en 2014 que no fue objeto de reproche judicial, realizándose algunos ajustes que pretenden mejorar aspectos concretos y de detalle, así como atender a algunos condicionantes surgidos por la situación actual de los terrenos incluidos en el APR.07.02 que tienen su origen en la evolución normativa.

Para establecer las condiciones de ordenación del ámbito, la MPG plantea la creación del APE.07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos" (en adelante APE.07.07).

## 2 PLANO DE SITUACIÓN

---



## 3 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

---

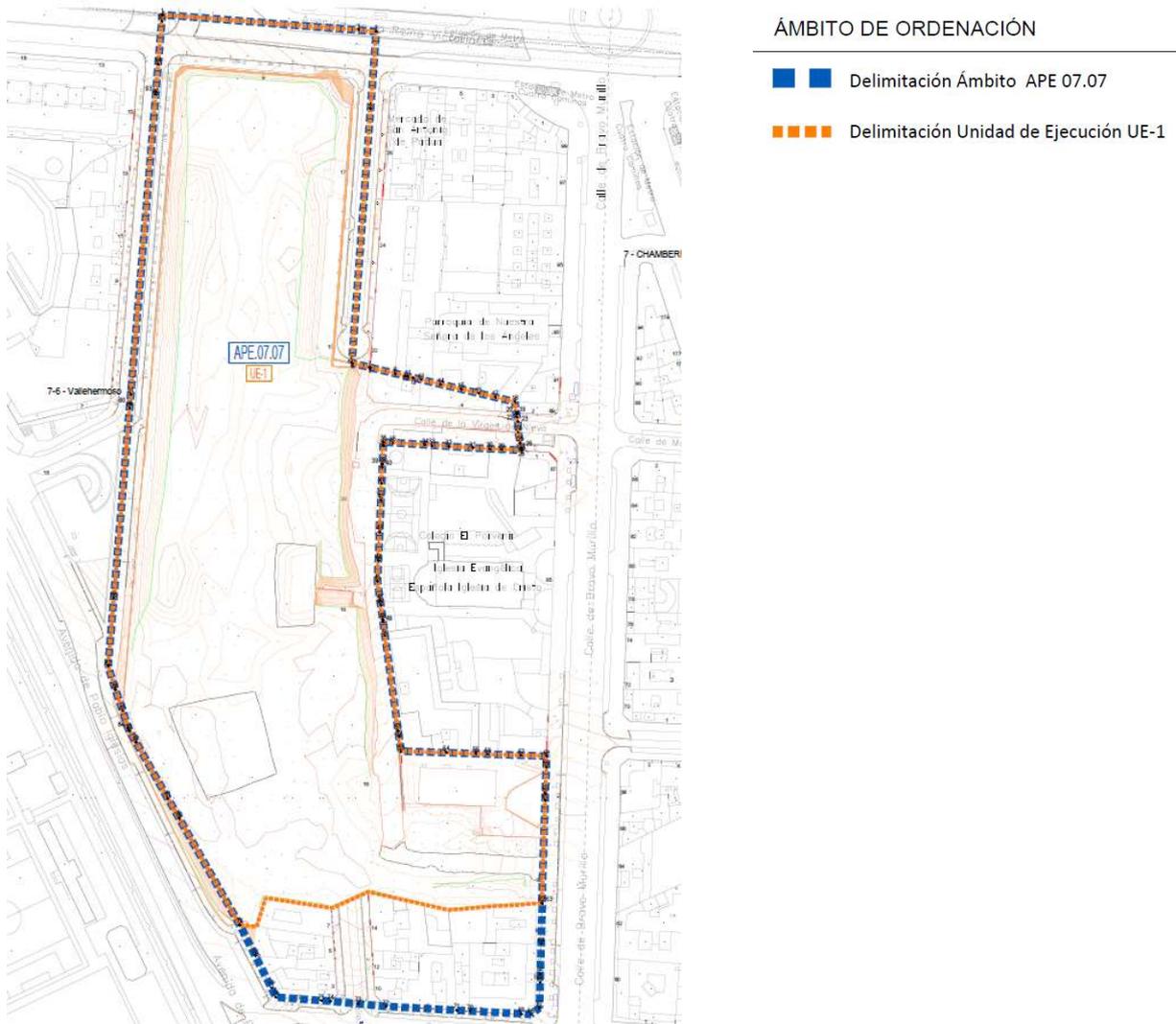
Esta propuesta de MPG se corresponde con el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR 07.02 "Cocheras Metro Cuatro Caminos", definido en el PG97, ubicado en el Distrito de Chamberí.

El ámbito de la MPG, coincide con la nueva APE que se crea, adoptando la forma de un polígono irregular que comprende una superficie de 43.253,13 m<sup>2</sup>, según la medición realizada sobre el levantamiento topográfico que se incorpora como Anexo 5 en la documentación.

Linda al norte con la Avenida de la Reina Victoria, al oeste, en línea quebrada, con la calle del Marqués de Lema y con la Avenida de Pablo Iglesias, al sur con la calle de Ramiro II y calle de Esquilache, y al este, en línea quebrada, con la calle de Esquilache, parcelas de la calle Esquilache nº22, calle de Bravo Murillo nº93 y calle del Marqués de Nieva nº2, calle del Marqués de Nieva, parcela de la calle de Bravo Murillo nº85 y calle de Bravo Murillo.

Dentro del APE que se crea, se diferencian dos zonas:

- La primera corresponde a la Unidad de Ejecución que se delimita, y sobre la que se materializará la nueva edificabilidad prevista por la MPG. Constituye una actuación de transformación urbanística de reforma de la urbanización y tiene una superficie, conforme a medición realizada sobre levantamiento topográfico, de 38.563,99 m<sup>2</sup>s.
- La segunda corresponde a las dos porciones de manzanas residenciales consolidadas y al tramo de la calle Esquilache que existe entre ellas, al sur del APE. El conjunto de estos suelos tiene una superficie de 4.689,14m<sup>2</sup>s.



#### 4 OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL

La MPG da cumplimiento a los objetivos de renovación y mejora del espacio, oportunidad de implantación de nuevos usos: residencial vivienda libre, residencial vivienda protegida y terciario; y ampliación de la red dotacional de espacios libres y zonas verdes, basados en los principios de desarrollo sostenible. La propuesta se plantea con los siguientes objetivos generales:

1. Recuperación para la ciudad de un enclave central
2. Transformación del entorno como resultado de la eliminación en superficie de unas instalaciones de fuerte impacto ambiental negativo (las cocheras), dando solución a su soterramiento.
3. Regeneración urbana de los valores paisajísticos y arquitectónicos.
4. Cualificación dotacional mediante la nueva implantación y la mejora de los espacios libres-zonas verdes y de equipamientos de la zona.

Las consecuencias positivas de la actuación se concretan fundamentalmente en las siguientes:

- La integración del ámbito extenso en la ciudad, estructurando su superficie con las zonas de borde y liberando en superficie un amplio espacio que permite la regeneración urbana del ámbito de actuación.
- La nueva existencia de dotaciones y espacios libres públicos (dominio público).
- La modernización de las instalaciones de "Metro de Madrid".

## **5 PROPUESTA DE ORDENACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL**

---

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

Según se dispone en el artículo 69 de esta misma norma, los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. La iniciativa en la presente MPG corresponde a la Administración.

Dentro de la nueva APE se delimita, para la ejecución de la ordenación propuesta, una Unidad de Ejecución UE-1, que constituye el ámbito de la actuación de transformación urbanística de reforma de la urbanización, que incluye el tramo de la calle Esquilache ubicado en el noreste del ámbito que en el anterior planeamiento quedaba fuera de ella.

El resto del ámbito, conformado por los dos volúmenes edificatorios residenciales construidos y consolidados en su extremo sur, así como por el tramo de la calle de Esquilache entre ellas, se ordena aplicando a las manzanas residenciales la Norma Zonal 1 en sus grados 3º y 4º.

La ordenación urbanística de la nueva APE 07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos", se recoge en el DOP que, como carpeta independiente, forma parte de la MPG.

El Uso Global cualificado mayoritario del APE.07.07 es el Residencial, siendo también un uso cualificado el de Servicios Terciarios en su clase de Oficinas.

Se determinan con carácter de condición estructurante las edificabilidades correspondientes a la actuación de reforma de la urbanización (total y por usos), mientras que la edificabilidad correspondiente a las parcelas residenciales existentes consolidadas al sur del ámbito, se determinará por aplicación directa de la Norma Zonal 1, grado 3º y grado 4º.

El APE 07.07 constituye asimismo un Área Homogénea continua en suelo urbano, de acuerdo con lo establecido en el artículo 37 de la LSCM.

Se redactan las Fichas de Condiciones del APE 07.07 “Parque Metro Cuatro Caminos”, en las que se definen las condiciones particulares y la ordenación propuesta (artículos 3.2.8 a 3.2.10 de las NNUU del PG).

## 5.1 PARÁMETROS CUANTITATIVOS

### 5.1.1 SUPERFICIE DEL ÁMBITO.

El ámbito de suelo urbano de la MPG se corresponde con una superficie de 43.253,13 m<sup>2</sup> de suelo.

Dentro de éste se delimita una Unidad de Ejecución UE-1, con una superficie de 38.563,99 m<sup>2</sup> de suelo.

### 5.1.2 EDIFICABILIDAD TOTAL.

La MPG establece una edificabilidad total para usos residencial y terciario de 63.228,64 metros cuadrados construibles (m<sup>2</sup>c), que corresponde a las nuevas edificaciones que se ubicarán en el ámbito de la UE-1. No se incluyen en este dato las edificabilidades de las parcelas de suelo urbano consolidado ubicadas al sur del ámbito, a las que se les asigna la Norma Zonal 1 en los grados 3º y 4º y que se calculará conforme a lo establecido en esa Norma Zonal.

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

La distribución de la edificabilidad total en el APE, es la siguiente:

Edificabilidad lucrativa en UE-1 .....	63.228,64 m <sup>2</sup> c
Edificabilidad lucrativa en SUC (estimada) .....	19.272,00 m <sup>2</sup> c
<hr/>	
Edificabilidad lucrativa TOTAL APE .....	82.500,64 m <sup>2</sup> c

El total de la nueva edificabilidad propuesta en la MPG (63.228,64 m<sup>2</sup>c) se distribuye en la UE-1 destinando el 92,5% de la dicha edificabilidad al uso cualificado característico residencial y el 7,5% restante al uso cualificado no característico de Servicios Terciarios de oficinas.

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

Según los coeficientes de homogenización que se recogen en la Memoria, la superficie edificable homogeneizada total del Área Homogénea (APE.07.07) será, por tanto:

Sup. edificable homogeneizada en UE-1 .....	59.586,20 m <sup>2</sup> cuc
Sup. edificable homogeneizada en SUC (estimado) .....	19.272,00 m <sup>2</sup> cuc
<hr/>	
Sup. edificable homogeneizada TOTAL APE .....	78.858,20 m <sup>2</sup> cuc

Conforme al artículo 39.4.a) de la LSCM, el **coeficiente de edificabilidad** resulta del cociente entre los 78.858,20 m<sup>2</sup>cuc en el APE y la superficie de suelo de dicha área, resultando un coeficiente de edificabilidad de 1,8231 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.

La edificabilidad total propuesta en la UE-1 se reparte entre los usos cualificados propuestos conforme a lo expresado en el siguiente cuadro:

Ámbito	Usos lucrativos	Edificabilidad (m2c)	Edificabilidad (%)	CH	Aprovechamiento (m2cuc)
UE-1	RESIDENCIAL VIVIENDA COLECTIVA	58.500,00	92,52%		54.857,56
	<i>Libre</i>	52.650,00		1,00	52.650,00
	<i>Protegida</i>	5.850,00		0,37736	2.207,56
	SERVICIOS TERCARIOS-OFICINAS	4.728,64	7,48%	1,00	4.728,64
<b>TOTAL UE-1</b>		<b>63.228,64</b>	<b>100,00%</b>		<b>59.586,20</b>

### 5.1.3 RÉGIMEN DE LOS USOS.

#### A. Usos sobre rasante.

El **uso cualificado** del nuevo APE que se crea es el residencial, siendo el uso cualificado característico el uso residencial vivienda libre, y otros usos cualificados el uso de Servicios terciarios en su clase oficinas y el uso residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Esta MPG, de acuerdo con el contenido de los artículos 26.1 a) y b), del TRSLRU, determina calificaciones urbanísticas superpuestas en la parcela en donde se ubica la zona verde central de cesión obligatoria urbanizada al Ayuntamiento de Madrid, quedando sobre rasante calificada como Zona Verde Básica.

Dadas las reducidas superficies de las parcelas residenciales y terciarias que se plantean hacia la calle del Marqués de Lema y al objeto de facilitar el cumplimiento de la reserva mínima de plazas de aparcamiento, se constituyen complejos inmobiliarios de carácter urbanístico de acuerdo con los artículos 26.1.b), 26.4 y 26.5, del TRLSRU, asignando a tres parcelas contiguas a la zona verde central la calificación sobre rasante del uso Dotacional para la vía pública- área estancial, ámbitos ajardinados de dominio público.

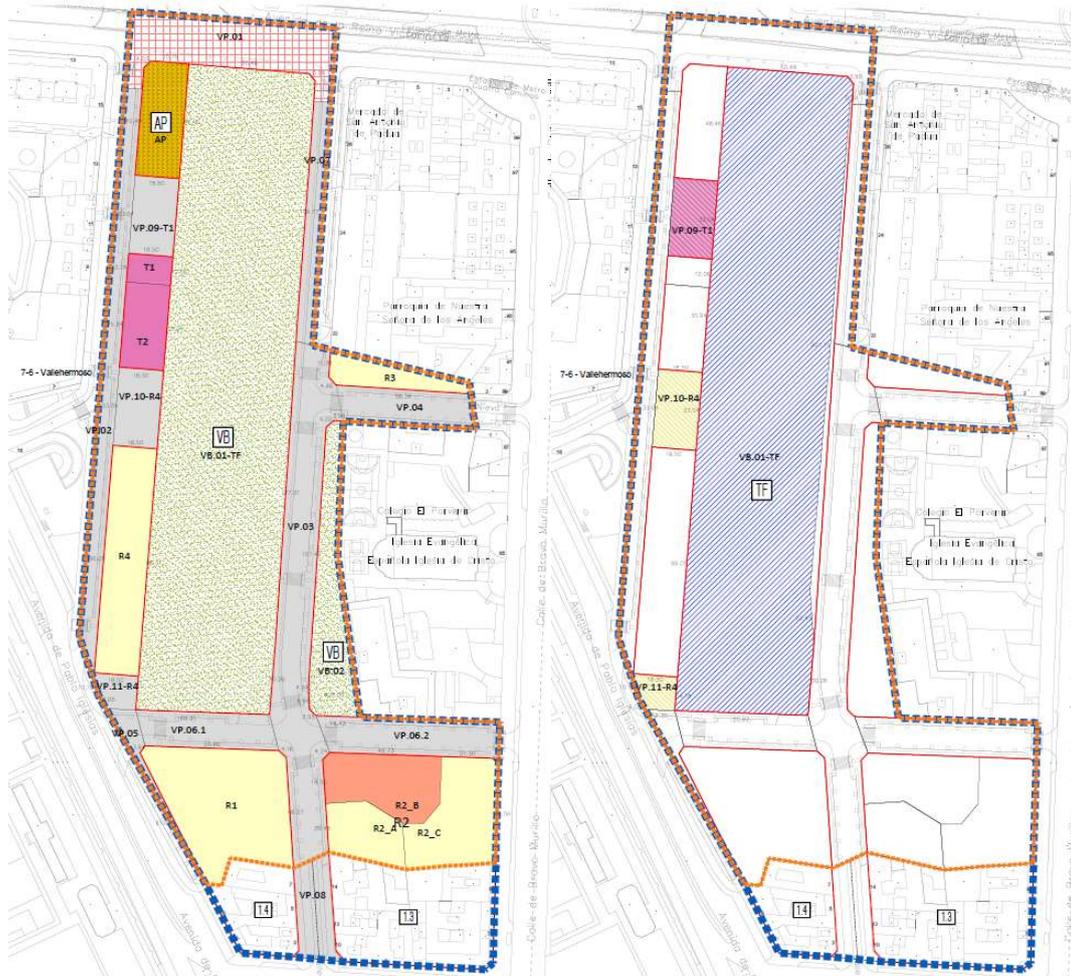
La parcela ubicada en el extremo noroeste del ámbito se califica con el uso Dotacional Servicios Colectivos en su clase de Servicios de la Administración pública.

Los usos compatibles y autorizables son los fijados en el DOP y subsidiariamente los definidos en Título 7 de las NNUU.

#### B. Usos bajo rasante.

La MPG establece los siguientes usos bajo rasante:

1. El subsuelo bajo la Zona verde pública central (zona verde básica de dominio público) se califica con el uso Dotacional para el Transporte en su clase de Transporte Ferroviario-Logística del Transporte.
2. Por otro lado, propone en los complejos inmobiliarios de carácter urbanístico, contiguos a la zona verde pública central, la calificación del subsuelo con el uso residencial y terciario de oficinas (destinados al uso de aparcamiento vinculado a los anteriores, de carácter privado), según condiciones recogidas en el DOP.



A la izquierda, ordenación en superficie. A la derecha, ordenación en nivel inferior

#### 5.1.4 DEBERES DERIVADOS DE LA ACTUACIÓN DE TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA.

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

##### A) Cesión de suelo destinado a redes públicas

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

Se justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos que señala la LSCM:

CUMPLIMIENTO en la MPG de los ESTANDARES LSCM					
REDES DE NUEVA CREACION	Reserva mínima LSCM	Superficie mínima LSCM	Superficie MPG (redes nueva creación)		exceso sobre LSCM
			Superficie no computable cumplimiento estándares	Superficie computable cumplimiento estándares	
REDES LOCALES	30 m <sup>2</sup> s/100m <sup>2</sup> c	18.968,59			
Zonas verdes y espacios libres públicos	15 m <sup>2</sup> s /100m <sup>2</sup> c	9.484,30	1.455,76	16.257,30	6.773,00
Equipamientos sociales				892,50	
Infraestructura de viario				6.565,82	
<b>SUPERFICIE TOTAL DE REDES LOCALES NUEVA CREACIÓN</b>		<b>18.968,59</b>	<b>1.455,76</b>	<b>23.715,62</b>	<b>4.747,03</b>

La dotación mínima de aparcamiento se estima para los usos lucrativos residencial y terciario en un total de 63.228,64 m<sup>2</sup>c x 1,5/100= 949 plazas de aparcamiento.

El uso dotacional de servicios de la Administración pública se plantea con una edificabilidad no lucrativa máxima de 6.700 m<sup>2</sup>c, que suponen 101 plazas de aparcamiento,

El total de la dotación mínima prevista en la actuación de reforma de la urbanización de 1.050 plazas de aparcamiento.

#### B) Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

El deber de entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 del mismo de la LSCM que define la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

La edificabilidad media ponderada de la actuación de reforma de la urbanización es de 59.586,20 m<sup>2</sup>c en el uso característico (m<sup>2</sup>cuc), correspondiendo 54.857,56 m<sup>2</sup>cuc al uso residencial y 4.728,64 m<sup>2</sup>cuc al uso terciario de oficinas, siendo el 10% de dicha edificabilidad media ponderada el correspondiente a 5.958,62 m<sup>2</sup>cuc (5.485,76 m<sup>2</sup>c de uso residencial y 472,86 m<sup>2</sup>c de uso terciario de oficinas).

#### C) Reserva de vivienda de protección pública.

Se reservan los terrenos suficientes para realizar el 10% de la edificabilidad residencial prevista. Del total de la edificabilidad residencial propuesta en la actuación de reforma de la urbanización (58.500 m<sup>2</sup>c) se destina un 10% (5.850 m<sup>2</sup>c) a vivienda sujeta a un régimen de protección pública.

## 6 GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN

La actuación de transformación urbanística propuesta incide sobre un suelo ya urbanizado en el que es preciso la realización de nuevas obras de urbanización para conectar las nuevas parcelas de la ordenación con la red de servicios. La actividad se desarrolla dentro de la unidad de ejecución

que se delimita, en régimen de actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas según el artículo 14 de la LSCM, y el artículo 14.c del TRLSRU.

La definición de la modalidad de gestión de una actuación integrada consistirá en la delimitación de la unidad de ejecución y la fijación del sistema de ejecución. Se delimita una unidad de ejecución. La ejecución privada del planeamiento se llevará a cabo por el sistema de compensación.

#### **6.1.- Proyecto de urbanización.**

La urbanización de los terrenos completa la actuación integrada propuesta. Las obras de urbanización correspondientes se definirán y detallarán en el proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización es el instrumento técnico que tienen por objeto detallar, programar y valorar, las obras de urbanización para llevar a la práctica todas las determinaciones previstas en esta MPG para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de la unidad de ejecución delimitada.

Se redactará un único proyecto que recogerá las obras necesarias para adaptar la urbanización existente a la ordenación propuesta en la MPG, según determina el artículo 97 de la LSCM, de acuerdo con el art. 1.4.3 de las NNUU del PG97

#### **6.2.- Plazos.**

Los plazos para la ejecución de los deberes urbanísticos se ajustarán a lo previsto en el Artículo 1.1.6 de las NNUU del PG97.

El plazo estimado se ajustará periódicamente al avance efectivo de las obras y a la necesidad de desarrollo del ámbito.

Los terrenos adquieren la condición de solares una vez aprobada la MPG y ejecutadas las obras de urbanización.

Los proyectos de edificación contendrán las determinaciones contenidas en la normativa urbanística de este APE, en el PG97 y normativa sectorial, municipal y supramunicipal aplicables.

No se establecen plazos distintos a los preceptivos según las normativas vigentes para la realización de las obras de edificación.

El régimen de concesión de licencias se realizará de acuerdo al procedimiento descrito en la LSCM, normas urbanísticas del PG97 y Ordenanza de licencias y declaraciones responsables urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

## **7 LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO DEL APE 07.07**

---

En el ámbito del APE 07.07 "Parque Metro Cuatro Caminos", el PG97 reconoce la existencia de dos edificios (residenciales) incluidos en el "Catálogo General de Edificios Protegidos," del PG97:

- N° Catálogo 25129: en la calle de Esquilache nº 12, con nivel de protección 3, grado parcial
- N° Catálogo 25130: en la calle Esquilache nº 7, con nivel de protección 3, grado ambiental.

Por otro lado, esta Modificación Puntual del Plan General propone la Catalogación de Elementos Protegidos, en el Catálogo de elementos urbanos singulares del PG97, concretada en los tres elementos identificados:

<i>Denominación</i>	<i>Emplazamiento</i>	<i>Elemento protegido</i>	<i>Nivel de protección</i>
<b>Embocadura de Túnel</b>	Esquina Avenida Reina Victoria y calle Esquilache s/n. Distrito Chamberí. Madrid	Embocadura del túnel de acceso a las vías de las líneas 1 y 2	Nivel 3 referencial
<b>Cerramiento "Casa Tuduri"</b>	Calle Esquilache s/n. Distrito Chamberí. Madrid	Parte existente del cerramiento de planta baja, lindando con la calle Esquilache, de la llamada Casa Tuduri, hoy demolida.	Nivel 3 referencial
<b>Muro lateral Cocheras de Metro</b>	Calle Esquilache s/n. Distrito Chamberí. Madrid	Cerramiento del costado este, a calle Esquilache, de la nave-cochera, particularizado en los seis módulos del edificio original.	Nivel 3 referencial

## **8 SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN**

De conformidad con lo establecido por el artículo 70.4 de la LSCM, la aprobación inicial del expediente de planeamiento conllevará la suspensión de las licencias para la realización de los actos de uso del suelo, construcción y edificación, y ejecución de actividades, en el ámbito afectado por la resolución, identificado en la documentación gráfica.

Este precepto ha de ponerse en relación con lo establecido por el artículo 120 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, en el que se dispone que procederá la suspensión del otorgamiento de licencias para aquellas áreas del territorio objeto del planeamiento cuyas nuevas determinaciones supongan modificación del régimen urbanístico vigente, pudiéndose conceder, no obstante, las licencias basadas en el régimen vigente, siempre que se respeten las determinaciones del nuevo planeamiento.

Dicha suspensión será efectiva hasta su aprobación definitiva, siendo su plazo máximo de duración de un año, prorrogable por otro.