

I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior

28 *ACUERDO de 7 de febrero de 2024, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba definitivamente la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, para la creación del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, en el distrito de Arganzuela.*

I. El objeto de la Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbana de 1997 es la creación del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro” en el distrito de Arganzuela.

Las Áreas de Planeamiento Específico se pueden definir como ámbitos de suelo urbano no consolidado en las que los Planes Generales establecen una ordenación detallada, específica y pormenorizada, y en las que se estima necesaria una actuación urbanística integrada.

El Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, que se pretende crear en el distrito de Arganzuela, se integra por una única parcela situada en la calle Retama número 8 de Madrid, incluida en el Área de Planeamiento Incorporado API.02.12 “Estación Sur”, con forma de polígono regular, que cuenta con una superficie de 11.811, 29 metros cuadrados.

El titular de pleno dominio de la parcela es la empresa El Corte Inglés, S. A. y en ella se ubica, desde 1992, el Centro Comercial Méndez Álvaro, con una superficie edificable de 34.500 metros cuadrados construidos, distribuidos en cinco plantas sobre rasante (suelo donde se asienta el edificio) y cuatro plantas bajo rasante (los metros cuadrados construidos miden no sólo la superficie de suelo que ocupa la planta del edificio, sino también el vuelo, contabilizando toda la construcción vertical de las distintas plantas).

En el momento de la construcción del centro comercial, Méndez Álvaro era una zona de carácter industrial cercana a la estación sur de autobuses. La reconversión de los usos industriales y residenciales de la zona ha modificado por completo la fisonomía urbana y la función de este enclave. Asimismo, las actuaciones realizadas tras la transformación de la M-30 en la Calle 30, la han dotado de buena accesibilidad, especialmente a través del transporte público.

La necesidad de optimizar estos nuevos recursos y de atender a las necesidades creadas con la transformación de la zona justifica la creación de una nueva Área de Planeamiento Específico, con el fin de alcanzar los siguientes objetivos:

- Subsanar el déficit de dotaciones públicas en el barrio de Atocha del distrito de Arganzuela, en el que se inserta la parcela de la calle de la Retama número 8.
- Mejorar las zonas verdes en el ámbito de actuación y de su entorno de influencia, incrementando la presencia de espacios arbolados.
- Implantar el uso terciario de oficinas como uso cualificado del ámbito de actuación en lugar del uso comercial que tiene en la actualidad, de tal manera que la nueva ordenación contribuya a subrayar el carácter de “ciudad mixta” que combina el uso de oficinas con diversidad de actividades asociadas: recreativas, hosteleras, comerciales, aparcamientos asociados a un nodo de transportes, entre otras.

II. Los 11.811,29 metros cuadrados del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro” se dividen en dos zonas:

- La parcela P1, de carácter dotacional, con una superficie de 8.500 metros cuadrados cuya cubierta estará destinada a un espacio ajardinado y el subsuelo a un aparcamiento bajo rasante.
- La parcela P2, destinada al uso terciario de oficinas, con una superficie de 3.311,29 metros cuadrados, que será de titularidad privada y albergará una única edificación consistente en una torre destinada a oficinas con una altura máxima de 27 plantas. Esta parcela cuenta con una superficie máxima edificable de 51.776,54 metros cuadrados construidos, superior en 15.206,54 metros cuadrados construidos respecto de los 36.570 metros cuadrados construidos de uso característico existentes en la actualidad (resultantes de multiplicar la superficie edificable del centro co-

mercial de 34.500 metros cuadrados construidos por 1,06 como coeficiente de homogeneización para uso cualificado terciario comercial). Asimismo, será posible construir un aparcamiento bajo rasante que ocupe la totalidad de la superficie de la parcela.

Serán admisibles los siguientes usos del suelo:

- Uso de hospedaje en todas sus categorías.
- Uso comercial en todas sus categorías.
- Uso terciario recreativo y otros servicios terciarios en todas sus categorías.
- Uso dotacional privado en las calases de equipamiento y deportivo, en todas sus categorías.

III. La tramitación de la Modificación Puntual se inició de oficio por el Ayuntamiento de Madrid, previa realización de los trabajos técnicos y jurídicos necesarios para la elaboración del documento de planeamiento, el estudio de las alternativas, y la motivación razonada de la propuesta del texto concreto de modificación. Dicha tramitación culminó con la aprobación provisional por Acuerdo el Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 28 de febrero de 2023.

IV. La Modificación Puntual conlleva la introducción de cambios y la ampliación la documentación del Plan General de Ordenación Urbana de 1997, en el siguiente sentido:

- Se modifica y/o sustituye la siguiente documentación gráfica:
 - Plano de Ordenación O-83/1-M.
 - Plano de Gestión G-83/1-M.
 - Ficha específica del API.02.12 “Estación Sur” / Área homogénea como documento de refundición, adaptándola a la LSCM en cuanto a correspondencia de nomenclaturas y conceptos.
- Se incorporan los siguientes documentos:
 - Ficha del Área de Planeamiento Específico APE.02.08 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”.
- Se incluyen determinaciones propias de la Ordenación Pormenorizada documentalmente contenidas en la siguiente documentación:
 - 01 Normas urbanísticas.
 - 02 Documentación gráfica: situación, alienaciones y rasantes, calificación, condiciones de la edificación, secciones e imagen final.

La superficie del Área de Planeamiento Específico APE. 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, de 11.811,29 metros cuadrados es inferior al 10 por ciento de la superficie total del término municipal de Madrid, que alcanza los 604,30 kilómetros cuadrados (60.430 hectáreas) en toda su extensión, no resultando preceptiva la realización del Avance en las condiciones señaladas en el artículo 56 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

V. En cuanto al procedimiento ambiental, con fecha 6 de febrero de 2023, la propuesta fue valorada favorablemente en el Informe Ambiental Estratégico emitido por la entonces denominada Dirección General de Descarbonización y Transición Energética (actual Dirección General de Transición Energética y Economía Circular).

VI. En relación con el análisis y valoración de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la creación del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, en el distrito de Arganzuela, con fecha 16 de enero de 2024 la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior ha emitido informe técnico e informe jurídico favorables a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

VII. En cuanto a la tramitación administrativa seguida, se han cumplido los trámites previstos en el artículo 57 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, citada, que regula el procedimiento de aprobación de los Planes Generales y de sus Modificaciones y Revisiones en su fase municipal.

VIII. La Comisión de Urbanismo de Madrid, en su sesión de 30 de enero de 2024, aceptando la propuesta formulada por la Dirección General de Urbanismo el día 18 de enero de 2024, informó favorablemente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la creación del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, en el distrito de Arganzuela.

IX. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61.1 de la mencionada Ley 9/2001, de 17 de julio, corresponde al Consejo de Gobierno, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, la aprobación definitiva de todos los Planes Generales y de Sectorización y sus revisiones, así como la aprobación de las modificaciones que correspondan a municipios con población de derecho superior a 15.000 habitantes, circunstancia que concurre en el presente supuesto.

X. Según lo establecido en los artículos 65 y 66 de la citada Ley 9/2001, de 17 de julio, y a efectos de garantizar su publicidad, previo a la publicación del presente acuerdo, se depositará un ejemplar del expediente en la Unidad de Información Urbanística de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, sita en la calle Alcalá, número 16, 5.ª planta, de Madrid, donde podrá ser consultado.

Una vez publicado el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, corresponde al Ayuntamiento publicar en dicho diario oficial el contenido íntegro de la parte del planeamiento que exija la legislación de régimen local, de acuerdo con el artículo 66.1.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, en relación con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, como señala la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 24 de abril de 2009.

En su virtud, previo informe de la Comisión de Urbanismo de Madrid, adoptado en la sesión celebrada el 30 de enero de 2024, a propuesta del Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, el Consejo de Gobierno, previa deliberación en su reunión del día 7 de febrero de 2024,

ACUERDA

Primero

Aprobar definitivamente la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la creación del Área de Planeamiento Específico 02.28 “Nuevo Sur Méndez Álvaro”, en el distrito de Arganzuela.

Segundo

Publicar el presente acuerdo en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, de acuerdo con lo previsto en el artículo 66.1.a) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Contra el presente acuerdo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de cuantos otros recursos se estime oportuno deducir.

Madrid, a 7 de febrero de 2024.

El Consejero de Medio Ambiente, Agricultura e Interior,
CARLOS NOVILLO PIRIS

La Presidenta,
ISABEL DÍAZ AYUSO

(03/2.202/24)

