

SUPUESTO PRÁCTICO N.º 2

INFORMACION PREVIA

Se valorará el rigor analítico de las respuestas, así como los conocimientos generales y específicos aplicados en la resolución de las distintas preguntas resolución del supuesto práctico, según consta en las bases específicas del proceso selectivo de referencia.

Las respuestas deberán estar motivadas y, en su caso, harán referencia a la normativa del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (**en adelante Plan General**) y a la legislación vigente que resulte de aplicación.

SUPUESTO PRACTICO

El ejercicio consiste en contestar de forma motivada a distintas preguntas relativas a una propuesta de ordenación urbanística.

El Plan General vigente, ha previsto una nueva ordenación urbanística para determinados ámbitos, propiedad de Metro de Madrid S.A., situados en zonas centrales de la ciudad. Estos ámbitos constituyen auténticas barreras insalvables en la necesaria integración e incardinación del continuo urbano, generando además un importante impacto medioambiental.

Metro de Madrid S.A. es una empresa pública, cuyo capital es íntegramente de titularidad pública y depende de la Comunidad de Madrid.

Se proporciona la siguiente documentación:

1. Determinaciones urbanísticas de desarrollo del Plan General.
2. Propuesta de ordenación.
 - 2.1. Parámetros y características urbanísticas
 - 2.2. Documentación Gráfica: Delimitación del ámbito, Calificación, Redes Públicas y Condiciones de la Edificación.

A. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA LOS SUELOS OBJETO DE ANALISIS.

Los terrenos sobre los que se quiere actuar quedan incluidos en el Plan General como **dos Áreas de Planeamiento Remitido (APR)**:

- APR. 03.01 “Oficinas de Metro”
- APR. 03.02 “Instalaciones Militares Granada-Valderribas”

Ambos ámbitos son de titularidad de la compañía “Metro de Madrid, S.A”.

- **Condiciones Urbanísticas APR. 03.01 “Oficinas de Metro”**

Superficie del ámbito	11.130 m ²
Figura de ordenación	Estudio de Detalle
Uso característico	Servicios Terciarios
Edificabilidad máxima servicios terciarios	7.500 m ²
Superficie mínima de cesión para zonas verdes	3.210 m ²
Superficie mínima de cesión para servicios infraestructuras	2.300 m ²

- **Condiciones Urbanísticas APR. 03.02 “Instalaciones Militares Granada-Valderribas”**

Superficie del ámbito	7.100 m ²
Figura de ordenación	Estudio de Detalle
Uso característico	Residencial
Edificabilidad máxima residencial	13.860 m ²
Superficie mínima de cesión para zona verdes	4.020 m ²

PREGUNTA 1 (Valoración 1,2 puntos)

- ¿A que clase y categoría de suelo pertenecen dichos APR, según la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM)? Justifique su respuesta. **0,6 puntos**
- Determinar la figura de planeamiento urbanístico adecuada para el desarrollo del ámbito y describir el procedimiento de aprobación aplicable según la LSCM. **0,6 puntos**

PREGUNTA 2 (Valoración 1,4 puntos)

- Calcular la superficie mínima de cesión de suelo para redes públicas (supramunicipales, generales y locales) según la LSCM en el **APR. 03.02 “Instalaciones Militares Granada-Valderribas”**. A la vista del resultado anterior, comparar con la superficie de cesión establecida en el Plan General y valorar el cumplimiento de la misma. **0,8 puntos**
- De conformidad con la normativa vigente, en el desarrollo de este ámbito ¿se debe reservar edificabilidad residencial para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública? Justifique su respuesta. **0,6 puntos**

B. NUEVA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

Metro de Madrid S.A., propone revitalizar y redefinir dos manzanas obsoletas en cuanto a su actual destino infraestructural vinculado al transporte y presenta, en el Ayuntamiento de Madrid, una propuesta de ordenación que unifica los dos ámbitos, el APR 03.01 y el APR 03.02, así como la porción de viario demanial entre ambos (calle de Valderribas).

Como objetivos particulares y concretos que se pretenden conseguir, pueden mencionarse los siguientes:

- Posibilitar con la nueva ordenación urbanística, la conexión peatonal entre las calles Granada y Cavanilles a través de un eje longitudinal central, que discurra en sentido sur-norte, atravesando la calle Valderribas y las dos manzanas objeto del expediente.
- Articular el recorrido peatonal con el nuevo sistema de zonas verdes proyectado y con los nuevos usos previstos en la ordenación (residenciales, terciarios y dotacionales), configurando un eje urbano activo.
- Favorecer la integración entre las edificaciones existentes y las proyectadas, dotando de homogeneidad y equilibrio al conjunto mediante la ocultación de medianerías ciegas y la incorporación de las traseras residenciales a la nueva escena urbana.
- Incorporar e integrar en el nuevo conjunto de zonas verdes los edificios infraestructurales catalogados, de relevante valor arquitectónico, protegidos por el planeamiento urbanístico.

La propuesta de ordenación urbanística incrementa la edificabilidad, tanto del uso de Servicios Terciarios como del uso Residencial, con relación al previsto para el mismo ámbito físico, aunque en dos ámbitos de planeamiento diferentes, por el Plan General.

Las **características globales** del Área son las siguientes:

El uso cualificado característico es el residencial vivienda libre y los usos cualificados no característicos son el terciario oficinas, y el residencial vivienda protegida.

El nuevo ámbito completo tiene una superficie de 19.831,84 m².

Uso Residencial (R.1 + R.2 + R3)

Superficie suelo	3.327,00 m ²
Edificabilidad	17.987,00 m ²

Servicios Terciarios (oficinas)

Superficie suelo	1.839,63 m ²
Edificabilidad	13.036,00 m ²

TOTAL USOS LUCRATIVOS

Superficie suelo	5.166,63 m ²
Edificabilidad	31.023,00 m ²

Equipamiento (EB.1 + EB.2)

Superficie suelo	2.292,44 m ²
------------------	-------------------------

Servicios infraestructurales (SI.1 + SI.2)

Superficie suelo	2.710,54 m ²
------------------	-------------------------

Zonas verdes públicas

Superficie suelo	8.353,23 m ²
------------------	-------------------------

Viario público

Superficie de suelo	1.309,00 m ²
---------------------	-------------------------

TOTAL REDES PÚBLICAS LOCALES

Superficie de suelo	14.665,21 m ²
---------------------	--------------------------

PREGUNTA 3 (Valoración 1,2 puntos)

- ¿Como tipificarías esta actuación de transformación urbanística según el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana? Justifique su respuesta.
0,6 puntos
- ¿Qué deberes legales comportaría para el propietario del suelo dicha actuación?
0,6 puntos

PREGUNTA 4 (Valoración 1,8 puntos)

- Para poder llevar a cabo el incremento de edificabilidad que se propone en la actuación, analice la adecuación de la ordenación a la LSCM en relación con el deber de cesión de suelo para redes públicas (supramunicipales, generales y locales) y el cumplimiento del artículo 67.2 de dicha Ley, y justifique si ve viable con la legislación vigente la propuesta presentada. **0,6 puntos**
- ¿Cuál es la figura de planeamiento urbanístico adecuada para llevar a cabo dicha propuesta? Justifique su respuesta. **0,6 puntos**
- ¿A qué tipo de procedimiento ambiental debe someterse el planeamiento que desarrolle el ámbito y que documentación obligatoria debe contener, según la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental? **0,6 puntos**

C. ORDENACION PORMENORIZADA

La **manzana 1** se completa con la calificación de tres parcelas dotacionales públicas: Una de equipamiento básico (EB), en la que se podrán implantar los usos dotacionales de equipamiento que se demuestren deficitarios. Las otras dos parcelas que se delimitan se destinan al uso dotacional de servicios infraestructurales, en las que se ubicarán y mantendrán dos edificios protegidos existentes, obra del arquitecto Antonio Palacios, que deberán ser sometidos a las actuaciones y obras precisas para su adecuación y restauración.

En la **manzana 2** se delimitan tres parcelas residenciales, concentrándose la mayor parte del volumen en el frente sobre la calle Valderribas con dos edificios que señalan el eje peatonal interior y completan el frente de la calle prolongando las actuales líneas de cornisa.

En el extremo sur del ámbito, el tercer edificio residencial resuelve la articulación con los edificios residenciales y naves industriales colindantes, formalizando la puerta de acceso al nuevo sistema de espacios públicos en continuidad con la calle de la Caridad.

En el tramo central del eje peatonal se sitúa un nuevo equipamiento básico, resuelto mediante una edificación de baja altura que define el frente activo sobre los espacios estanciales de uso público.

PREGUNTA 5 (Valoración 1,4 puntos)

- a. Una vez que las parcelas adquieran la condición de solar, se propone a la Dirección General de Planeamiento, la modificación de la volumetría en la parcela R.1 sin alteración de la edificabilidad, pasando de II a III plantas en la zona sur y bajando de VII+A a VI+A en la zona norte ¿qué figura de planeamiento urbanístico debería tramitarse? Justifique su respuesta. **0,8 puntos**
- b. El equipamiento básico EB1, actualmente vacante, se remite para su ordenación a la Norma Zonal 1. Ante la necesidad planteada por la Junta Municipal de ubicar en esta parcela una oficina de Atención al Ciudadano ¿sería posible plantear la segregación de la parcela en dos parcelas independientes? Justifique su respuesta. **0,6 puntos**

PREGUNTA 6 (Valoración 1 punto)

- c. Una vez finalizado el desarrollo del ámbito, y cedida la parcela EB1 al Ayuntamiento de Madrid, sería posible aumentar su edificabilidad un 15%. Analícelo y, en el caso que su respuesta fuese afirmativa, qué instrumento sería necesario para llevar a cabo dicha ampliación. Justifique su respuesta.

D. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO

Los suelos objeto del presente ejercicio se encuentran dentro del Área de Planeamiento Específico (APE) 00.01 “Centro Histórico” y en el Entorno del Recinto de la Villa de Madrid, declarado Bien de Interés Cultural (BIC) en la categoría de Conjunto Histórico según Decreto 41/1995, de 27 de abril de la Comunidad de Madrid.

No se encuentran en zona de especial protección arqueológica o paleontológica.

En el actual ámbito del APR 03.01 “Oficinas de Metro” se encuentran ubicados dos edificios catalogados por el Plan General con el máximo nivel de protección: Nivel 1, grado Singular. Los edificios protegidos son los denominados “Sala de Motores”, actual museo y la “Casa de Gatos”, ambos del arquitecto Antonio Palacios.

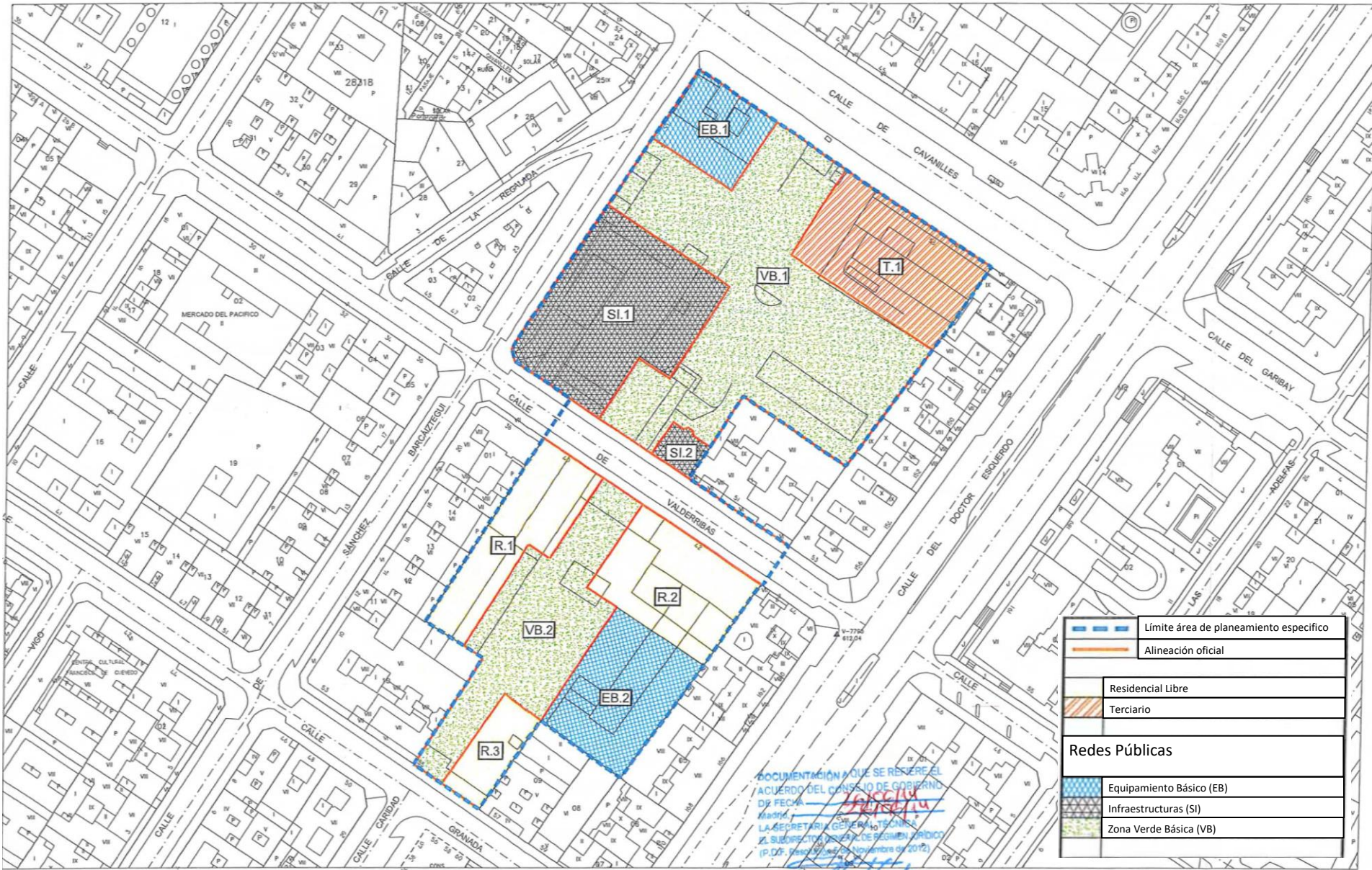
También existe un jardín Nivel 3, en el actual APR 03.01” Oficinas de Metro”.

No existe en el ámbito de actuación arbolado singular, pero si relevante.

PREGUNTA 7 (Valoración 2 puntos)

- a. En el caso que Metro de Madrid S.A., decidiera ampliar el museo del edificio denominado “Sala de Motores” para un mejor funcionamiento de la dotación, ¿según el Plan General qué límites debería cumplir dicha actuación? ¿qué figura de planeamiento urbanístico sería necesaria tramitar para llevarla a cabo? Justifique su respuesta. **0,8 puntos**
- b. Tras el estudio del edificio denominado “Casa de Gatos” se ha concluido que su catalogación es excesiva, por lo que se pretende modificar. ¿Qué figura de planeamiento sería necesaria tramitar para cambiar el grado de catalogación del edificio, para pasar de grado singular a integral? Justifique su respuesta. **0,6 puntos**
- c. En materia de protección del Patrimonio Histórico, indicar qué requisitos deben satisfacer los instrumentos de planeamiento urbanístico señalados en los apartados anteriores, de conformidad con la normativa aplicable. **0,6 puntos**

PROPUESTA CALIFICACION



PROPUESTA CONDICIONES DE LA EDIFICACION

