

Nº Expediente: 135-2020-02174

MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997

ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 10.24

“PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”

Distrito de Latina



MEMORIA INFORME

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





MEMORIA - INFORME

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



ÍNDICE

MEMORIA INFORME	1
1. INTRODUCCIÓN GENERAL	3
2. OBJETO	4
3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG	5
4. ENCUADRE DE LA MPG EN LA ESTRATEGIA MUNICIPAL DE REGENERACIÓN URBANA Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES	7
ERMITA DEL SANTO: ÁREA DE OPORTUNIDAD DE REGENERACIÓN ESTRATÉGICA URBANA	7
NECESIDAD DE INTERVENCIÓN Y REGENERACIÓN	12
5. MEMORIA INFORMATIVA	13
5.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO. TOPOGRAFÍA	13
5.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL	13
5.3. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES EXISTENTES	15
5.4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO	15
5.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO	16
5.6. SITUACIÓN FÁCTICA DEL SUELO	20
5.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO	21
5.8. ANÁLISIS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁMBITO	21
5.9. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO	22
5.10. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE	22
5.10.1. Estructura urbana actual	22
5.10.2. Morfología y tejido urbano	24
5.10.3. Análisis de la tipología de la edificación	24
5.10.4. Análisis de las dotaciones existentes	25
5.10.5. Evaluación de necesidades de usos urbanos	28
5.11. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES	28
5.11.1. Red supramunicipal	28
5.11.2. Red municipal	29
5.11.3. Movilidad ciclista	30
5.11.4. Movilidad peatonal	31
5.12. PARTICIPACIÓN PÚBLICA	31
6. DIAGNÓSTICO DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS Y PROBLEMAS URBANOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	32
6.1. OBSOLESCENCIA DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA ACTIVIDAD ACTUAL DEL ÁMBITO	32
6.2. BARRERA FÍSICA	32
6.3. USO Y ACTIVIDAD FUERA DE ESCALA	33
6.4. NECESIDAD DE VIVIENDA	34
6.5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE ESCALA ADECUADA	36
6.6. POTENCIAL DE MEJORA EN TÉRMINOS DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA MEDIOAMBIENTAL DEL ÁMBITO	36
6.7. CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS	37
6.8. OTRAS DEMANDAS LOCALES	37
7. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA	38
7.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN	38
7.2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG	40
7.2.1. Aspectos sustantivos y procedimentales de la MPG	40
7.2.2. Alcance de la modificación y justificación del cumplimiento del artículo 69 de la LSCM y de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU	40
7.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE	41
7.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO	46
7.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA	46
7.6. USO GLOBAL	52
7.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA	53
SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA MPG	59
ANÁLISIS COMPARADO ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO	59
7.8. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ENTORNO	61
7.9. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG	63
7.9.1. Conveniencia y oportunidad de la actuación	63
7.9.2. Justificación y conveniencia de la MPG en el contexto del TRLSRU	65
7.9.3. Justificación, conveniencia y oportunidad de la MPG en contexto de la política estratégica municipal en materia urbana	66
7.9.4. Justificación, conveniencia y oportunidad de la MPG en el contexto del planeamiento municipal	69
7.9.5. Conveniencia y oportunidad de la MPG en el ámbito local	70
7.10. INTERÉS GENERAL DE LA MPG	70



Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



8.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.	72
9.	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	72
9.1.	DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.	72
9.2.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN.	73
10.	ANÁLISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.	73
10.1.	ANTECEDENTES: NORMATIVA DE APLICACIÓN.	73
10.2.	OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE ANÁLISIS DE IMPACTO.	75
10.2.1.	Objeto del análisis de impacto normativo.	75
10.2.2.	Contenido del análisis de impacto.	76
10.2.3.	Integración de las materias de referencia en un análisis de impacto conjunto.	77
10.2.4.	Lenguaje inclusivo y no sexista.	77
10.3.	CONCLUSIONES: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE ESTA MPG EN LOS TEMAS DE REFERENCIA.	77
11.	CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.	78
12.	INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.	78
13.	PAISAJE URBANO.	80
14.	ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD Y LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.	80
15.	EFFECTOS DE LAS ALEGACIONES Y LOS INFORMES SECTORIALES DE LA FASE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES.	81
16.	CONCLUSIÓN.	82

La documentación de este expediente de modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana, cuya aprobación inicial tuvo lugar por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid de 28 de junio de 2022, ha sido redactada en el ejercicio de la potestad municipal de planeamiento bajo la dirección del Área de Gobierno de Urbanismo, Medioambiente y Movilidad, a la vista del conjunto de las alegaciones formuladas durante el periodo de información pública iniciado el 11 de septiembre de 2022 y finalizado el 11 de octubre de 2022, así como de los informes emitidos al amparo de lo dispuesto en los artículos 57.b de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid, y 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

Por tanto, las modificaciones en la documentación respecto a la aprobada inicialmente son fruto de la estimación de alegaciones recibidas y de la incorporación de las prescripciones señaladas en los informes sectoriales, constituyendo todas ellas mejoras a la propuesta que no suponen un cambio del modelo de ordenación, ni variación en las estrategias y criterios básicos.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



MEMORIA - INFORME

1. INTRODUCCIÓN GENERAL.

Es criterio municipal impulsar actuaciones de regeneración y renovación en la ciudad consolidada allí donde son necesarias u oportunas, en concordancia con las políticas urbanas europeas, estatales y autonómica y con la propia política municipal de mejora urbana.

Actuaciones como la que en este documento se describe y justifica, responden plenamente al actual marco normativo, que pone especial acento en las actuaciones de regeneración y renovación urbana como un proceso diferente al modelo desarrollista de ensanche facilitado por la legislación en materia de suelo de la segunda mitad del siglo pasado, orientado hacia la producción de nueva ciudad. La Ley del Suelo de 2007, en su Exposición de Motivos, señalaba que *"hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente"*, al igual que posteriormente hace el Preámbulo de la Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación urbanas de 2013, al identificar como objetivo esencial el consistente en *"volcar todos los esfuerzos en (...) las (actuaciones) de (...) regeneración y renovación urbanas"*; fundamentos que, con el mismo alcance, se mantienen en el vigente texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 30 de octubre de 2015 (en adelante TRLSRU).

El consenso de estos criterios públicos del enfoque de la ordenación urbana en favor de un mayor protagonismo de las actuaciones de regeneración y renovación, es coherente con el papel central que corresponde al principio de desarrollo territorial y urbano sostenible en la actuación planificadora, principio al que responde esta Modificación de Plan General en sus contenidos y efectos previstos.

En las actuaciones del Ayuntamiento se han venido identificando áreas de oportunidad y de ámbito de suelo con aptitud para la mejora, suya y del entorno, para promover sobre ellos actuaciones de regeneración y renovación en donde concurren alguna o varias de las siguientes circunstancias:

- i. Formar parte de políticas estratégicas municipales concretadas en documentos elaborados a tal fin.
- ii. Haber perdido la razón de ser de su función urbana asignada en origen por el plan general, encontrándose vacantes o en obsolescencia.
- iii. Presentar potencial para, mediante su reordenación, mejorar su entorno y/o resolver problemas urbanos y/o reforzar la red de viviendas asequibles y de dotaciones y servicios.
- iv. Estar infrutilizados y/o resultar impactos negativos en el conjunto urbano.

Con ello se atiende a un interés general de la ciudad, mejorando el entorno urbano, contribuyendo a la corrección o eliminación de déficits dotacionales, haciendo posible la obtención de suelo público para el incremento y continuidad de los sistemas ambientales en el tejido consolidado, mejorando la integración entre piezas urbanas y/o fortaleciendo el sentido de identidad y de comunidad.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

3

Información de Firmantes del Documento



MADRID

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



2. OBJETO.

Esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante MPG) tiene como objeto definir una actuación de transformación urbanística de regeneración y renovación urbana que se proyecta sobre el ámbito espacial denominado La Ermita del Santo, situado sobre suelo urbano entre el Paseo de la Ermita, la calle Sepúlveda y el parque de la Cuña Verde, en el barrio de Los Cármes del Distrito Latina, en el término municipal de Madrid.

Es finalidad de esta actuación es concretar la estrategia municipal de regeneración urbana proyectada desde 2008 para este área de oportunidad, como se detalla más adelante, delimitando un nuevo Área de Planeamiento Específico APE.10.24 *La Ermita*, de acuerdo al artículo 1 del TRLSRU, en cuanto a impulso y fomento de las actuaciones que conducen a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

La MPG tiene los siguientes objetivos generales, que se explican detalladamente en el apartado justificativo de esta Memoria:

- i. Regenerar el área, haciendo posible la implantación de usos residenciales.
- ii. Proporcionar un espacio de centralidad local.
- iii. Resolver la conexión entre los parques de Caramuel y Cuña Verde con un nuevo sistema transversal de espacios libres y zonas verdes.
- iv. Dar continuidad a la avenida de Los Caprichos hasta conectar con la calle de San Conrado.
- v. Favorecer la mejora de las condiciones de sostenibilidad urbana.
- vi. Proponer las acciones exteriores que mejoren las condiciones de conexión del ámbito con Madrid Río.

La modificación propone una nueva ordenación completa del ámbito que delimita, transformando sus suelos, privados, en una nueva estructura de redes públicas y de parcelas privadas, modificando el uso actual -dotacional deportivo privado- en usos dotacionales públicos, residenciales privado y público, terciarios y dotacionales privados.

A escala ciudad, esta actuación viene a completar un gran sistema o infraestructura verde que une Madrid Río, a través de la Cuña Verde, con la Casa de Campo, el parque de Aluche, parque Cerro Almodóvar, parque de las Cruces y finalmente con el Bosque Metropolitano. Todo ello con base en la estrategia de ciudad de incorporar, en lo posible, la naturaleza y la vegetación a los espacios urbanos, las parcelas y a las edificaciones.

La nueva ordenación que contiene esta MPG hace posible la consecución de los objetivos de compacidad, equilibrio urbano, mejora de la funcionalidad y mezcla de usos, y representa una oportunidad para aumentar las redes y dotaciones públicas de esta zona del Distrito, incorporando criterios de sostenibilidad ambiental.

Incluye, además de la definición de nuevas determinaciones estructurantes, la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito, formulada mediante la técnica empleada en el Plan

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

4

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



General (en adelante PG97) de delimitación de un Área de Planeamiento Específico (en adelante APE), cuya documentación se incorpora al expediente como un Documento de Ordenación Pormenorizada (en adelante DOP) que forma parte de esta modificación.

3. ÁMBITO ESPACIAL DE LA MPG.

El ámbito de actuación se localiza entre el Paseo de la Ermita, el remate del parque de la Cuña Verde (o parque Ermita del Santo) y el parque de Caramuel. Tiene una superficie de 44.349 m² de suelo urbano privado, medida sobre levantamiento topográfico. Coincide en su totalidad con el área de reparto ADP.10.02 del PG97.

Sus límites son los siguientes:

- Al NorEste linda en línea quebrada de aproximadamente 188 m. con el equipamiento privado de las Misioneras de la Caridad, Hogar del Inmaculado Corazón de María.
- Al NorOeste, en línea curva de aproximadamente 303 m., con la calle de Sepúlveda.
- Al Este, en línea de aproximadamente 197 m., con el Paseo de la Ermita del Santo.
- Al Sur, en línea quebrada de aproximadamente 281 m., con el parque de la Cuña Verde.
- Y al Oeste, en línea quebrada de aproximadamente 112 m., con una dotación pública deportiva existente.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

5

Información de Firmantes del Documento

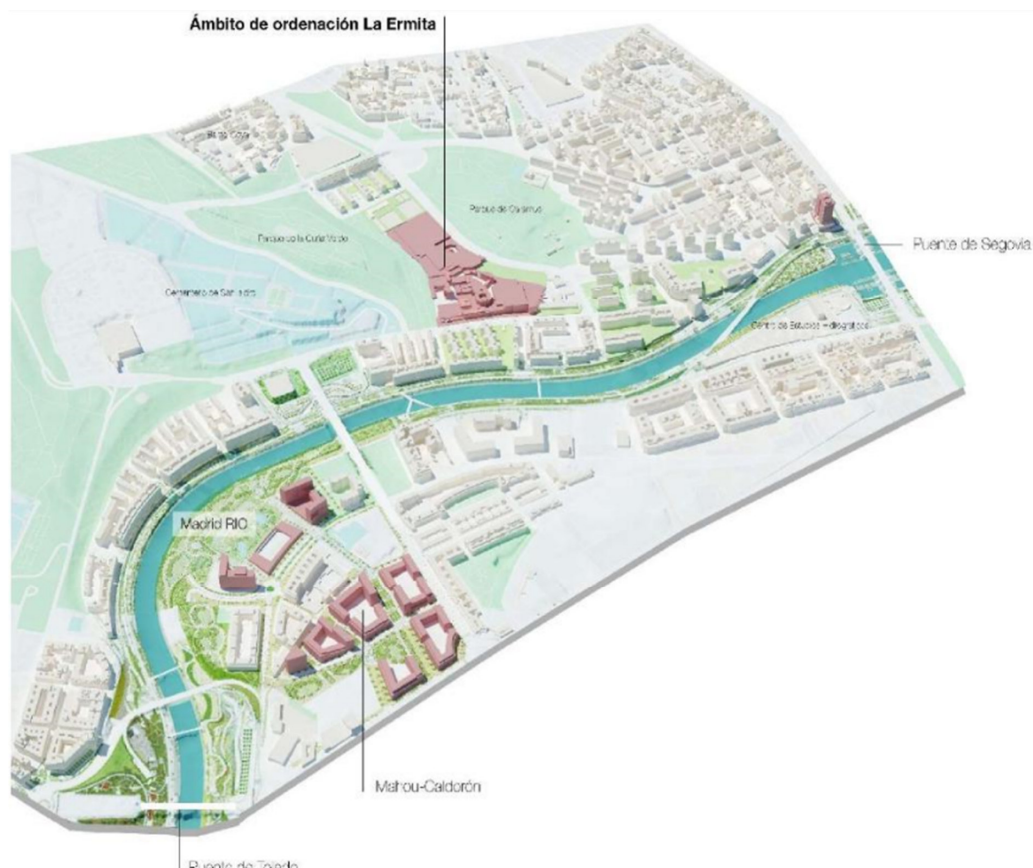


MADRID

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





Situación del área de intervención en el contexto urbano

La zona inmediata al área Ermita del Santo es el área de reparto delimitada en el suelo urbano en el PG97, AUC 10.1, el APE.10.12, la Sacramental de San Justo Pastor y el parque de San Isidro.

La MPG incluye también como acciones interiores la propuesta de intervención, para su mejora, en la calle de Sepúlveda y el Paseo de la Ermita del Santo, e indica la posibilidad de implantación de un PAR, y propone las acciones exteriores municipales de mejora de la calle de San Rufo y la calle de San Conrado, con el objeto de integrar y conectar los nuevos espacios públicos y los existentes, favoreciendo la movilidad no motorizada, activa o blanda, particularmente entre el ámbito, su entorno, y Madrid Río.

El ámbito de la MPG ha sido rectificado respecto al propuesto en el documento aprobado inicialmente como consecuencia de la estimación de las alegaciones en lo referente a la solicitud de eliminación del viario sur que daba continuidad rodada a la avenida de los Caprichos hasta enlazarla con el paseo de la Ermita del Santo. La desaparición de éste mejora la ordenación y fortalece su objetivo general de resolver la conexión entre los parques de Caramuel y Cuña Verde con un nuevo sistema de espacios libres transversal, ya que ahora la zona verde propuesta y la Cuña Verde se conectan directamente sin intermediar un viario entre ambas.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

6

Información de Firmantes del Documento



MADRID

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM

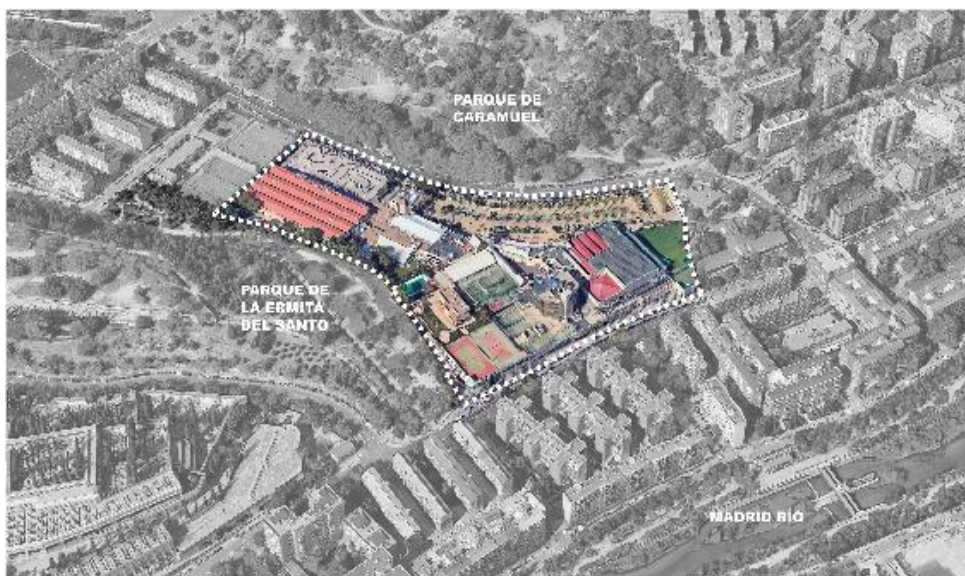


A pesar de las condiciones actuales de edificación y uso, el ámbito es un área de oportunidad para el entorno más próximo, el distrito de La Latina, y la ciudad en su conjunto como una actuación de carácter estratégico, como se explica a continuación.

4. ENCUADRE DE LA MPG EN LA ESTRATEGIA MUNICIPAL DE REGENERACIÓN URBANA Y ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES

4.1. ERMITA DEL SANTO: ÁREA DE OPORTUNIDAD DE REGENERACIÓN ESTRATÉGICA URBANA

El ámbito ha formado parte, desde 2008, de una estrategia municipal de regeneración urbana como área de oportunidad para su transformación vinculada a Madrid Río.



Área de oportunidad La Ermita

La identificación de esta zona como área de oportunidad proviene de los efectos de la ejecución del proyecto Madrid Calle 30, actuación que modificó el eje del río y la fachada de la Casa de Campo a partir del soterramiento de la autopista M-30 y la avenida de Portugal. Esta primera actuación estructurante tuvo una segunda fase estratégica y de planeamiento de transformación urbana, si bien solo del suelo público, concretada en el **Plan Especial Río Manzanares**, sobre una superficie aproximada de 120 ha que fue aprobado definitivamente en 2008.

Este Plan Especial, conocido como **Madrid Río**, ordena el suelo de su ámbito territorial como un eje medioambiental, cultural, lúdico y deportivo que permite recuperar para la ciudad los márgenes del río y sirve para relacionar todos los parques de la zona Oeste de la ciudad: la Casa de Campo, el parque del Oeste, Campo del Moro y Jardines de Sabatini, la Cuña Verde de Latina, San Isidro, parques de Arganzuela y Pradolongo, y los parques lineales del Manzanares Norte y

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

7

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Sur, como ejemplo de las ventajas de transformar los sistemas ambientales aislados en sistemas verdes continuos a escala ciudad, constituyendo verdaderas infraestructuras verdes.

Se manifiestan como objetivos de Madrid Río:

- i. Articular un espacio urbano de encuentro y conexión entre barrios,
- ii. Incrementar las zonas verdes públicas a escala de ciudad,
- iii. Introducir nuevas dotaciones públicas adecuadas a las demandas, y
- iv. Recuperar el paisaje del río y mejorar la calidad de las aguas

Este espacio anteriormente desestructurado de la ciudad se ha transformado mediante esta iniciativa en un área de excelencia urbana, emblemática y de oportunidad.

También era objeto de Madrid Río identificar los espacios relacionados con el río, una vez terminadas las obras de soterramiento de la M-30, para pormenorizar la ordenación de los suelos en concordancia con la naturaleza singular y la importancia dimensional de la zona de influencia del río. Y también, regenerar la trama urbana, detectando posibles ámbitos de reforma sobre los que establecer directrices ordenadoras. Por ello, el Plan Especial identifica Áreas de Oportunidad que han de ser tratadas a través de instrumentos ajenos al Plan Especial.



Pano del Plan Especial Río Manzanares

En continuidad y en desarrollo de las estrategias del PE Río Manzanares, **en 2010 se redacta el Plan de Rehabilitación del entorno del río Manzanares**, denominado **PREM Río Manzanares**, bajo la coordinación de la Dirección General de Planeamiento Urbanístico del Ayuntamiento. El Plan identifica en el entorno del eje Madrid Río los denominados **Conjuntos de Renovación Urbana** *“allí donde contribuyen a la mejora del conjunto y especialmente en torno a los ejes transversales de actividad urbana y los nuevos focos de centralidad en los que se ha jerarquizado el entorno del Manzanares”*.¹

¹ “Conjuntos de renovación urbana”. Anexo II del Plan de rehabilitación del entorno del río Manzanares. Enero 2010.



Los objetivos de estas áreas de Renovación pasan por la reconsideración de los escasos suelos edificables que todavía quedan en el entorno del Manzanares y de las áreas específicas a reconvertir que tienen un potencial interés para la regeneración del conjunto del eje urbano. Se crean incluso áreas de alcance urbano que enlazan ambas márgenes del río, buscando las mayores sinergias y efectos de interrelación posible entre lo público y lo privado.

Los Conjuntos de Renovación Urbana presentan posibles interacciones con los sistemas públicos, como los sistemas viarios, de redes y de dotaciones, que los convierten en piezas fundamentales en la vertebración y en la regeneración del eje fluvial, especialmente en el entorno de plazas y puentes, sistemas viarios o de los grandes equipamientos de rango ciudad.

Los denominados CRU se concretan en nueve áreas de renovación destinadas a promover una regeneración del conjunto del eje fluvial. Son las siguientes:

1. Legazpi - Glorieta de Cádiz
2. Puente de la Princesa
3. Antonio López 109-111 frente al Matadero- Usera
4. Puente de Praga - CEDEX
5. Puentes de Toledo y Arganzuela
6. Calderón - Mahou - San Illán
- 7. Ermita del Santo**
8. Iberdrola
9. Entorno del Puente de Segovia



Como se observa en la imagen anterior, el ámbito de La Ermita estaba ya identificado en ese momento como el **CRU 7. Ermita del Santo, Área de oportunidad**, para la que estableció los siguientes objetivos:

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

9

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



- i. Articular el frente del río con el distrito de Latina, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo.
- ii. Renovación de la parcela terciaria-dotacional y rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial.

El PREM indica también la necesidad de formular una modificación del planeamiento vigente en las parcelas del Centro Comercial La Ermita y San Conrado.

Este Plan fue sometido a un proceso de participación de febrero a abril de 2010.

De forma coherente con la línea estratégica que ha venido manteniendo en el tiempo el Ayuntamiento en esta área de oportunidad, el **Avance de la Revisión del Plan General sometido a información pública en noviembre de 2013 propone la ordenación de este ámbito de actuación para su transformación urbanística, con el uso global estructurante Residencial.**

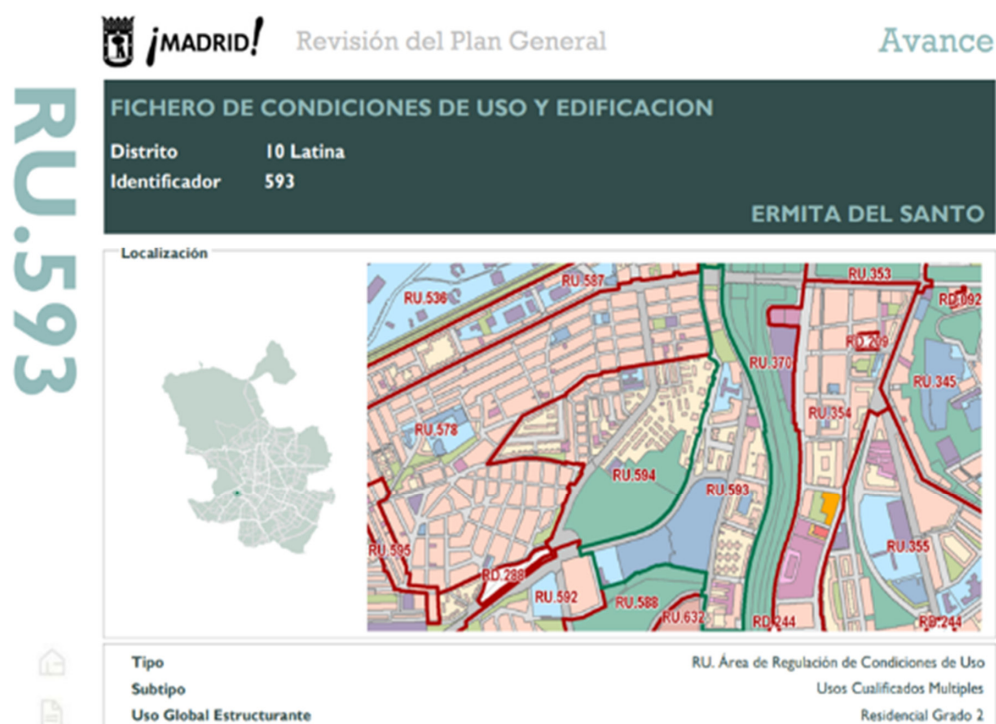


Imagen del ámbito La Ermita como Área de Regulación de Condiciones de Uso, con uso global Residencial, en el Avance de la Revisión del Plan General 2013

Entre los planteamientos del Avance de planeamiento, en concreto en la memoria, Tomo IV Propuestas de carácter estratégico, y las consideraciones del epígrafe *Conjunto de renovación urbana 7 "Ermita del Santo"*, se dice:

"Conjunto de renovación urbana 7 "Ermita del Santo": Articular el frente del río con el distrito Latina, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo y su entorno, con una posible revisión de usos y actividades a través de una modificación de planeamiento urbanístico."

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

10

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Este Avance fue sometido a información pública de noviembre de 2013 a enero de 2014.

En 2014 se produce la primera iniciativa para acometer la transformación urbanística de la parcela del Dotacional-Centro Comercial, con una propuesta que incluía ya una edificación de 28 alturas y una cantidad mucho menor de suelo público que la propuesta en esta MPG, consistente en dos corredores verdes de 15 y 20 metros y una parcela dotacional de aproximadamente 3.800 m².

El ámbito fue objeto de una iniciativa de transformación, expediente número 711/2014/14735, denominada Modificación Puntual del Plan General de Madrid APE.10.24 "Ermita del Santo" MPG 10.309 Actuación de Dotación (711/2014/14735). Este expediente de modificación del PG97 alcanzó la aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, en la sesión celebrada el 26 de marzo de 2015, publicado en el BOCM nº75, de 30 de marzo de 2015, página 70. Su objeto se expresó en los siguientes términos:

Por IBEMETEX ERMITA S.L.U. se presenta solicitud de modificación del Plan General para la mejora y revitalización de la zona mediante la eliminación de unas instalaciones deportivas y comerciales obsoletas y en desuso, para la mejora de la ordenación actual, proponiendo un aprovechamiento y usos más acordes con su entorno mediante la incorporación del uso residencial característico de la zona, estableciendo las cesiones correspondientes y facilitando los recorridos y las conexiones peatonales entre el parque lineal del río Manzanares con el parque de la Cuña Verde y con el parque de Caramuel, para su mejor incorporación a las recientes actuaciones de la operación Madrid RÍO.

Durante el período de información pública del expediente no se recibió ninguna alegación. Se recibieron informes de alcance sectorial de los siguientes Organismos, todos ellos en sentido favorable:

- Dirección General de Telecomunicaciones y Tecnologías de la Información, del Ministerio de Economía y Empresa.
- Canal de Isabel II Gestión.
- Dirección General de Agua y Zonas Verdes, del Ayuntamiento de Madrid.
- Subdirección General de Ingeniería, del Ayuntamiento de Madrid.

No se recibieron los siguientes informes solicitados en el procedimiento:

- Confederación Hidrográfica del Tajo.
- Dirección General de Sostenibilidad y Planificación de la Movilidad del Ayuntamiento de Madrid.
- Dirección General de Zonas Verdes, Limpieza y Residuos, del Ayuntamiento de Madrid.
- Informe ambiental estratégico, por la Dirección General de Sostenibilidad y Cambio Climático de la Comunidad de Madrid.

En abril de 2016, se desiste de este proyecto como consecuencia de la variación de diversas circunstancias relacionadas con los planes directores (Madrid Río, soterramiento M-30, etc.) y operaciones cercanas controvertidas en ese momento, como la transformación de Mahou-Calderón:

"Sin perjuicio de que la modificación puntual se ajusta en su concepción general a criterios de legalidad, en el marco de la revisión conjunta con otras actuaciones afectadas por los mismos documentos directores, se entiende procedente desistir de la tramitación de este instrumento

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

11

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



de planeamiento para reconsiderar las soluciones que puedan resultar más adecuadas para la revitalización de este ámbito.

Se podrá así tener una visión de conjunto para la ciudad, a la luz de las decisiones municipales que finalmente se adopten en la zona y, de este modo, se podrá operar a la vista de información sobre la realidad existente y con una valoración razonable de la evolución de esta, logrando una ponderación adecuada y suficiente de las necesidades públicas del entorno y de la adecuada combinación y equilibrio de los usos en la misma"

Es en 2020, despejadas las incertidumbres aludidas en el desistimiento del documento anterior, pudiendo operar ahora sí a la vista de información suficiente y estable sobre la realidad existente y tras un nuevo estudio pormenorizado del ámbito, cuando se considera oportuno, desde el punto de vista del interés general, la reformulación del proyecto y la formación de una actuación de transformación urbanística sobre dicho ámbito, dando inicio a este expediente.

NECESIDAD DE INTERVENCIÓN Y REGENERACIÓN

Tal como señala el PREM Río Manzanares, el ámbito es una zona de oportunidad para la mejora urbana que debe:

- i. **Articular** el frente del río con el distrito de Latina, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo.
- ii. **Renovar** la parcela terciaria-dotacional para su rehabilitación sostenible y estética en edificación residencial y zócalo comercial.

La renovación del Centro Comercial de La Ermita es una necesidad, dado su continuo declive y obsolescencia. La disfuncionalidad de la pieza urbana ya se identifica en el PREM Río Manzanares y, desde esa fecha de 2010, no ha hecho sino agravarse, con especial impacto por la competencia de Centros de mayor y más fácil accesibilidad, la crisis sanitaria del COVID, el cambio de hábitos sociales en favor del comercio electrónico y el incremento de la necesidad de vivienda de la población, entre ellos, el de las nuevas familias de los residentes en los barrios de Los Cármenes y Puerta del Ángel.

El Centro tiene hoy muy baja actividad comercial y ocupación de sus locales y presenta una imagen discordante con el paisaje urbano del entorno. A fecha actual, el número de inquilinos activos es de 7 de 54 locales disponibles.

Sin embargo, como área de oportunidad, el ámbito presenta un gran potencial para el cumplimiento del objetivo de articular el frente del río con el distrito de la Latina y, junto a ello, mejorar su integración en el entorno próximo, proporcionando nuevas viviendas en el ámbito.

Esta articulación ha de fundamentarse en la obtención de suelo público para crear una red dotacional de espacios verdes de continuidad, espacios públicos de encuentro y equipamientos que, al tiempo que contribuyan a mejorar los estándares de la calidad del barrio y paliar deficiencias, doten al lugar de conectividad y de integración con los usos de sus bordes y perímetro, particularmente con Madrid Río y los parques de Caramuel y de La Ermita del Santo.

Y, al mismo tiempo, ordenar usos y tipologías que se correspondan con la singularidad de la actuación en sus dos marcos principales de relación urbana: la vinculación de la intervención a Madrid Río y su configuración como centralidad local del barrio.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

12

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Por ello, se estima conveniente y necesario llevar a cabo una actuación de transformación urbanística para aprovechar al máximo todas las potencialidades del ámbito, ahora muy desaprovechadas como consecuencia de una ordenación ineficiente en términos urbanos y para corregir el impacto negativo que este ámbito produce en la accesibilidad, permeabilidad y comunicación territorial de la zona, revertiendo su situación residual para convertirse en una articulación entre los importantes ejes verdes que lo circundan, como son Madrid Río, la Cuña Verde de Latina y el Parque de Caramuel.

Los principios de desarrollo sostenible, protección ambiental y patrimonial, mejora del medio urbano, uso racional del suelo, eficiencia energética e integración en el paisaje construido vertebrarán todos los aspectos del diseño de la reforma urbana planteada.

5. MEMORIA INFORMATIVA.

5.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO. TOPOGRAFÍA

El ámbito presenta una inclinación en sentido descendente oeste-este hacia la ribera del Manzanares, con una diferencia de nivel de 14,54 m. aproximadamente entre la avenida de Los Caprichos y el Paseo de la Ermita del Santo, y de unos 8,50 m. desde la Calle Sepúlveda, en el extremo superior del ámbito, hasta dicho Paseo, el cual apenas presenta pendiente longitudinal, tratándose de una rasante prácticamente horizontal.

La Calle Sepúlveda presenta suaves pendientes, comprendidas entre el 0,6% y el 1%, con un punto bajo aproximadamente en el punto medio del tramo de calle afectado por el ámbito.

La diferencia de cotas entre la Calle Sepúlveda y el Paseo de la Ermita del Santo oscila entre los 7,50-8,00 m. El punto más alto del ámbito se localiza en su extremo oeste, junto a la calle Sepúlveda.

El terreno se encuentra completamente urbanizado, vallado y ocupado por edificaciones.

5.2. USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES. ANTECEDENTES Y SITUACIÓN ACTUAL

Los suelos incluidos en el ámbito, todos de titularidad privada, se encuentran completamente urbanizados y edificados.

El solar fue en su origen un suelo privado propiedad de la empresa Unión de Explosivos Riotinto, S.A., con un uso de "Club Social de Unión de Explosivos Riotinto" para sus empleados, en el que se dispuso un campo de fútbol de tierra, una piscina, unos vestuarios y un bar para los socios. No existía nada más en el total de la parcela.

El conjunto deportivo y centro comercial La Ermita del Santo aparece como complejo deportivo en 1985. En ese año, TACSA, compañía propiedad de GMR y EMOSA, adquiere una parcela de terreno (actual Ermita I) a la compañía Unión Explosivos Riotinto.

El terreno adquirido tenía calificación, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, de dotacional deportivo privado, construyendo en él un pabellón destinado a canchas de fútbol sala, cafetería y oficinas. Estas dos últimas actividades se enmarcaron urbanísticamente como ligadas a la actividad principal deportiva bajo la regulación del 25% de uso compatible.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

13

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Posteriormente, sobre esta parcela se constituyó la Comunidad de Propietarios Ermita II. Se solicitaron licencias para usos múltiples, una piscina deportiva, se incluyó una bolera y además se instalaron como usos compatibles, dentro del porcentaje máximo del 25% de la actividad principal, determinados espacios de locales comerciales. Así funcionó durante muchos años en los cuales, básicamente, se autorizaron actividades de hostelería y restauración en el interior del centro. En esta etapa, las principales actividades que se desarrollaban en la parcela eran las siguientes:

- Pistas de fútbol sala (cubiertas y descubiertas).
- Gimnasio, piscina y pistas de tenis.
- Discoteca.
- Parque acuático cubierto y descubierta.
- Supermercado.
- Tiendas de servicio en el exterior (comercio).
- Hostelería en interior.
- Edificio de oficinas.
- Bolera.

En 2004, tras varios cambios en la propiedad del centro, pasa a ser propietario mayoritario la entidad GPR.

En 2005 se solicitó licencia urbanística para acometer una reforma de importancia en el global del centro. Para esto se resolvieron la mayor parte de los contratos de arrendamiento y se regularizaron todos los usos que se habían venido consolidando con el paso del tiempo.

El complejo cuenta con una superficie construida según catastro de 52.813 m². Las principales actividades que se desarrollan en la actualidad son las siguientes:

- Karting cubierto y descubierta (anteriormente pistas de fútbol sala).
- Salas de Cine / Teatro (anteriormente discoteca y parque acuático cubierto).
- Parking descubierta (anteriormente parque acuático descubierta).
- Gimnasio y pistas de paddle
- Supermercado.
- Tiendas de servicio en el exterior (comercio).
- Hostelería en interior.
- Edificio de oficinas.
- Bolera.
- Cancha de prácticas de golf.

Casi la totalidad de los espacios están infrautilizados. En la actualidad el número de inquilinos activos es de 7 de 54 locales disponibles.

El conjunto de las edificaciones y los usos existentes en el centro no son acordes con las propuestas planteadas por el Ayuntamiento para la renovación y regeneración de la ciudad en el marco del desarrollo de *Madrid Río*. Se trata de un conjunto de edificaciones obsoletas destinadas a los usos señalados, algunas se encuentran en evidente estado de abandono, declive que ha ido surgiendo desde el año 1980 hasta el año 2007, fecha de la última ampliación construida para salas de cine, y que se agudiza en la actualidad.





Esquema de estado actual de ocupación de actividad en el Centro

5.3. INFRAESTRUCTURAS Y AFECCIONES EXISTENTES

Dos colectores de saneamiento cruzan en diagonal al ámbito en la parcela privada, bajo la edificación; son dos galerías visitables de altura 2,4 m y 1,6 m respectivamente.

En el seno del procedimiento de exposición pública, el Canal de Isabel II ha emitido informe con fecha 16 de noviembre de 2022, donde se indica:

"Por otro lado, el ámbito de actuación es atravesado de oeste a este por dos colectores existentes: uno de dimensiones 2,40x1,80 m y otro que varía su sección desde 1,80x1,00 m hasta 1,70x1,10 m, que deberán retranquearse a zonas de dominio público a cargo del promotor de la actuación."

No existen otras afecciones.

5.4. ORDENACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE EN EL ÁMBITO.

El PG97 clasifica estos terrenos como suelo urbano, asignándoles para su ordenación las condiciones particulares de la norma zonal 3, grado 1, nivel a de usos, y califica la parcela con el uso dotacional de servicios colectivos en su clase deportivo privado (DP). En cuanto al ámbito de gestión, el ámbito es coincidente con el Área de Reparto ADP.10.02 en su condición de dotación privada consolidada.

Respecto a las condiciones particulares del uso deportivo, según el artículo 7.9.6 de las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU), las parcelas calificadas de deportivo privado se regularán, en función del tamaño del ámbito calificado, según las siguientes condiciones:

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

15

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



SUP. AMBITO CALIFICADO: 1 a 10 ha.
OCUPACION. POR LA EDIFICACIÓN: 50%
EDIFICABILIDAD: 0,50 m²/m²

La superficie total del ámbito del ADP.10.02 es de 44.349,1344 m² según levantamiento topográfico, por lo que las condiciones urbanísticas de aplicación son:

OCUP. POR LA EDIFICACION MAX. 50% s/44.349,1344 m² = 22.174,56 m²
EDIFICABILIDAD MAX. 0,5 m²/m² = 22.174,56 m²

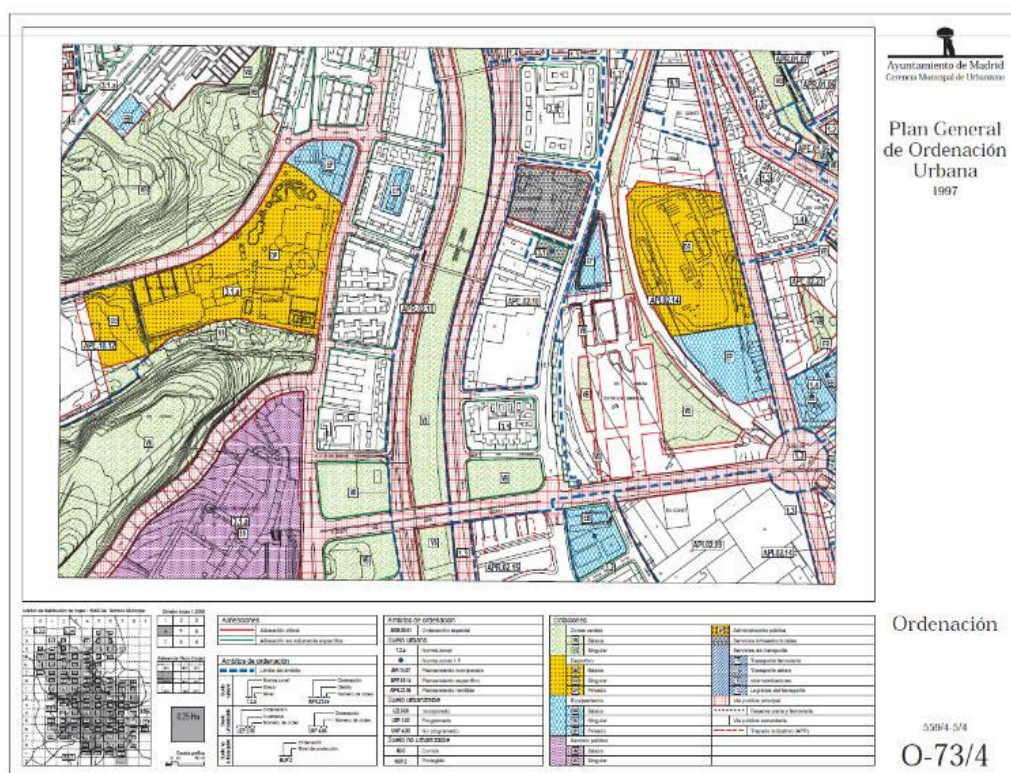


Imagen de la Hoja del PG97 de Ordenación del ámbito

5.5. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

El ámbito del nuevo APE.10.24 se encuentra incluido dentro de la **Zona de Interés Arqueológico "Terrazas del Manzanares"** (BIC declarado en la categoría de Zonas de Protección Arqueológica) y se encuentra inserto en el área de influencia moderada de las **Sacramentales de San Justo y de San Isidro**, delimitada en el Plan Especial Temático de cada uno de los Cementerios.

En cuanto afecciones al Catálogo de Elementos Protegidos, el PG97 no incluye ningún edificio ni ningún elemento singular catalogado dentro del nuevo ámbito que se crea.

De acuerdo con lo especificado en el artículo 4.11.1 de las NNUU, será preceptivo el dictamen de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante CPPHAN) con carácter previo a la aprobación o autorización de "los Planes Especiales de

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento



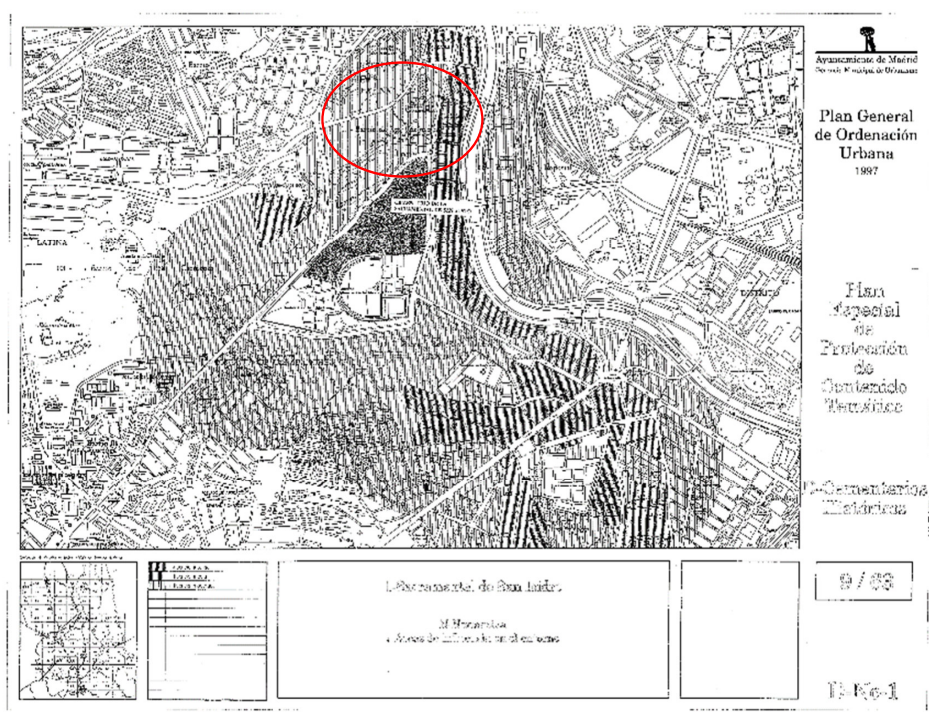
JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos en las Áreas Especiales de Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas..."

Además, el Decreto de 22 de noviembre de 2023 del Alcalde, por el que se regula la composición y funcionamiento de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la ciudad de Madrid, especifica en su artículo 4 que deberán examinarse por esta comisión: "(...) Las actuaciones, planes y proyectos que promuevan las distintas áreas de gobierno, distritos u organismos públicos y empresas municipales, que se refieran a bienes regulados en el título 4 de las NNUU del PGOU.M."



Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

17

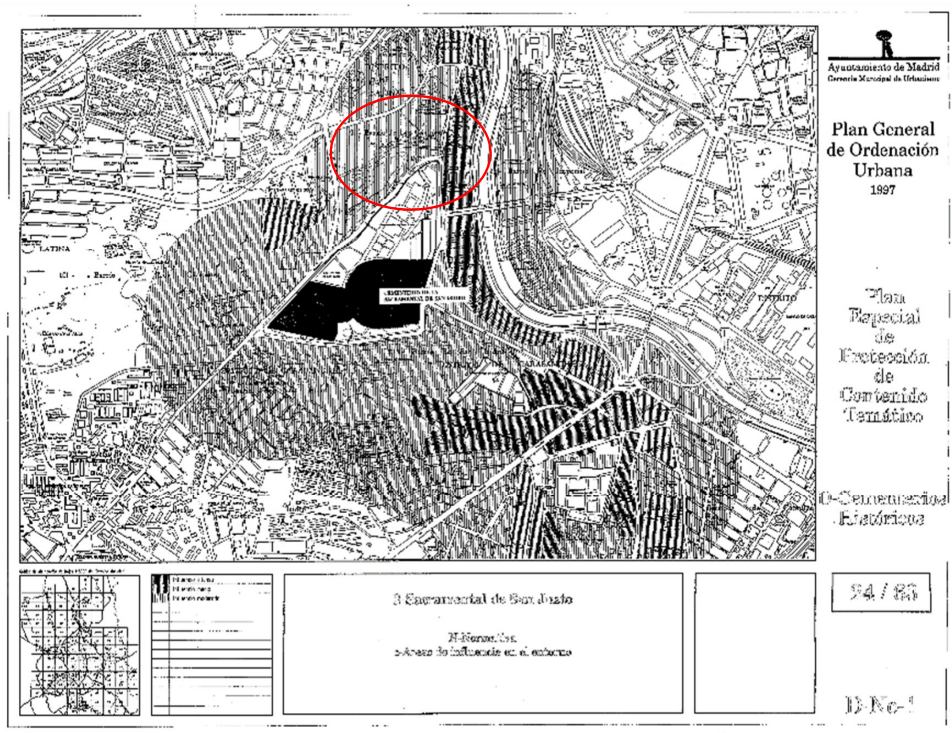
Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





Información del PG97 del Plan Especial Temático de Cementerios

En la sesión del 21 de abril de 2022 y según el Acta 15/2022, la CPPHAN emite dictamen informando favorablemente la propuesta de MPG:

"Se informa favorablemente la propuesta de Modificación Puntual del Plan General en la parcela situada entre las calles de Sepúlveda, el Paseo de la Ermita del Santo y el Parque de la Ermita del Santo, distrito de Latina, que persigue la creación de un nuevo Área de Planeamiento Específico denominado APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo".

Consta en el expediente dictamen favorable de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes de la Comunidad de Madrid (en adelante CLPH), así como ratificación de dicho dictamen por la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En la sesión de 29 de abril de 2022 y según el Acta 16/2022, la CLPH emite dictamen favorable con las siguientes prescripciones:

"Se informa favorablemente la propuesta de Modificación Puntual del Plan General en la parcela situada entre las calles de Sepúlveda, el Paseo de la Ermita del Santo y el Parque de la Ermita del Santo, distrito de Latina, que persigue la creación de un nuevo Área de Planeamiento Específico denominado APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo". En cuanto afecciones al Catálogo de Elementos Protegidos, el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 no incluye ningún edificio ni ningún elemento singular catalogado dentro del ámbito del APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo. (...)

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

18

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



Se establecen las siguientes prescripciones:

- La nueva construcción prevista en recuerdo de la Quinta del Sordo empleará un lenguaje arquitectónico tal que, en ningún caso, induzca a un falso histórico.

- Se deberá llevar a cabo un control arqueo-paleontológico de los movimientos de tierras de todas las zonas necesarios para la ejecución de las obras. Para ello, el titular de la licencia deberá solicitar a la Dirección General de Patrimonio Cultural, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deporte de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 de la Ley 3/2013 de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, y artículos 4.2.8 a 4.2.14 del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, la preceptiva autorización bajo la dirección de un profesional cualificado.

Las prescripciones establecidas por la CLPH se recogen en las Normas Urbanísticas del APE dentro de las condiciones de protección del patrimonio.

En relación a expedientes arqueológicos tramitados en el ámbito, la Dirección General de Patrimonio Histórico, Mueble y Arqueológico autorizó en 1991 y con número de expediente 10/000119.4/91, la realización de excavaciones arqueológicas de urgencia en el Paseo de la Ermita del Santo nº40 c/v C/ Sepúlveda c/v a la Avda. de los Caprichos

En la intervención arqueológica se documentaron depósitos geológicos asociados al paleocauce de la unidad 38, arroyo de Luche, así como restos de cerámicas de Talavera de finales del siglo XVIII y del XIX, asociadas a vertidos agrícolas, y algunos muros de mampostería de sílex, a cota superior, relacionados con los cerramientos agrícolas. Así como una galería subterránea o "viage" de agua, que desapareció tras el vaciado total de la parcela.

Tras el estudio de las alegaciones recibidas, se ha replanteado la ubicación de las edificaciones en altura y su número máximo de plantas, pasando de las 21 y 28 iniciales a 17 y 23, y resituando hacia el oeste, junto a la nueva zona verde, la edificación que antes se colocaba en el mismo paseo de la Ermita, lo que libera completamente la vista de la cornisa histórica desde el mirador de la Cuña Verde.

En relación a la recreación de la Quinta del Sordo en el ámbito, dada la poca acogida que expresan las alegaciones sobre esta manzana singular, las reservas al respecto de la CLPH y la necesidad de que la ordenación del ámbito colabore en la atención de necesidades de dotaciones públicas del entorno, no solo las derivadas de su nueva ordenación, se estima conveniente eliminar de la propuesta esta parcela de equipamiento privado, sustituyéndola por otra de equipamiento público también ubicada en la plaza, la cual permitirá los mismos efectos de centralidad y referencia, pero cuyo uso se destinará a una dotación pública, contribuyendo a paliar los déficits dotacionales del entorno.

Además, para garantizar que las edificaciones en altura no adquieren su condición de hito simplemente por su tamaño y su altura, sino por su calidad arquitectónica e integración en el entorno urbano, se establece en las Normas de la MPG que las licencias de nueva planta para la edificación de las manzanas R2 y R4, en las que se ubicarán dichas edificaciones, deberán obtener previamente dictamen favorable de la CPPHAN por encontrarse en el Área de Influencia moderada de la Sacramental de San Justo y San Isidro, de acuerdo a sus correspondientes Planes Especiales Temáticos.

Con objeto de dar cuenta a la CPPHAN y a la CLPH de estas mejoras relacionadas con la protección del patrimonio, el expediente fue evaluado por ellas el 21 de marzo, Acta 12/2024

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

19

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



y 22 de marzo, Acta 16/2024, respectivamente, dictaminándose sobre la toma de conocimiento de las alegaciones presentadas durante el período de información pública.

La CLPH sugiere que el proyecto arquitectónico que se desarrolle sea el resultado de un concurso de arquitectura, con el objeto de garantizar la calidad de los edificios que constituirán un hito en Madrid Río y en la ciudad.

Por tanto, la primera de las prescripciones señalada en el dictamen de la CLPH previo a la aprobación inicial deja de ser de aplicación, ya que el equipamiento privado previsto para la recreación de la Quinta del Sordo ha sido sustituido, en estimación de alegaciones, por un equipamiento público de mayor dimensión y con capacidad para otros servicios de Distrito. La segunda prescripción, relacionada con el control arqueológico, se incorpora a las normas del DOP del ámbito.

5.6. SITUACIÓN FÁCTICA DEL SUELO.

El suelo del ámbito se encuentra en la situación básica de suelo urbanizado a efectos de lo dispuesto en el artículo 21 del TRLSRU, ya que está legalmente integrado en una malla urbana conformada por una red de viales, dotaciones y parcelas propia del núcleo urbano y del barrio del que forma parte y, además, cumple las siguientes condiciones:

- i. Dispone de las infraestructuras y los servicios necesarios, mediante su conexión en red, instaladas y operativas, conforme a lo establecido en la legislación urbanística aplicable, para abastecer la demanda de los usos, actividades y edificaciones existentes, las cuales han sido descritas anteriormente en el apartado 4.2.
- ii. Está ocupado por la edificación y por instalaciones deportivas y recreativas, según la ordenación propuesta por el instrumento de planificación correspondiente, con licencia, operativos y cumpliendo la normativa urbanística de aplicación.

Y tiene la condición de suelo urbano en relación con el artículo 14 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), ya que forma parte de una trama urbana con las siguientes características:

- i. Es un solar apto para la edificación y está completamente urbanizado, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que da frente y cuenta con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público, conectados a las correspondientes redes públicas.
- ii. Cuenta con urbanización idónea para la edificación a la que da soporte y cuenta con acceso rodado por vía urbana municipal, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- iii. Está ocupado por la edificación por encima de las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma (el 50% del solar) conforme a la ordenación establecida por las NNUU.
- iv. Está urbanizado en ejecución del planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Y es un suelo urbano consolidado, el cual, por virtud de la modificación propuesta, adquiere la condición de no consolidado para su completa reordenación.





Ortofoto el estado actual del ámbito y de las edificaciones e instalaciones en él existentes

5.7. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.

Las fincas catastrales incluidas en el ámbito del nuevo APE se identifican en las direcciones:

- Paseo de la Ermita del Santo nº48
- Calle de Sepúlveda nº3.

Identificadas como las parcelas catastrales 8533203VK3783D y 8533202VK3783D.

Son dos fincas de titularidad privada, figuran inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid nº25 y se recogen como anexo a la Memoria.



5.8. ANÁLISIS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁMBITO.

Según se desprende del Estudio Histórico-Arqueológico realizado sobre el ámbito de actuación, que se adjunta como Anexo a esta memoria, la zona aparece, durante siglos, junto a un conjunto de elevaciones y cerros asociados a pequeños cauces que vierten sus aguas al río Manzanares, con construcciones asociadas a actividades agropecuarias, con la posibilidad de la existencia de infraviviendas relacionadas con la presencia de huertas, vaquerías o pequeñas instalaciones.

Se trata de un ámbito de carácter periférico hasta bien entrada la segunda mitad del siglo XX. Hasta la incorporación a Madrid de los municipios colindantes a finales de los años 40, este ámbito constituía el límite del término municipal de Madrid. Esto propició, ya en el siglo XVIII, la aparición de infraestructuras urbanas no ubicables en las zonas centrales, como es el caso del



cementerio de San Isidro. A finales del siglo XIX, se construyó la estación de ferrocarril de Goya, muy próxima a la Quinta del Sordo, casa de este pintor, hoy ambas desaparecidas.

Esta misma condición de extrarradio supuso, a principios del siglo XX, la aparición de las barriadas populares que darían lugar al barrio de Puerta del Ángel, coincidiendo con el brusco crecimiento demográfico de la capital y la fuerte emigración del campo a la ciudad, constituyéndose ese particular tejido al norte del ámbito consistente en edificaciones entre medianerías de tres o cuatro plantas en manzanas más o menos rectangulares.

En los años 50 del siglo XX se edifican los solares de la ribera del Manzanares en esta margen del río, con la tipología edificatoria propia de la época, el bloque abierto.

Es en los años 70 cuando se aprueba, sobre el ámbito, un proyecto para la instalación de un Complejo Deportivo por la empresa Unión Explosivos Río Tinto, destinado a club social para sus empleados, con un campo de fútbol de tierra, una piscina, vestuarios y un bar para los socios, sin que existieran otras edificaciones en la parcela.

5.9. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.

Se incorpora como anexo a esta memoria un estudio Socioeconómico, con base en el Padrón de Habitantes del Instituto Nacional de Estadística a 1 de enero de 2021 y la renta media por persona para la serie 2015-2019, también del INE. En él se analizan las condiciones sociales y económicas del ámbito del Área de Reparto AUC 10.01, situado en el barrio de Los Cármes, perteneciente al distrito de Latina. También se incorpora un Diagnóstico Dotacional del Entorno de la MPG, que completa el anterior estudio.

Se realiza un estudio de la población del ámbito, teniendo en cuenta la evolución de ésta, la presencia de población extranjera, edad y sexo, tipología de hogares, nivel de estudios, actividades de ocupación y renta media, concluyendo que Los Cármes es un barrio muy consolidado con pocas posibilidades de crecimiento edificatorio, en el que predomina la clase media y trabajadora, empleada de manera mayoritaria en el sector de los servicios,

La renta por persona de Los Cármes es inferior a la del distrito de Latina, que, a su vez, está bastante por debajo de los valores medios de la ciudad.

Asimismo, se han determinado las actividades económicas que hay en un radio de 0,50 km. en el entorno de la actuación Ermita del Santo. Esa distancia es la que se recorre en 7,5 minutos caminando, en 1,6 minutos en bicicleta y en 2,5 minutos en automóvil, que sirve para determinar la utilización más común del comercio y servicios de proximidad.

5.10. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE.

5.10.1. Estructura urbana actual.

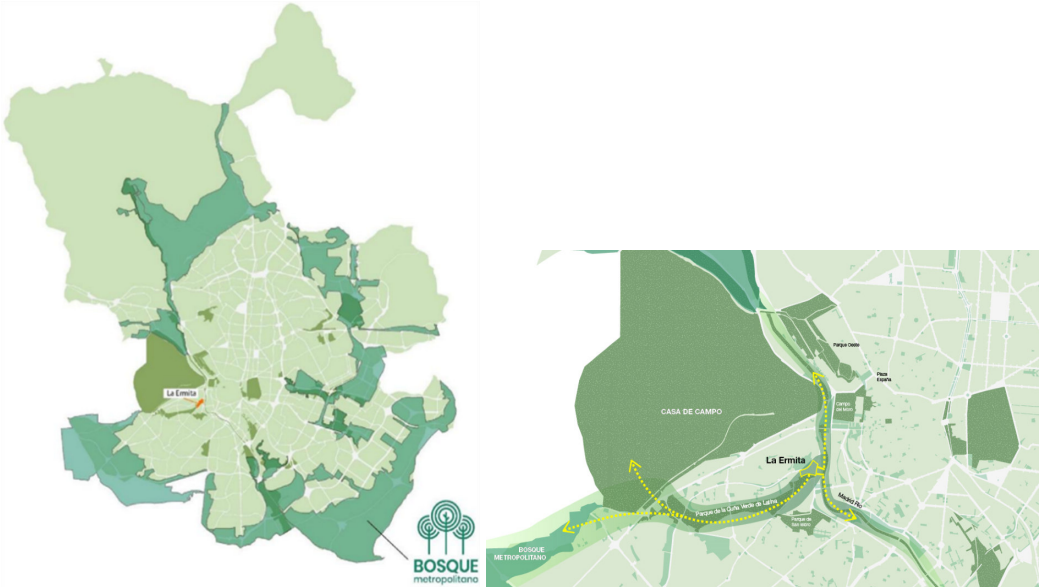
El ámbito de la Ermita del Santo se ubica en un punto singular respecto a la estructura urbana de la ciudad. Se trata del final de la Cuña Verde de Latina, un espacio libre ideado ya en el Plan General de 1948 cuya función, junto con el resto de "cuñas" proyectadas, era unir los distintos anillos radiales verdes planificados en ese momento para circunvalar Madrid, introduciéndolos hasta en el casco urbano, saneándolo y mejorando su calidad ambiental.

Precisamente el Centro Comercial de la Ermita se ubica en el vértice de la Cuña de Latina, la cual engarza con Madrid-Río en este punto. Esta intersección constituye una articulación, una



rótula o charnela entre estos dos sistemas ambientales verdes, es el punto de contacto entre dos corredores ambientales de gran valor. Tal condición produce una continuidad entre el río - tanto desde el punto de vista peatonal como medioambiental, de biodiversidad, etc.- y la Cuña Verde, y de esta con la Casa de Campo, el parque de Aluche, el parque de las Cruces, Pinar de San José, y finalmente, de todas ellas con el Bosque Metropolitano, ese anillo ya concebido en 1948 y repensado y en proceso de ejecución en la actualidad.

Por tanto, a escala ciudad este punto de la estructura urbana es único y de gran relevancia para la continuidad de la infraestructura verde de Madrid, que merece ser puesto en valor y señalado dentro del paisaje urbano pero que, sin embargo, se encuentra rematado por una instalación comercial-deportiva obsoleta, extensiva e impermeable, que limita las potencialidades del lugar, siendo necesaria una regeneración en el ámbito que se adecúe a la importancia metropolitana del enclave y muestre, a través de su ordenación, ser consciente de esta realidad urbana.



Conexión de los sistemas ambientales a nivel metropolitano

Respecto a los usos, en el entorno próximo del ámbito el uso predominante es residencial, con edificaciones de uso exclusivo terciario y dotacional integradas en el tejido urbano con aparente coherencia funcional.

El uso actual del ámbito de la MPG es dotacional deportivo privado, con activación de usos terciarios vinculados, en una proporción mayoritaria de carácter comercial y recreativo.

En relación a la densidad urbana, el análisis de las viviendas por hectárea en los barrios del entorno arroja la siguiente relación:

	Viv/ha.
Barrio Los Cármenes	57
Barrio Puerta Ángel	146
Barrio San Isidro	90
Barrio Imperial	113

La densidad media de estos cuatro barrios colindantes asciende a 101 viv/ha.



5.10.2. Morfología y tejido urbano.

Las manzanas del entorno son predominantemente rectangulares y de dimensiones suficientemente homogéneas, lo que garantiza una continuidad del paisaje urbano y una correcta lectura de la trama urbana. Parcelas más irregulares sirven para resolver la orografía y los encuentros con zonas verdes singulares y el entorno del río Manzanares.

Estas manzanas tienen una superficie en el entorno más próximo de entre 6.000 y 7.500 m². Su dimensión genera un tejido urbano relativamente permeable, donde la manzana del ámbito de actuación representa una anomalía negativa, con más de 45.000 m² de superficie, conformando una isla privada en la trama urbana que representa una barrera física y psicológica entre el parque de Caramuel, el parque de la Cuña Verde y el parque lineal de Madrid Río. Esto redundaría en el aislamiento de los barrios de Puerta del Ángel y Lucero respecto a la almendra central de Madrid a pesar de encontrarse, en realidad, muy próximos.

El AUC 10.01 colindante cuenta con una considerable proporción de zonas verde privadas.

5.10.3. Análisis de la tipología de la edificación.

En cuanto a los tipos edificatorios en el barrio de Puerta del Ángel, al Norte de la calle de Caramuel, predomina la tipología de manzana cerrada compacta de entre 5 y 6 alturas, siendo su Norma Zonal de aplicación la 4, *edificación en manzana cerrada entre medianerías*, con un fondo máximo edificable de 12 m. cuyo objetivo es generar patios interiores de manzana. En esta tipología, la altura se determina en base al ancho de las calles, por lo general estrechas.

Sin embargo, al Sur de la calle Caramuel, acompañando la depresión del terreno hacia el río, se dibuja una ciudad mucho más permeable, integrada en grandes zonas verdes como el parque de Caramuel y el de la Cuña verde, terminando en el parque lineal de Madrid Río.

Las edificaciones son, en este entorno próximo al ámbito de la modificación, bloques lineales aislados. Las alturas se van incrementando de las 6 a las 8 plantas a medida que se acercan al río, con situaciones de hitos puntuales que superan con creces las 8 plantas. Al norte del ámbito existen zonas con edificaciones en altura de 12 plantas

Desafortunadamente, el uso de la tipología de bloque abierto no redundaría en proporcionar un espacio público más abierto, porque las edificaciones suelen ubicarse en grandes manzanas cerradas con los espacios interbloque cerrados o privados. Sobre ellos no opera la Norma Zonal 5, *edificación en bloque abierto*, aunque formalmente pudieran asimilarse, sino que es habitual la Norma Zonal 3, *Volumetría específica*, la cual remite la ordenación y el uso al planeamiento antecedente que dio lugar dicha edificación. Al otro lado del río se encuentra el casco histórico y el Ensanche Sur, el de Arganzuela, regulado de acuerdo a la Norma Zonal 1, *protección del patrimonio*, la cual hace referencia a la tipología propia del centro histórico, de edificación entre medianerías ordenada en manzanas cerradas sobre la trama del Ensanche de Castro.

Precisamente esta distinción con normas zonales y tipologías diferentes responde al momento o época histórica propia de la construcción de cada una de las zonas. La zona de Puerta del Ángel tiene su origen en una barriada popular periférica nacida a finales del siglo XIX, a la que acudían los inmigrantes que no podían costearse una vivienda en el centro, lo que generaba un crecimiento orgánico de la misma en pequeñas parcelas yuxtapuestas según las oportunidades y capacidades particulares de cada familia, en una retícula irregular. Por otro lado, los bloques de la margen del río son propios del periodo económico del desarrollismo, ubicados en grandes parcelas cerradas dispuestas con el objeto de albergar una edificación densa, alta, austera y racional, capaz de dar una respuesta masiva al problema habitacional de ese momento.



En este contexto, el centro de La Ermita representa, una vez más, un elemento poco integrado en este tejido urbano, extemporáneo, fuera de escala y rompiendo la dinámica de permeabilidad y relación de la arquitectura entre las zonas verdes públicas y privadas.

5.10.4. Análisis de las dotaciones existentes.

- Zonas verdes y parques:

El ámbito de actuación se sitúa, como barrera, entre los parques públicos de Caramuel, la Cuña verde y el parque lineal de Madrid Río.

Cabe destacar la relevancia del parque de la Cuña verde en la estrategia del Ayuntamiento de generar un anillo verde que permita conectar el entorno natural próximo al urbanizado, compensando así las carencias en zonas verdes de la almendra central.

- Equipamientos:

El documento de MPG aprobado inicialmente contenía como Anexo X un Estudio Socioeconómico en el que se recogía un diagnóstico de la población del entorno, un inventario de las dotaciones públicas del área y una descripción de las actividades económicas por zonas.

Tras el trámite de información pública se ha elaborado un Diagnóstico Dotacional del Entorno de la MPG, aún más detallado, con la pretensión de que esta MPG pueda colaborar en atender, en la medida de lo posible, necesidades de dotaciones públicas del entorno, por lo que en él se plantea una caracterización sociodemográfica del entorno del ámbito de actuación, así como un estudio de la oferta dotacional existente de espacios deportivos, equipamientos, servicios públicos y servicios de la administración. Este Diagnóstico proporciona las siguientes conclusiones:

- *Las características de la oferta deportiva pública existente en el entorno de la MPG aconseja la inclusión en el programa dotacional del ámbito para disponer de reserva de suelo de dimensiones adecuadas que permita la ampliación de la instalación deportiva municipal actual, lo que además de proporcionarle mayor superficie para mejores servicios, mejorará la posible práctica deportiva a la futura población del barrio sustituyendo y/o complementando la instalación de gimnasio privado actual y, además, ayudara a paliar las necesidades del barrio colindante de Puerta el Ángel.*
- *La escasez de Escuelas Infantiles públicas de primer ciclo en el barrio de Imperial, perfectamente comunicado con el Paseo de la Ermita del Santo mediante los accesos ejecutados con motivo del soterramiento de la Calle30 y la construcción del parque de Madrid Río, recomienda poder disponer de un centro de este tipo que, además de paliar las posibles necesidades futuras de la población del barrio atienda los déficits existentes para la población infantil que residirá en las viviendas que se están construyendo en la operación "Mahou/Calderón".*
- *Deberá trasladarse a la Comunidad de Madrid la conveniencia y necesidad de realizar un estudio sobre la posible existencia de necesidades de enseñanzas de Formación Profesional, ya que los dos Institutos de Educación Secundaria existentes en el ámbito de influencia de la MPG, el IES "Gran Capitán" y el IES "Eijo y Garay" no lo incluye en su proyecto educativo. Igual aspecto debe ser valorado respecto de la enseñanza de idiomas y enseñanzas artísticas como educación plástica y visual, por una parte, y música y danza, por otra.*

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



- Debido al progresivo envejecimiento de la pirámide demográfica, el equipamiento de bienestar social dirigido a satisfacer necesidades de la población mayor aconseja valorar la conveniencia y oportunidad de disponer en el espacio dotacional de servicios dirigidos a este colectivo.
- Dado el índice de población inmigrante y la escasez de dotaciones cívicas-culturales de titularidad pública existentes en el entorno, se considera recomendable valorar la conveniencia y oportunidad de la creación en el espacio dotacional de un centro cultural polivalente intergeneracional, dirigidos a fomentar el ocio activo mediante la programación de actividades dirigidas a los distintos colectivos (niños, jóvenes o mayores) a la vez que coadyuven a la integración y cohesión social.
- La red local de servicios públicos es muy exigua y podría completarse con algún tipo dotacional encuadrado en los servicios de proximidad de carácter medioambiental como punto limpio, cantón de limpiezas u otros similares.”

Con semejante finalidad, el 8 de marzo de 2024 se solicita informe a la Junta Municipal del Distrito de Latina para que informe sobre las necesidades del distrito en cuanto a dotaciones públicas y sobre la oportunidad que la MPG representa para obtener suelo y edificabilidad para éstas, de manera que se pueda colaborar en paliar la carencia de equipamientos públicos en esa zona concreta del mismo.

El 21 de marzo, la Junta Municipal emite informe señalando lo siguiente:

“(...) Analizando dichas consideraciones, de conformidad con las previsiones del Acuerdo de 29 de junio de 2023 de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, de organización y competencias de los distritos, procede informar lo siguiente:

Respecto de los equipamientos deportivos, el distrito dispone en el entorno valorado de la IDB Los Caprichos, que cuenta con pequeños espacios interiores para musculación y actividades dirigidas, así como pistas exteriores de pádel, tenis y fútbol sala/baloncesto. Esta oferta se completa con la IDB San Benigno, actualmente fuera de servicio y la IDB Parque Caramuel, dotada de dos canchas exteriores. Por otra parte, el CDM Gallur se encuentra a una distancia apreciable del ámbito. Con el nuevo desarrollo se espera un aumento de la demanda deportiva, debido al incremento de población de la zona y a la supresión de los servicios privados actualmente existentes. De este modo, se considera adecuada la previsión de reserva de terrenos para permitir la ampliación de la IDB Los Caprichos, que permita ampliar el número de unidades deportivas y el catálogo de servicios deportivos municipales en la zona de referencia.

Por lo que respecta a los servicios culturales y de bienestar social, en las proximidades del ámbito, el distrito gestiona el Centro Cultural “Rosario Acuña” y el Centro de Mayores “Cerro Bermejo”. Sin perjuicio de lo anterior, las características del entorno a que se refiere la MPG hacen adecuada la previsión para el ámbito de un equipamiento polivalente en que puedan recogerse coordinadamente servicios culturales y de ocio comunitario, junto con servicios enfocados a la juventud y servicios socioculturales dirigidos a las personas mayores, esto es, un centro intergeneracional dirigido a fomentar el ocio activo mediante la programación de actividades dirigidas a los distintos colectivos. Asimismo, dada la demanda vecinal identificada por parte de este distrito, dicho equipamiento deberá contemplar la existencia

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

26

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



de una sala de lectura que complete la oferta existente en el Centro Cultural “Rosario Acuña” y en la Biblioteca Municipal “Ana María Matute” del distrito de Carabanchel. Del mismo modo, ante la carencia de locales adecuados en el barrio de Puerta del Ángel, este equipamiento polivalente debería prever la posibilidad de ubicar una Oficina de Atención a la Ciudadanía de Línea Madrid, pues la extensión del distrito y la existencia de una única oficina ubicada en el sector sur del mismo, no permite ofrecer un servicio adecuado a la población del sector norte en que se ubica este nuevo desarrollo. Por otra parte, dada la naturaleza de los servicios propuestos, se aprecia su compatibilidad en un único equipamiento polivalente que permitiría generar sinergias en el sentido de unificar servicios e instalaciones como puedan ser la limpieza, el mantenimiento y la vigilancia; el control de accesos y los servicios de información a usuarios; el salón de actos, las salas polivalentes. En conclusión, se propondría la reserva de terrenos para equipamiento polivalente que acogiera servicios culturales y de ocio intergeneracionales, sala de lectura y oficina de atención al ciudadano de Línea Madrid.

Respecto de los servicios educativos, la apreciación de su necesidad deberá estudiarse por la Administración Autonómica, competente por razón de la materia. Si bien, a pesar de tratarse de competencias delegables, puede estimarse la existencia de demanda para una escuela infantil. Este tipo de dotación requiere una ubicación en planta baja y atender la necesidad de disponer de una zona exterior de esparcimiento de los menores, por lo que estas necesidades deberán estudiarse y atenderse en el correspondiente proyecto de obra y deberá preverse una ubicación central y de accesibilidad segura y cómoda para facilitar los desplazamientos de sus progenitores, acompañantes o cuidadores, en un entorno, en lo posible, separado de la circulación de vehículos, que facilite el desplazamiento a pie por proximidad y la vinculación a espacios libres y zonas verdes, y en lo posible, a otras dotaciones de uso público que puedan complementarlas o compartir servicios para disponer de mejores instalaciones.

Por último, en referencia a los servicios medioambientales de proximidad, dada la actual ubicación del punto limpio del distrito Latina en el Parque de la Cuña Verde, contiguo al ámbito y a unos 6 minutos en coche, se entiende que la necesidad al respecto quedaría cubierta mediante la previsión de un punto limpio de proximidad que permitiría su instalación en espacio libre de parcela tanto de la IDB Los Caprichos, como de la parcela de equipamiento anteriormente comentada, al tratarse de recipientes de dimensiones comedidas y que responden a la necesidad de reciclar distintos tipos de residuos que pueden transportarse a pie, dando cobertura al nuevo desarrollo y a su zona de influencia más cercana.”

Adicionalmente, el 8 de septiembre de 2022 se había solicitado informe a la Dirección General de Deporte en materia de su competencia. El 18 de octubre de 2022 se recibe contestación en la que se concluye:

“(…) la dotación existente con el CDM Gallur y su cercanía con el distrito de Carabanchel con la mínima dotación de vasos de piscina cubierta en la zona, hace necesaria la creación de un centro deportivo que cumpla dicha necesidad y como tal centro deportivo se debe completar con el resto de unidades que la conforman (salas de usos múltiples, musculación, pabellón, y unidades al aire libre, etc.)

Por lo tanto y a la vista de las alternativas propuestas, desde el punto de vista deportivo, la que parece más adecuada para las necesidades actuales y de futuro del ámbito es la



alternativa 3, siempre que la previsión prevista del equipamiento público lindante al APE 12.10 fuera deportivo, lo que permitiría junto al área existente la creación de un Centro Deportivo Municipal con las unidades deportivas mínimas de uso y gestión adecuadas a las necesidades de la zona.”

Atendiendo a las alegaciones, al nuevo diagnóstico dotacional y a las necesidades expresadas por la Junta Municipal y el Área de Deportes, se ha procedido a mejorar la ordenación aprobada inicialmente con el objetivo de obtener aún más suelo público para dotaciones en el ámbito.

5.10.5. Evaluación de necesidades de usos urbanos. Vivienda y otros usos.

Se incorporan, como anexos a esta memoria, un estudio de la necesidad de vivienda en el barrio de Los Cármenes y Puerta del Ángel y otro sobre la oportunidad de implantar otros usos que posibiliten la mezcla de actividades, con las siguientes conclusiones:

- Analizada la edificabilidad remanente en el área de influencia, se detecta que esta se reduce a 12.833 m², unas 128 viviendas, tratándose de un conjunto de parcelas de pequeña superficie y escasas expectativas de consolidación a medio plazo.
Frente a lo anterior, el análisis de la evolución del número de hogares determina una necesidad de nuevas viviendas en este sector de ciudad en el corto plazo, a horizonte de enero de 2031, y solo causadas por las necesidades de los nuevos hogares formados por los vecinos de ambos barrios, de 1.522 viviendas
- No se aprecia que el suelo incluido en el ámbito pueda considerarse idóneo para el uso hotelero. Tampoco que este tipo de actividad sea la demandada en la ubicación desde un punto de vista turístico, ni por escasez de oferta hotelera en la ciudad.
- Por otra parte, sería escasamente atractivo para inversores de oficinas, aunque no es descartable en una proporción limitada. No se considera que este tipo de actividad sea la demandada para la zona, ni se estima que exista escasez de oferta en el entorno inmediato.
- El ámbito no puede estimarse adecuado para el uso comercial de gran formato, considerándose que el desarrollo es propicio para el comercio de cercanía, complementario al uso principal, con una locomotora comercial mediana.

5.11. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES.

5.11.1. Red supramunicipal.

La oferta de transporte público supramunicipal es abundante debido a la proximidad del intercambiador de Príncipe Pío.

La oferta de transporte público municipal es numerosa y al menos se contabilizan doce paradas de autobús urbano EMT a menos de 400 m. del ámbito y una estación de Metro.

Además, conociendo que los vecinos de la zona indican que existe una salida de emergencia del sistema de la red ferroviaria de Cercanías ya construida, que podría aprovecharse como acceso para la apertura de una nueva estación de la línea C-5, situada a la altura de la intersección entre el Paseo de la Ermita del Santo y el Puente de San Isidro, entre las calles de San Ambrosio y la Travesía de Iván de Vargas, el 8 de mayo de 2023 se solicitó informe al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Dirección General de Planificación y Evaluación de la



Red Ferroviaria, manifestando que este nuevo acceso permitiría, por ejemplo, conectar con un gran nodo intermodal como Atocha en un recorrido de menos de 10 minutos en transporte público, cuando ahora se necesitan más de 30 y el uso de varias modalidades de transporte público (Bus más Metro o Cercanías).

En este sentido y teniendo en cuenta la propuesta de la MPG, el informe se solicita en relación a la posibilidad de mejorar la accesibilidad al sistema de la red de Cercanías del entorno habilitando un acceso a la línea C-5 en el Paseo de la Ermita del Santo.

El 20 de noviembre de 2023 se recibe respuesta por parte del Subdirector General de Planificación Ferroviaria, en la que se indica:

“En relación con su consulta acerca de la posibilidad de mejorar la accesibilidad al sistema de la red de Cercanías del entorno del Paseo de la Ermita del Santo, le informo de que esta Subdirección General está actualmente redactando el Estudio Funcional del apeadero de San Isidro a través de un encargo a la empresa pública Ingeniería y Economía del Transporte S.M.E. M.P., S.A (INECO).

El objeto de este estudio es llevar a cabo un análisis de la posible ubicación de un nuevo apeadero en el entorno del Paseo de la Ermita del Santo y determinar la conveniencia de su implantación desde el punto de vista de su funcionalidad en el sistema de transporte público de Madrid. En particular, se analizarán la demanda futura del apeadero, su accesibilidad, su impacto en la red de transporte público, los tiempos globales de viaje y otros indicadores que permitirán obtener un balance de las externalidades asociadas a la nueva actuación y, en última instancia, aconsejar o no la implantación de este apeadero”

5.11.2. Red municipal.

A partir de la oferta numerosa, se discriminan aquellas paradas de autobús con un radio de cobertura igual o inferior a 400 m. y las estaciones de tren o metro, sin aparcamiento, con un radio de cobertura igual o inferior a 600 m., asegurando así la disponibilidad y accesibilidad necesarias para ser consideradas en relación con el ámbito de la MPG.

A continuación, se adjunta una tabla resumen de las redes de transporte y puntos de acceso que dan cobertura a la movilidad en el ámbito de estudio:

INVENTARIO DE TRANSPORTE PÚBLICO	
PARADA A UNA DISTANCIA INFERIOR A 400 m.	BUS EMT
P.º de la Ermita del Santo nº20	25
P.º de la Ermita del Santo nº1	25
P.º de la Ermita del Santo nº46	25
P.º de la Ermita del Santo nº19	25
P.º de la Ermita del Santo nº39	25
P.º de la Ermita del Santo sn, entre c/ San Ambrosio y puente de San Isidro	17, 25 y N16
P.º de la Ermita del Santo nº71	50
C/ Sepúlveda sn, esquina c/ Pablo Sarasate	138

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



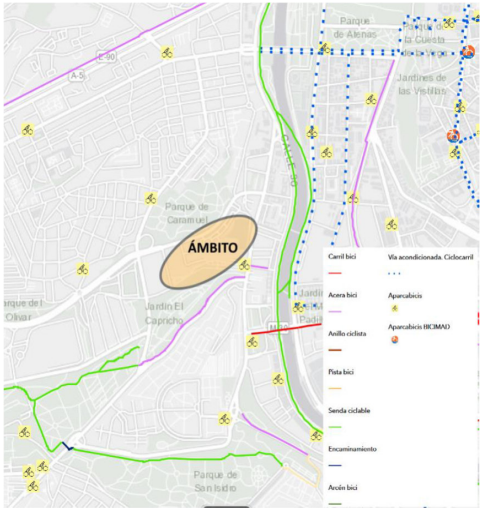
Vía Carpetana semiesquina P.º de la Ermita del Santo	17 y N16
C/ Caramuel nº31	138
C/ Carmuel nº47	138
C/ Caramuel sn, puente sobre c/ Sepúlveda	119, 138

5.11.3. Movilidad ciclista.

El transporte en bicicleta por la ciudad es impulsado por el Ayuntamiento, desarrollando cuatro líneas de actuación:

- Red de vías ciclistas.
- BiciMAD. es el servicio público de alquiler de bicicletas eléctricas del Ayuntamiento de Madrid.

Está compuesto por: 7.500 bicicletas y 611 estaciones. Las estaciones más próximas al ámbito son las situadas en la Ermita del Santo 48 (Estación: 223 con 25 bases) y la calle Caramuel 51 (Estación: 224 con 22 bases).



- Aparca-bici. Conjunto de elementos de señalización, protección y amarre para el estacionamiento de bicicletas.
- Bicicleta y transporte público. Favorecer el uso combinado de la bicicleta y el transporte público, permitiendo el acceso con bicicletas al autobús, metro y tren.

La distancia media de recorrido según BiciMad es de 2,5 km con un tiempo medio de viaje con bicicleta de 14 minutos.

Si bien la bicicleta puede utilizar el conjunto de calzadas de la ciudad sin más limitaciones que las establecidas con carácter general en la normativa de circulación, el Ayuntamiento dispone de una red de itinerarios y vías ciclistas que conectan la ciudad.

Además de la red de carril-bici, vía única y exclusiva destinada a la bicicleta, el Ayuntamiento superpuso en las calzadas de la ciudad una red de carriles dotados de señalización específica para facilitar la circulación de la bicicleta. Las ciclo-calles y los ciclo-carriles son calles o carriles que, por su conectividad, pendiente y circunstancias del tráfico, forman parte de un itinerario donde las bicicletas tienen mayor presencia. Estas calles o carriles cuentan con una señalización específica en la que se advierte al resto de vehículos de la mayor presencia de bicicletas, limitando la velocidad a un máximo de 30 km/h, o inferior si así estuviera específicamente señalado.

Desde el ámbito de la MPG los usuarios pueden recorrer, aproximadamente, 320 m. por el viario para acceder a la senda ciclable más próxima, perteneciente a Madrid Río.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



En relación con el Anillo Verde Ciclista, carril asfaltado separado del tráfico motorizado que rodea, en un trazado circular de casi 65 km., todo el casco urbano de la ciudad, el ámbito puede enlazar con el mismo a través del recorrido de Madrid Río.

Finalmente, en el distrito de Latina existen tres estaciones de BiciMAD, servicio público de alquiler de bicicletas eléctricas del Ayuntamiento. La más próxima es la estación nº223, justo frente al Centro Comercial.

5.11.4. Movilidad peatonal.

La localización del ámbito ofrece unas condiciones muy adecuadas para favorecer el desplazamiento peatonal. Por un parte, a través de los dos parques que lo flanquean, permitiendo el acceso peatonal exclusivo al entorno próximo.

Por otra, la proximidad al sistema peatonal de Madrid Río hace posible una movilidad peatonal a lo largo de su eje y, a través de los puentes y pasarelas ubicados junto al ámbito, también de conexión con el área central de la ciudad.

5.12. PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

El documento de MPG aprobado inicialmente fue sometido al preceptivo período de información pública, habiendo recibido 1.087 escritos de alegaciones, agrupados en 14 temas, tras cuyo estudio y valoración se propone la estimación parcial de 8 de ellos, cuya atención y mejoras propuestas se han incorporado a la documentación. Por otra parte, se han recibido en el periodo de petición de informes sectoriales 13 informes, todos ellos favorables, cuyas conclusiones y requerimientos han sido incorporados a este expediente.

Respecto a los escritos de alegaciones, una vez analizados los contenidos, los principales temas apuntados son los siguientes:

1. Evitar la masificación del entorno
2. No crear problemas de tráfico y movilidad
3. Carencia de dotaciones y servicios públicos deficitarios
4. Participación ciudadana
5. Equilibrio de derechos frente a cargas
6. Atención al interés general
7. Paisaje urbano
8. Delimitación del ámbito
9. Determinación de la superficie edificable
10. Contenido documental del expediente
11. Efectos sobre el medio ambiente
12. Diseño de la ordenación y de la red viaria
13. Sostenibilidad y regeneración urbana
14. Actividad del centro comercial

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

31

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Consta en el expediente la respuesta razonada a cada apartado y a todos y cada uno de los temas puestos de manifiesto en el trámite de información pública, recogiendo en el apartado 15 de esta Memoria un resumen de los efectos que la estimación parcial de estas cuestiones tienen sobre el contenido de la MPG.

6. DIAGNÓSTICO DE LAS PRINCIPALES DEFICIENCIAS Y PROBLEMAS URBANOS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

6.1. OBSOLESCENCIA DE LA EDIFICACIÓN Y DE LA ACTIVIDAD ACTUAL DEL ÁMBITO.

El conjunto del Centro Comercial responde a una tipología extendida de contenedor cerrado de baja densidad que, por adaptación a la topografía del entorno, se dispone en planta baja en dos niveles unidos por escaleras y ascensores.

Su imagen urbana no responde a su entorno, sino que se distingue del mismo adoptando una imagen que trata de asimilarse a un modelo de arquitectura colonial habitual el siglo pasado en algunas ciudades costeras del continente americano.

Las instalaciones deportivas anexas al aire libre son igualmente privadas, básicamente pistas de tenis y el centro de karting Carlos Sainz.

Por diversos motivos, ubicación, escala, cambios de tendencia o pautas de consumo, competencia, etc., la actividad comercial viene decayendo desde hace más de 14 años y en la actualidad el índice de ocupación del Centro es muy bajo, es decir, no presta el servicio planificado y está lejos de utilizar con eficiencia el potencial del suelo. Como se ve más adelante, esta MPG demuestra que es posible aprovechar de un modo mucho más eficiente y beneficioso para la comunidad las potencialidades del ámbito manteniendo los elementos realmente dotacionales del mismo, pero a través de equipamientos y zonas verdes públicas, así como de vivienda protegida.

El complejo no fue concebido ni construido bajo los parámetros de sostenibilidad y responsabilidad ambiental que hoy son obligados, lo que resulta en un conjunto ineficiente en el consumo y gestión de recursos y además, dentro del conjunto de actividades que ofrece el Centro Comercial, las de carácter dotacional son minoritarias.

A su baja actividad se suma que, como espacio privado cerrado sometido a horarios, provoca un vacío de actividad (apagón urbano) en su entorno en los periodos no operativos.

6.2. BARRERA FÍSICA.

La ordenación actual del ámbito de la MPG genera una barrera urbana, física y visual, que segrega el tejido urbano impidiendo una adecuada conexión de los barrios Los Cármenes y Puerta del Ángel y dificulta la relación con Madrid Río.

El perímetro vallado de la manzana que conforman el Centro Ermita del Santo, y las construcciones existentes del dotacional deportivo público al oeste, y el equipamiento privado de las Misioneras de la Caridad al norte, tiene una longitud de fachada sin permeabilidad de 1.250 m., lo que desarticula el barrio y genera una percepción de seguridad muy negativa.

Esta configuración impide enlazar y disponer de continuidad entre los sistemas ambientales situados en sus bordes, parques de Caramuel y Cuña Verde, y dificulta la continuidad de la

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

32

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



actividad y del uso ciudadano en el sentido este-oeste, cuyos recorridos potenciales, calle de Sepúlveda y la propia Cuña Verde, son recorridos sin actividad vinculada, en tanto que el Centro de La Ermita se forma como un uso interior y de escasa relación con el exterior.

Esto provoca que el recorrido lateral junto a la Cuña Verde quede “encajonado” entre la avenida de Los Caprichos y el Paseo de La Ermita, y que la calle Sepúlveda sea más una vía de tránsito rodado rápido que una plataforma de actividad urbana.

La forma y dimensión de las manzanas de su entorno permiten ser percibirlas como una ciudad más conectada y suficientemente permeable.

Todas las valoraciones sobre este ámbito lo consideran un obstáculo a la vez que un área de oportunidad de intervención urbana desde 2008, en el que es necesario aportar permeabilidad de carácter público en la manzana de Ermita del Santo que favorezca una mejor relación e interconexión de los barrios y parques del entorno. Las calles de San Rufo y San Conrado se valoran y se presentan como una posibilidad de máximo interés para extender la permeabilidad peatonal hasta Madrid Río.

Además, el conjunto se considera obsoleto en su funcionalidad urbana y un gran obstáculo a la permeabilidad del ámbito. Una barrera urbana cuya disolución permitirá articular una relación transversal entre el Parque de Caramuel y el del remate de la Cuña Verde de Latina, o parque de la Ermita del Santo, reconectando parques aislados en un sistema verde continuo, siguiendo el ejemplo contiguo de Madrid Río, con las ventajas de mejora de la biodiversidad y el aumento de la calidad de vida que ello comporta. Estos aspectos, junto a la condición del ámbito de la MPG como área de oportunidad en la estrategia urbana municipal, revelan la conveniencia de revisar las determinaciones estructurantes del planeamiento general vigente y reconsiderar en el marco del interés general el modelo actualmente establecido por el plan y sus condiciones de desarrollo.

6.3. USO Y ACTIVIDAD FUERA DE ESCALA.

Por su escala, sus dimensiones y su falta de permeabilidad, no funciona como una dotación de barrio sino como una localización destino, terminal, de alcance superior al distrito, y lo que es más relevante, de acceso mayoritario en vehículo privado.

Existe en este sentido una distorsión entre el alcance que se proyecta para el centro o cómo es percibido por las personas y su localización central en el barrio, cuyas vías de acceso son propias de una configuración local y no de una implantación territorial periférica.

Es probablemente esta circunstancia una de las causas que han lastrado su actividad, su percepción en el barrio y su utilidad para los vecinos, cuando en realidad su posición central en el barrio es percibida como periférica, sin que sea realmente adecuado para la funcionalidad de un ámbito supralocal, demostrando su ineficacia como centralidad local y de barrio.

El Complejo que se construyó quedó lejos de alcanzar el techo edificatorio que le había asignado originalmente el planeamiento y en la actualidad, además de un obstáculo urbano, se está convirtiendo en un espacio en declive sin funcionalidad real para el barrio y la ciudad, con una tendencia a la obsolescencia urbana, es decir, a convertirse más en un escenario de problema en lugar de colaborar en la mejora del entorno o ser solución para la revitalización del barrio y la ciudad. Además, no resulta funcionalmente útil, ni sostenible en el medio plazo, y no responde ni a la previsión del PG97 ni a las necesidades del entorno en el que se sitúa. De las actividades que ofrece el Centro, con el carácter dotacional básico al servicio de la salud y bienestar de la

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

33

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



comunidad solo pueden señalarse el gimnasio y la piscina, lo que se desarrolla en una superficie ínfima respecto al resto de negocios que destacan por su condición recreativa, como son la bolera, los karts, el minigolf, las franquicias de hostelería, etc. Estos dotacionales básicos, en la MPG se integran como dotaciones públicas junto a una dotación municipal existente, con independencia de proponer suelo para dotaciones privadas.

La revitalización y regeneración de este espacio urbano ha sido considerada por el Ayuntamiento de manera repetitiva, desde 2008, como una oportunidad en los diagnósticos urbanos municipales, siendo conveniente y oportuno acometerla en este expediente sin dilatar la intervención al respecto, dada su obsolescencia funcional y la ausencia de sentido desde la perspectiva de servicio y utilidad para atender las necesidades reales del barrio y la ciudad.

Al mismo tiempo se observa la vigencia de algunos de los usos existentes en este espacio sin función relevante, tales como determinadas actividades comerciales vinculadas a los servicios de proximidad o el Teatro Goya, que representa un referente histórico en decadencia pero con un valor simbólico y de tradición de lugar, aspecto que se valora para incorporarlo en la ordenación propuesta.

La MPG procura en su nueva ordenación habilitar espacios y usos que hacen posible mantener y potenciar todas las actividades que pueden ser consideradas dotacionales y los elementos de referencia de lugar, como la presencia de un Teatro Goya y el Palmeral, por sus cualidades para caracterizar y singularizar el espacio. y para ellos se propone un nuevo espacio de plaza que integre, con criterios actuales, estas actividades y elementos como una oportunidad que no debe desaprovecharse para recuperar funciones con cierta historia local o peculiaridades asociadas al emplazamiento, esto es, comercio de proximidad, espacio de Teatro Goya y Palmeral.

En conclusión, una reordenación de la estructura urbana, de los usos y espacios que permitirá integrar el ámbito de la MPG en su entorno próximo, predominantemente residencial, con una densidad y alturas de las edificaciones acordes con el entorno consolidado, si bien incorporando, sin distorsión, la localización de edificios de mayor altura acordes con la sucesión paisajística de hitos urbanos en la ribera del Río que, tal y como se señala en el PREM, contribuya a reforzar la estructura visual y la imagen urbana, y a resolver de forma moderna la visualización del río y sus inflexiones, manteniendo aquellas funciones o elementos que puedan caracterizar y diferenciar este espacio por asociarse como característicos de la historia del lugar.

Se trata de alguna manera de ordenar el ámbito donde actualmente se localiza el Centro Comercial para conseguir una mayor permeabilidad, proporcionando las condiciones para que se mantengan aquellas actividades que enriquecen la vida del entorno de una ciudad de proximidad, liberando suelo para el uso público de zonas verdes y espacios libres y eliminando las actividades recreativas de dudosa sostenibilidad económica y ambiental. De este modo se revierte la actual situación de un consumo de suelo extensivo por uno propio de la ciudad compacta y densa, multifuncional, mixta y de calidad.

6.4. NECESIDAD DE VIVIENDA.

El ámbito se ubica en un sector de la ciudad caracterizado por la concentración de espacios libres y servicios urbanos de gran extensión y baja o nula densidad edificatoria, en el que la existencia de desarrollos residenciales se concentra en los trazados compactos en manzana cerrada del Barrio de la Puerta del Angel (al norte del eje formado por las calles de Sepúlveda y

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

34

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Caramuel) y en la estrecha franja de edificación en tipología de bloque abierto que discurre entre el Paseo de la Ermita del Santo y la Avenida del Manzanares, en el frente sobre el río.

Se trata de entornos residenciales completamente consolidados por la edificación, regulados en casi su totalidad por las Normas Zonales 3 y 4 del PG97, y en los que los únicos ámbitos de desarrollo delimitados por el planeamiento (API.10.14 Colonia Molino de Viento, APE.10.23 Colonia Los Olivos y APE.10.12 Avenida de los Caprichos) se encuentran totalmente consolidados por la edificación residencial.

El entorno del ámbito de la MPG perdió en los últimos años el 7,67% de la población, pérdida ligeramente superior a la del distrito de Latina, pero, como en el distrito, se observa una moderada recuperación desde el año 2017, al pasar de 17.037 habitantes a 17.736 en 2020. En 2021 se quiebra la tendencia, reduciendo la población a 17.577 personas.

El distrito de Latina supera en proporción de personas extranjeras a la media del municipio. Se trata, en la mayoría de los casos, de una inmigración por motivos laborales. Lo que caracteriza a la población extranjera es la importancia de su porcentaje en edad laboral y el escaso número de personas mayores. Por eso, su presencia numerosa en algunas partes de la ciudad se traduce en que esta tiende a tener una población joven o adulta.

La proporción de extranjeros es del 17,1% en el barrio de Los Cármenes y del 17,7% en el distrito de Latina. La presencia de población extranjera es menor allí donde la oferta de viviendas en alquiler es escasa. El distrito de Latina tiene una estructura de edades más envejecida que la de la ciudad. Por su parte, el ámbito de estudio tiene una estructura adulta. Si se compara con el distrito, tiene una proporción de niños y, sobre todo, de personas mayores inferior a los valores del distrito, destacando la mayor proporción de personas en edad laboral.

La edad de la población proporciona una idea de la antigüedad de la edificación, también de la pérdida de las generaciones más jóvenes, que se han marchado de la zona para buscar su vivienda en otros lugares, quedando aquí los padres, los abuelos, los que primero habitaron esas casas. Solo en aquellos lugares concretos en donde se ha producido un proceso de construcción de viviendas reciente, o de renovación del caserío, puede encontrarse población joven, pero eso es poco frecuente en unos barrios tan consolidados como son los que componen la mayoría del distrito de Latina.

El nivel de estudios en el área es bajo con respecto al conjunto de la ciudad. Es frecuente el abandonado de los estudios para entrar en el mercado de trabajo.

En consecuencia, es una demanda y una oportunidad de fijación de población joven en edad de construir unidades familiares la existencia de nueva oferta de parque de viviendas que permita fijar la población en el barrio, para la acogida de las nuevas generaciones, y que incluya, inevitablemente, una oferta de viviendas de protección pública municipal destinadas a las familias del segmento de menor renta, dado el escenario y características de renta de la actual población residente.

Analizada la edificabilidad remanente en el área de influencia, se detecta que se reduce a 12.833 m², lo que permitiría -en una estimación optimista- construir unas 128 viviendas nuevas, en un conjunto de parcelas de pequeña superficie y escasas expectativas de consolidación a medio plazo.

Frente a esta capacidad de nueva oferta de viviendas, el análisis de la evolución del número de hogares determina una necesidad de nuevas viviendas en este sector de ciudad, barrio de Los Cármenes y Puerta del Ángel, en el corto plazo, a horizonte de enero de 2031, de 1.522

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

35

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



viviendas solo para atender las necesidades de nuevas viviendas por las nuevas unidades familiares formadas por los actuales vecinos de ambos barrios.

Es por tanto una oportunidad y necesidad contribuir a la construcción de nuevo parque de viviendas que permita fijar la población en el barrio, para poder acoger a las nuevas unidades familiares formadas por las generaciones de ambos barrios, y que incluya una oferta de viviendas de protección pública municipal destinadas a las familias que se encuentren en el segmento de menor renta disponible.

6.5. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DE ESCALA ADECUADA.

Las calles más comerciales que hay dentro del radio de 0,50 km, teniendo como centro la actuación prevista, son la avenida del Manzanares, paseo de la Ermita del Santo y la calle Caramuel.

Lo más numeroso es el comercio de proximidad, constituido por 44 actividades, dos comercios medianos de alimentación, precisamente uno de ellos es el centro Ermita del Santo, cuyo régimen de funcionamiento está muy por debajo de su capacidad.

La oferta recreativa está formada por bares, cafeterías y restaurantes, una sala de reunión y el Teatro Goya MultiEspacio. El resto de actividades comerciales son centros sanitarios, centros de enseñanza no reglada, servicios higiénicos personales y de ocupación del tiempo libre no incluido en uso recreativo.

Hay 3 oficinas, un edificio con esta dedicación y tres más en planta baja de un edificio de viviendas. Las actividades industriales son 2 talleres de reparación de coches. Por último, hay 2 garajes públicos.

En consecuencia, resulta aconsejable que el cambio de uso que se pueda proponer en el área Ermita del Santo mantenga una dotación comercial y, en general, de actividades terciarias y de servicios, con la escala adecuada, que haga posible completar la oferta en la zona, permita la continuidad de determinadas actividades que puedan tener demanda y atractivo para los vecinos en la zona y guarde proporcionalidad con el uso residencial, todo ello bajo un modelo de urbanismo de proximidad frente a un modelo extensivo, monofuncional e ineficaz.

6.6. POTENCIAL DE MEJORA EN TÉRMINOS DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA MEDIOAMBIENTAL DEL ÁMBITO.

El Centro de la Ermita es, en la actualidad, además de una barrera, una gran plataforma artificial ocupada por las edificaciones y por los usos exteriores.

Las características de los suelos y topografías actuales en la mayor parte del ámbito de la MPG y su entorno, no se corresponde con los suelos naturales, sino que han sufrido procesos de remoción, compactación e impermeabilización como consecuencia de los procesos constructivos.

Dentro del ámbito de la MPG, las edificaciones y los suelos pavimentados ocupan la mayor parte de su superficie y la reducida vegetación está constituida mayoritariamente por ejemplares vegetales ornamentales.

La barrera que supone entre los sistemas ambientales próximos el ámbito de la MPG, supone también una pérdida de oportunidad en términos de biodiversidad, naturalización y salud. La

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

36

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



conectividad potencial mediante la apertura del ámbito ha de verse, también, en relación con su área de influencia, donde destaca la presencia de importantes zonas verdes de carácter urbano: la Casa de Campo, los Jardines del Moro, el Parque de Atenas, los Jardines de las Vistillas, el Parque de San Isidro, y mucho más próximas, el parque de la Cuña Verde, el parque de Caramuel y Madrid Río.

La edificación responde a la tipología de gran centro cubierto y cerrado con la actividad volcada a su interior, la cual, a su vez, requiere atender una gran demanda energética para la iluminación y la climatización de sus espacios, demanda que se cubre con sistemas convencionales. Es por tanto un espacio con un amplio margen de mejora en términos de responsabilidad ambiental, reducción de consumos, adaptación climática y utilización de fuentes de energía renovables.

En relación con la calidad del aire, es el tráfico rodado de vehículos el que genera el mayor volumen de emisiones, siendo prácticamente inapreciables las emisiones procedentes del sector terciario. Las actividades que actualmente se llevan a cabo en el ámbito de la MPG, en la medida en que constituyen un centro de atracción de vehículos a motor, se transforman en un foco emisor de ruido.

Como consecuencia, se puede deducir una elevada capacidad de acogida del territorio ante la actuación de transformación urbanística, establecida tanto en función de su calidad ambiental previa como de las potencialidades que presenta para una operación de mejora y revitalización urbana en un marco de sostenibilidad.

6.7. CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS

El solar dispone de una oferta de transporte público numerosa y variada. A menos de 400 m. de distancia a pie se encuentran 12 paradas de autobús y a 850 m. la estación Puerta del Ángel de la Línea 6 de Metro de Madrid, algo más retirada para considerar al ámbito en el radio de cobertura del servicio.

La oferta de transporte público supramunicipal es abundante debido a la proximidad del intercambiador de Príncipe Pío, permitiendo así el acceso a las líneas de autobuses interurbanos, al tren de Cercanías y al Metro.

Actualmente, en los episodios de hora punta se producen niveles de servicio y de congestión circulatoria inadecuados. La causa fundamental no es la falta de oferta de transporte público, de sus accesos o de la calidad del servicio, sino la carencia de otras infraestructuras de transporte más eficaces, la distancia entre los hogares y los centros de trabajo, etc.

Una actuación de mejora y revitalización urbana permitirá paliar algunos de los problemas y déficits detectados, que contribuya a hacer una ciudad más sostenible para uso de los ciudadanos, sin barreras, que permita el disfrute de los parques y su continuidad, acercando el río a su entorno sin solución de continuidad. Y que se genere un área de actividad de escala adecuada, capaz de mantener y complementar las necesidades de la población residente y potenciar su localización de excelencia en la ciudad.

6.8. OTRAS DEMANDAS LOCALES.

Durante los trabajos de formación de la MPG se han identificado algunas solicitudes recurrentes por parte de vecinos del barrio.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

37

Información de Firmantes del Documento



MADRID

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Una de ellas es la petición de la creación de una plaza integrada en el tejido local, como centro reconocible de actividad social para el barrio.

Se indica también la necesidad de nueva vivienda, en un barrio carente de oferta de vivienda nueva, con un conjunto residencial en muchos casos envejecido y de bajo desempeño medioambiental.

También se reclama un espacio de aparcamiento que cubra la carencia de muchos de los residentes, que no tienen esta dotación en sus propias viviendas.

Por último, se menciona también una mejora ambiental del Paseo de la Ermita del Santo, dotándola de una sección más adecuada al tránsito peatonal.

Unido a lo anterior, durante el proceso de información pública se han manifestado además otras solicitudes que, más allá de la organización interna del nuevo ámbito, suponen mejoras para el conjunto del barrio. Se resumen a continuación las principales:

- i. Reforzar los equipamientos públicos del barrio mediante el aumento de reserva de suelos para este uso en el ámbito, de manera que colabore en paliar deficiencias de distrito.
- ii. Incluir en la ordenación vivienda en régimen de protección pública básica, de forma complementaria a la de precio limitado.
- iii. Posibilitar la reubicación de las actividades comerciales del Centro Comercial que en la actualidad dan servicios de proximidad al barrio.
- iv. Eliminar viarios y tráfico rodados en el interior del ámbito.

Todo ello se ha estimado como conveniente en la respuesta a las alegaciones, implicando la mejora de la ordenación que se contemplaba en el documento aprobado inicialmente.

7. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

7.1. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN.

Esta MPG, a partir de su función definida en la estrategia urbana desde 2008, la información obtenida con los resultados de la participación pública y el diagnóstico llevado a cabo, propone el desarrollo de una actuación de renovación de la urbanización que se concreta en el DOP como planeamiento de desarrollo, con los siguientes objetivos generales:

1. Regenerar el área haciendo posible la implantación de usos residenciales.

Sobre la base de la creación de un sistema ambiental de espacios públicos que estructure el ámbito y conecte los parques del entorno, mejorando las condiciones de permeabilidad, calidad ambiental y configuración urbana.

La estructura de suelo público de espacios libres, zonas verdes y red viaria definirá y dará soporte a la ordenación de parcelas de usos privados, residenciales, terciarios y de equipamiento, con una densidad estimada de viviendas propia del urbanismo sostenible (ciudad compacta, soleamiento, orientación, ventilación, posición en la parcela, distancia a otros edificios, etc.), y en relación adecuada con el entorno y con la ciudad.



Además, es objetivo de esta MPG la implantación de vivienda protegida pública municipal en el ámbito, en un porcentaje mayor al mínimo exigido legalmente, para dar respuesta a la alta demanda de vivienda asequible de la ciudad, poder disponer de vivienda para las nuevas unidades familiares del barrio y garantizar el reequilibrio urbano y atender al derecho a la vivienda.

2. Generar un espacio de centralidad local,

Ordenando una plaza de barrio dotada de servicios y comercio de proximidad, configurada y localizada como lugar de encuentro e intercambio social y de articulación entre el sistema de parques y Madrid Río, cuya condición de espacio de fomento de la actividad pública se verá reforzada por la disposición en su entorno de actividades comerciales, recreativas y dotacionales de servicio a la población, públicas y privadas, incorporando la posibilidad de recuperar la implantación del Teatro Goya y el Palmeral, como referentes de la zona.

Todo ello bajo el efecto positivo y el dinamismo propio de las nuevas dotaciones públicas que se proyectan en el ámbito al servicio del desarrollo de la comunidad y que contribuirán a paliar el déficit de equipamientos existentes en el distrito.

3. Resolver la conexión entre los parques de Caramuel y Cuña Verde, con un nuevo sistema transversal de espacios libres y zonas verdes.

Propiciando la relación entre sistemas ambientales existentes mediante la ordenación de zonas verdes de nueva creación y de tamaño y destino estancial, estratégicamente situadas en sinergia con las nuevas dotaciones públicas.

4. Favorecer la mejora de condiciones de sostenibilidad urbana.

La intervención supone en sí misma una mejora de las condiciones de sostenibilidad urbana, al sustituir las instalaciones existentes por otras de mejor comportamiento ambiental y eficiencia climática en todos sus aspectos, con un menor consumo de recursos y un mayor control de emisiones y generación de residuos.

Además, mediante la disolución del “efecto barrera” de la edificación existente, se promueve la movilidad peatonal entre zonas ahora desconectadas.

La pormenorización de la ordenación y estudio de la ubicación adecuada de los edificios facilitará el futuro desarrollo de proyectos de edificación que reúnan las condiciones de arquitectura bioclimática que, por métodos pasivos, por su orientación y volumetría, reducirán los consumos energéticos, principalmente de climatización e iluminación, y colaborarán en promover hábitos de vida saludables.

5. Incluir la propuesta de acciones exteriores municipales que mejoren las condiciones de conexión del ámbito con Madrid Río.

Se indican la necesidad de realizar las acciones exteriores necesarias para la mejora de las condiciones de calidad ambiental de las calles de San Rufo y San Conrado, para potenciar la conectividad del ámbito con Madrid Río.

Además, en relación a las determinaciones urbanísticas legalmente exigibles, esta MPG establece:

- i. La definición de un área homogénea y de un ámbito de actuación urbanística de reforma o renovación de la urbanización, en el que ambos recintos coinciden.



- ii. Definir los usos, edificabilidades y actuaciones urbanizadoras adecuadas a los fines pretendidos y a la consecución de un modelo de desarrollo económica y socialmente sostenible.
- iii. La definición de las completas determinaciones estructurantes y la incorporación de la ordenación pormenorizada del ámbito, de modo que se garantice su integración urbana con el entorno.

7.2. FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG.

7.2.1. Aspectos sustantivos y procedimentales de la MPG.

El Ayuntamiento formula la iniciativa de modificación en base al reconocimiento legal establecido, entre otros, en los artículos 8.1 del TRLSRU y 5 y 56 de la LSCM.

La elaboración y tramitación de la MPG queda sujeta al conjunto de normas previstas en el ordenamiento urbanístico y medioambiental vigente, en particular, por su relevancia, las que resultan de aplicación contenidas en el TRLSRU, en la LSCM y en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (en adelante LEA).

Desde la perspectiva sustantiva, la alteración necesariamente ha de ser calificada como modificación y no como revisión del PG97, con arreglo a los artículos 68.1 y 69.1 de la LSCM, en cuanto se proyecta sobre una superficie territorialmente muy limitada del término municipal de Madrid, que se corresponde con los suelos que integran el ADP.10.02 del PG97.

La MPG establece tanto las nuevas determinaciones estructurantes como las pormenorizadas para su ámbito de actuación, de tal manera que su entrada en vigor habilitará para iniciar los procesos de ejecución, haciéndose innecesaria, en consecuencia, la formulación separada de instrumentos de planeamiento de desarrollo. Esta opción encuentra su fundamento normativo en lo dispuesto en los artículos 35 y 42 de la LSCM.

Por su parte, la MPG, por aplicación del artículo 67 de la LSCM, se formula y tramita por el mismo procedimiento seguido para la aprobación del planeamiento vigente, si bien, en este caso, sin la previa formulación de Avance a la vista de su carácter facultativo y por no afectar a una superficie superior al 10% de la total del PG97, conforme al artículo 56 de la misma ley.

Por tanto, según lo previsto por la legislación vigente en materia de suelo y urbanismo en la Comunidad de Madrid, la actuación sobre el espacio urbano que se propone debe instrumentarse 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.*

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, en concreto el artículo 7.1 a 2 del TRLSRU, este planeamiento define una actuación de transformación urbanística, que ha de ser calificada como una actuación de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano.

7.2.2. Alcance de la modificación y justificación del cumplimiento del artículo 69 de la LSCM y de la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

40

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



La MPG formula una alteración de la ordenación urbanística de los suelos urbanos consolidados afectados mediante la realización de un nuevo y completo diseño de su ámbito espacial, alterando el conjunto de determinaciones vigentes, tanto estructurantes como pormenorizadas, al tiempo que incorpora todas aquellas otras determinaciones de ordenación pormenorizada necesarias para legitimar su ejecución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 42.6 de la LSCM.

La justificación de la modalidad de alteración de planeamiento parte necesariamente de la identificación de las dos alternativas posibles: la revisión y la modificación. Así figura en la LSCM, la cual, después de definir en el artículo 68.1 el concepto de revisión como aquella alteración de planeamiento que responda a la adopción de nuevos criterios de ordenación que afecten a la totalidad del suelo del término municipal, considera en el siguiente artículo 69.1 como modificación toda aquella otra alteración no subsumible en tal concepto de revisión.

Referidos tales conceptos a los instrumentos de planeamiento general, mientras en el caso de la revisión se trata de la reconsideración global del conjunto de la ordenación del término municipal, en el de la modificación, por eliminación, la alteración carece de tal visión de globalidad y se limita a determinaciones o ámbitos territoriales específicos, como sucede en este caso.

En esta MPG, su consideración como supuesto de modificación del PG97 encuentra su justificación en que lleva consigo, sin proyectarse en ningún caso sobre la totalidad del suelo del término municipal de Madrid, la alteración de determinaciones estructurantes contenidas en su limitado ámbito de actuación. Y ha de ser identificada como sustancial por no concurrir los presupuestos contemplados por el Decreto 92/2008 de la Comunidad de Madrid para su consideración como no sustancial, esto es, por superar en extensión superficial los 10.000 m².

Finalmente, en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta del TRLSRU, se pone de manifiesto la procedente tramitación como modificación y no como revisión de esta alteración del PG97, en la medida en que no conlleva, ni por sí misma ni en unión de las aprobadas en los dos últimos años, un incremento superior al 20% de la población del término municipal de Madrid o de su superficie de suelo urbanizado, como se justifica en el expediente.

7.3. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE.

7.3.1. Alternativa Cero

Esta alternativa, consistente en mantener las condiciones actuales de planeamiento, debe necesariamente descartarse porque no permite cumplir con la estrategia municipal de regeneración urbana vinculada a Madrid Río desde 2008, no da solución a ninguno de los problemas que se han identificado, no hace posible paliar déficits del barrio y consolida una edificación y usos infrutilizados, en contra del principio del uso racional y eficaz del suelo, entendido como recurso.

Mantener el ámbito en su estado actual tiene un impacto negativo en la calidad del espacio público, al consolidar este ámbito como barrera física entre sistemas verdes, y no es compatible con la creación de un sistema público de zonas verdes y espacios libres que articule el entorno.

7.3.2. Alternativa uno

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

41

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Se ha analizado en esta alternativa una actuación de mejora y modernización del conjunto edificado existente, incorporando al mismo otros usos complementarios, principalmente terciario comercial.

De esta forma, el área homogénea se mantiene inalterable (por asimilación al área de reparto del PG97), no es necesario definir ámbito de actuación ni formular una actuación de renovación, y el uso global se mantiene en el dotacional deportivo privado y se incorpora como nuevo uso lucrativo, en menor proporción, el terciario comercial.

Resulta por tanto inviable reforzar los contenidos del complejo; antes bien, la superficie edificable es inadecuada en función de la normativa hoy vigente.

Se analizó la posibilidad de formular una actuación de dotación con el objeto de obtener los sistemas de redes públicos articuladores pretendidos y reforzar las condiciones de edificabilidad del suelo privado restante.

Sin embargo, durante el trabajo en esta alternativa se concluyó que el centro Ermita del Santo requiere de una profunda transformación, y no meramente una actualización, lo que determinaría la obligación de acomodar lo construido al nuevo marco de planeamiento y la correspondiente pérdida de superficie edificable, que, a su vez, determinaría la pérdida de valor y, por tanto, la inviabilidad económica de la transformación.

A mayor abundamiento, consta informe sobre la oportunidad de calificar en el ámbito un determinado uso que satisfaga en mayor medida la demanda observada y concluye que la concentración del uso comercial a gran escala no es adecuada ni necesaria en este entorno, de ahí el régimen de funcionamiento limitado del centro Ermita del Santo.

Desde un punto de vista urbano y ambiental, tampoco resulta una opción adecuada reforzar el ámbito como destino de concentración comercial, consolidando el carácter monofuncional del suelo. Téngase en cuenta que estos espacios son atractores de movilidad motorizada y que uno de los objetivos de la modificación es potenciar esta zona como centro local con una red fuerte de movilidad blanda o no motorizada.

Por todos estos factores se descarta como alternativa el mantenimiento y refuerzo de la situación edificatoria y de usos actual y/o su mejora puntual.

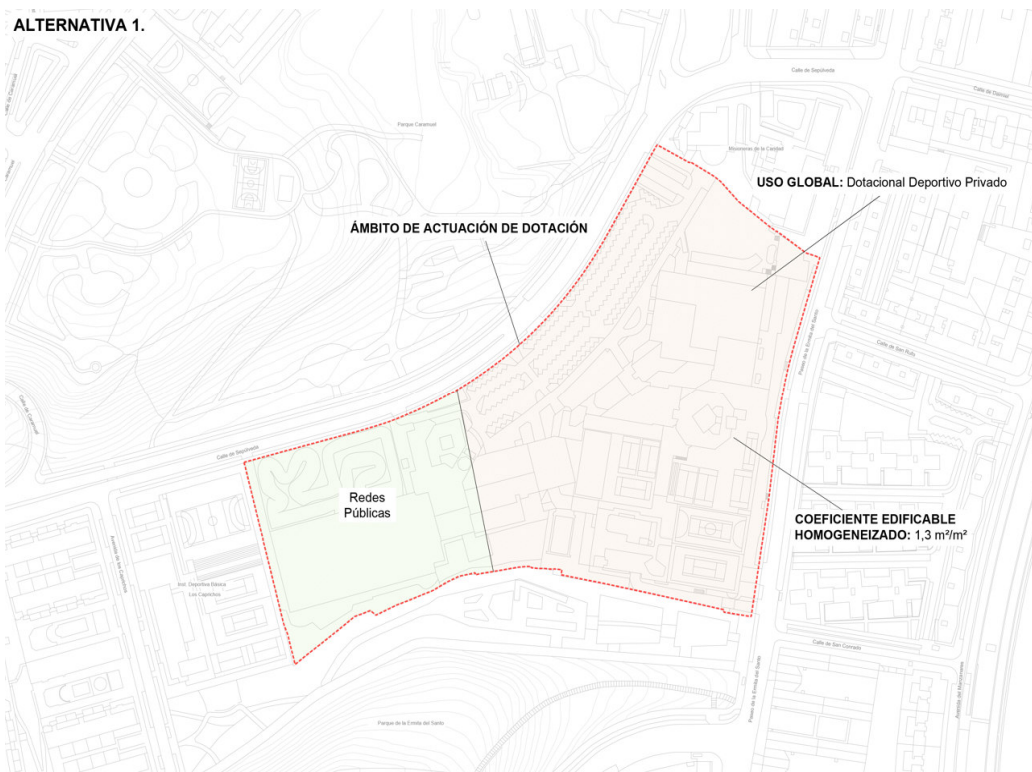
Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





7.3.3. Alternativa dos

En esta alternativa se ha contemplado la transformación del ámbito en una zona de usos mixtos, al cincuenta por ciento residencial y terciario.

Se delimita un ámbito de actuación con el ADP.10.02 y como área homogénea la que incluye los parques de Caramuel y la Ermita del Santo, el ADP.10.01 (Misioneras de la Caridad) y las manzanas edificadas en el Paseo de La Ermita frente al Complejo comercial, llegado hasta Madrid Río. Es decir, un área homogénea que abarca los sistemas verdes existentes que se pretende relacionar y el frente edificado entre el ADP.10.02 y el río. El uso global sería mixto, al 50% terciario y al 50% residencial.

Una vez realizados los estudios de viabilidad de implantación de usos, consta informe en el expediente en el que se concluye que no existe capacidad real en el lugar para una importante reserva de suelo terciario, en ninguna de sus clases principales, comercial, oficinas u hospedaje, ni individualmente ni en conjunto. La actividad terciaria resultaría deslocalizada en relación con las dinámicas principales de la ciudad, y tampoco encuentra en el entorno próximo actividades y usos que permitan crear una masa crítica suficiente que impulse esta localización.

Por otro lado, los primeros análisis de movilidad revelaron una potencial incidencia negativa en la movilidad de esta alternativa, agravada por carecer la zona de una red lo suficientemente completa de acceso mediante transporte público para una concentración de actividades de esta naturaleza.

En relación a la delimitación del área homogénea, la incorporación del frente edificado junto al río hace que el conjunto carezca de homogeneidad tipológica y funcional y el coeficiente de

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

43

Información de Firmantes del Documento



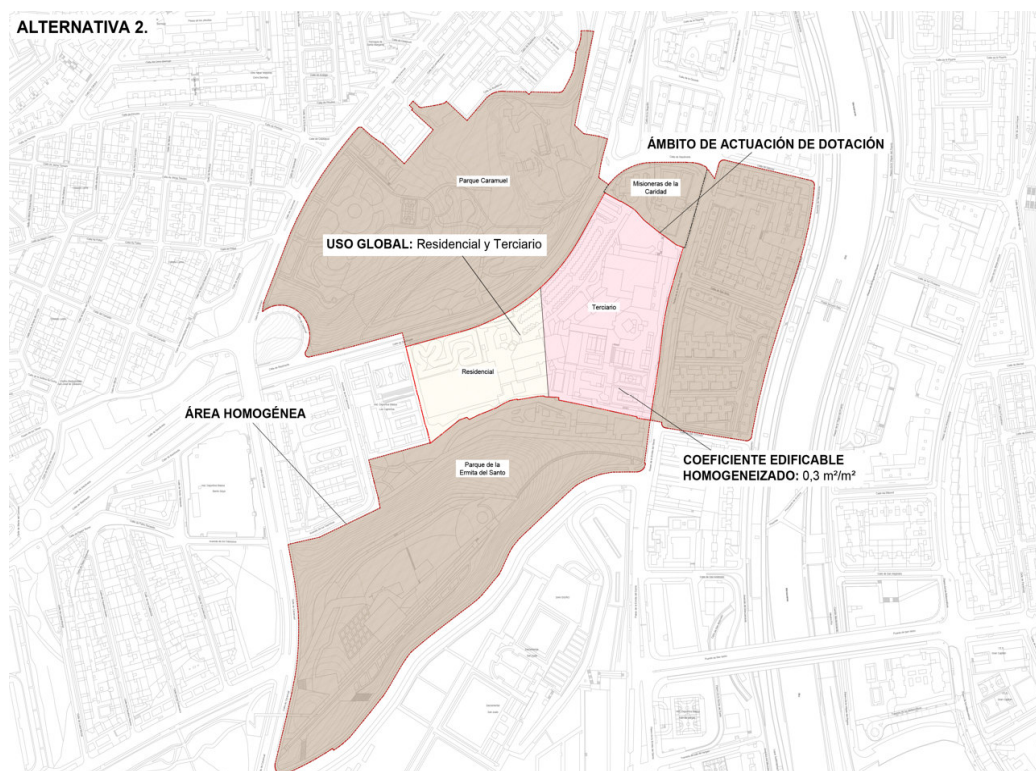
JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



edificabilidad del conjunto se ve muy reducido por el efecto de incluir en ella los dos grandes parques, ambos sistemas generales de la ciudad, impidiendo la viabilidad de la actuación y resultando incoherente con el resto de áreas de referencia próximas del PG97 si no es incrementado la superficie edificable techo del nuevo ámbito por encima de su capacidad de acogida. Tampoco tiene base la inclusión del vecino ADP.10.01, área de reparto en sí mismo, con un equipamiento privado en funcionamiento que puede ser integrado en la nueva ordenación sin necesidad de transformación.

Se descarta, por tanto, la transformación del ámbito Ermita del Santo en un parque significativo de oficinas, comercial y/u hotelero.



7.3.4. Alternativa tres

En esta alternativa tres se delimita un área homogénea y un ámbito de actuación coincidente que supera al ADP.10.02, incorporando suelos de la redes públicas colindantes, del APE.10.12 al oeste y un borde del parque de La Ermita, al sur, para hacer posible resolver de forma adecuada el contacto en los bordes de los suelos privados, incluir un viario parque de conexión entre el barrio Goya y Madrid Río y favorecer la conectividad entre zonas apoyada en el refuerzo de las dotaciones públicas existentes.

Se define una superficie edificable homogeneizada de **1,2947 m²/m²s**, en uso global residencial, y una superficie edificable techo de 73.200 m² en el uso global residencial -equilibrado en relación con la capacidad de acogida del suelo- y como usos admisibles el terciario en comercio de proximidad, el resto de usos terciarios y el de equipamiento privado.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

44

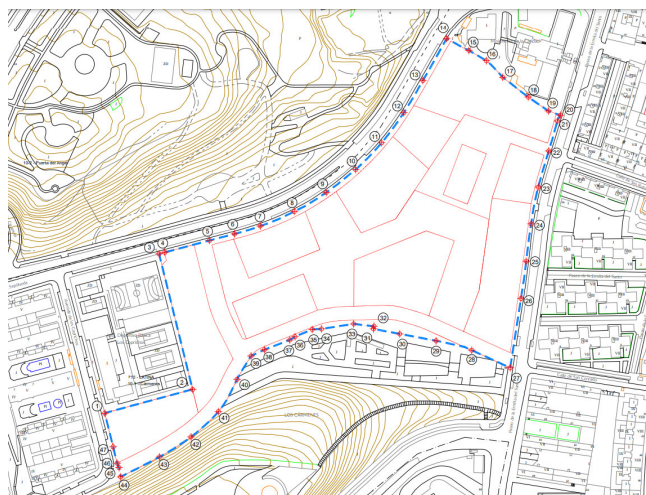
Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





Alternativa 3 Documento aprobado inicialmente

Esta alternativa respondía plenamente a los objetivos de la modificación, de forma más adecuada que las restantes analizadas, por lo que es la seleccionada para su desarrollo.

No obstante, tras la aprobación inicial y la conclusión del periodo de información pública y de informes sectoriales, en atención al resultado del mismo y de las estimación de contenidos de alegaciones, se elimina el viario sur y en consecuencia, la necesidad de incorporando suelos de la redes públicas colindantes del APE.10.12, por lo que su delimitación coincide con el ADP.10.02 en su totalidad, y se realiza la disminución de la edificabilidad y el aumento de las redes locales como se explica en esta Memoria, como se explica a continuación.

7.3.5. Evolución de la alternativa tres como consecuencia de los efectos de la participación pública y petición de informes sectoriales

El desarrollo de la alternativa tres contenida en el documento de MPG aprobado inicialmente fue objeto de análisis y alegación durante el periodo de participación pública y recepción de informes sectoriales.

Como efecto principal de la estimación de los contenidos de algunas de las alegaciones y su incorporación en la MPG, en lo referente a las determinaciones estructurantes, se valoró y estimó la eliminación del viario parque propuesto de conexión entre el barrio Goya y Madrid Río, en el borde con el Parque de la Ermita.

En consecuencia, se ha redelimitado y reducido el área homogénea y el ámbito de actuación, haciéndolo coincidir, exactamente, con el del ADP del PG97 y, con ello, reduciendo la superficie edificable homogeneizada y la superficie edificable techo, que ahora se fija en 67.298 m².

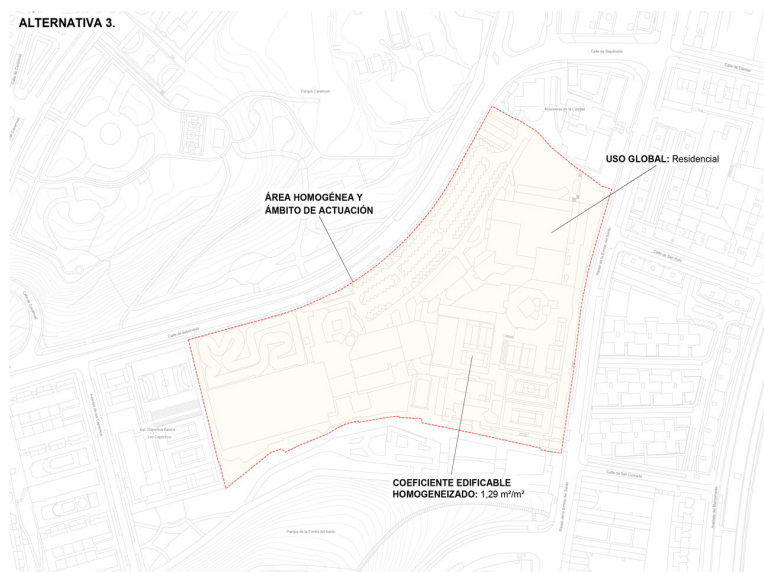
Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





La estimación de la mayor parte de las alegaciones también tiene efectos en la ordenación pormenorizada, según se explica en el DOP que consta en el expediente.

7.4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN. CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO

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, terciario y dotacional privado, y de ampliación de la red dotacional de espacios libres, zonas verdes y equipamientos básicos, basados en los principios de desarrollo sostenible e integración en el paisaje construido del barrio. La propuesta mantiene la coherencia con el entorno y da protagonismo al espacio público frente al privado.

Las cuestiones de ordenación pormenorizada que ordena esta MPG se definen a nivel de Plan Especial y quedan recogidas en el DOP.

La MPG ordena suelo urbanizado en origen, según la terminología del TRLSRU, y suelo urbano consolidado a los efectos de la LSCM, que se desconsolida con esta nueva ordenación para su completa renovación y reurbanización.

7.5. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN Y DEL ÁREA HOMOGÉNEA

La MPG delimita un Área de Planeamiento Específico (APE) de acuerdo al PG97, el cual queda constituido como un ámbito de actuación de suelo urbano no consolidado que es un área homogénea en sí misma y coincidente con el área de reparto ADP.10-02., *Centro de la Ermita del Santo*, dotacional deportivo privado en el PG97.

La LSCM hace posible que los ámbitos de suelo urbano no consolidado constituyan en sí mismos un área homogénea y que su coeficiente de edificabilidad se establezca discrecionalmente por el Plan General.

Lo hace por la necesidad de formular un instrumento urbanístico de desarrollo para éste área, capacidad que resulta habilitada por lo dispuesto en la letra e) del número 6 del artículo 42 de

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



la LSCM, para definir las nuevas determinaciones de ordenación necesarias para legitimar la ejecución de los actos e intervenciones que se formulan.

El artículo 37 de la LSCM establece en relación a la definición de las áreas homogéneas:

*“1. La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la **pieza de referencia** respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructurante. Las áreas homogéneas del suelo urbano deberán delimitarse atendiendo a criterios de **homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto** del núcleo urbano y el territorio municipal. Respetando tales criterios, se justificará que, en la medida de lo posible, cada área homogénea de suelo urbano coincida en la mayor parte de su extensión con **barrios o unidades tradicionales** de la ciudad consolidada, y que sus **límites sean elementos estructurantes** de la ordenación urbanística.”*

Para la delimitación del ámbito, los términos contenidos en el apartado 7.1. “OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURANTE”, se han complementado con los siguientes criterios:

- i. Como punto de partida se han tomado los límites del ámbito del planeamiento vigente, ADP.10.02, en tanto que ámbito continuista con las condiciones establecidas para él en el Plan General de 1985 (parcela deportiva privada) y diferenciado tanto en aquél como en este PG97 del resto del entorno.
- ii. En la configuración del ámbito se ha partido de la aplicación de criterios de homogeneidad tipológica y funcional.
- iii. Para fijar la delimitación se han identificado límites reconocibles de la ciudad, bien por la presencia de tejido urbano consolidado, bien por elementos estructurantes de la red pública.
- iv. Se ha definido el ámbito como el más adecuado para cumplir la función de articulación, remate y reequilibrio del entorno.

De acuerdo con las determinaciones del PG97, el ámbito del centro Ermita del Santo constituye en la actualidad, por tratarse de un equipamiento privado existente a la entrada en vigor del PG97, un área de reparto independiente, el ADP.10-02, cuya superficie se encuentra rodeada por suelo urbano consolidado sobre el que se delimitó el área de reparto AUC.10.01.

A estos efectos cabe recordar que el PG97 no está adaptado a la LSCM, dado que su aprobación se realizó en 1997, con anterioridad a dicha Ley.

No obstante, en 2013 se realizó una adecuación de ciertos artículos de las NNUU al contenido de la LSCM, entre los que se encuentra el artículo 3.2.3, en el que se establece que “*las referencias de la cartografía a áreas de reparto en suelo urbano consolidado lo son a áreas homogéneas/ámbitos de actuación*”.

Esta falta de adaptación del PG97 hace que su documentación no contenga la delimitación de áreas homogéneas, como es lógico, en los términos y con el alcance previsto en el artículo 37 de la LSCM *Determinaciones sobre la división del suelo*, pero en virtud de la adecuación normativa realizada en el artículo 3.2.3 -que establece la relación entre áreas de reparto en suelo urbano consolidado y áreas homogéneas/ámbitos de actuación-, se identifica para este ámbito el ADP.10.02 con el área homogénea, que va a ser la pieza de referencia para señalar las condiciones estructurantes y el desarrollo de la ordenación pormenorizada propuesta en esta MPG. Es significativo observar que el citado documento de 2013 establece una relación entre



las referencias de la cartografía a ámbitos de gestión y ámbitos de ordenación, como lo son las áreas homogéneas,

En este punto es oportuno decir que el PG97 distingue diferentes áreas de reparto en función del grado de desarrollo del suelo sobre el que se sitúan.

En concreto, en el suelo urbano común o consolidado se diferencian las áreas AUC, que se corresponden con los barrios funcionales del suelo urbano común, y las denominadas ADP, constituidas por las dotaciones privadas consolidadas de cada distrito administrativo. Además, en suelo urbano consolidado se distinguen las áreas denominadas API, coincidentes con los Ámbitos de Planeamiento Incorporado que determina el Plano de Ordenación (O), y así mismo se encuadran en esta categoría las denominadas APE, con el proceso de equidistribución y urbanización ejecutado. En suelo urbano no consolidado, el PG97 distingue el área denominada APE, con proceso de equidistribución/urbanización pendiente.

De este modo, aunque el PG97 no está adaptado, la adecuación normativa de 2013 facilita que las delimitaciones del PG85 y del PG97 puedan coincidir justificadamente con la de área homogénea de la LSCM. Esta MPG es continuista con el carácter singular y diferenciado que la ordenación del PG85 estableció para el ámbito. Por su naturaleza, el ADP era una pieza singular que no coincidía en origen con un barrio consolidado extenso tradicional y que en el estado propuesto tampoco lo hace, sin perjuicio de que, una vez ejecutada, se integre en su entorno como espacio de encuentro y referencia.

Como no puede ser de otra manera, en el estado final propuesto por la MPG la delimitación de la nueva área homogénea ha de constituir una pieza de referencia y ajustarse a los criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí misma, contenidos en el artículo 37.1 de la LSCM.

La ordenación concreta del ámbito utiliza una tipología arquitectónica que es una mezcla entre el bloque abierto, la manzana cerrada y la edificación en torre, produciendo manzanas semicerradas con volúmenes singulares que emergen en altura en algunas de ellas. Esto hace necesario definir unas áreas de movimiento de la edificación específicas, que permitan controlar la forma arquitectónica y el buen funcionamiento de los usos superpuestos, garantizando el cumplimiento de los objetivos estratégicos previstos.

Esta ordenación permite obtener las mejores orientaciones para una arquitectura pasiva bioclimática, así como que los espacios libres interiores se abran hacia los espacios públicos arbolados ordenados en el ámbito, fomentando la continuidad verde, al tiempo que sus zócalos activos destinados a las actividades de comercio local permiten que el espacio público sea utilizado, al dotarle de su necesario carácter cívico y mixto.

A través de esta MPG, el APE.10.24 delimitado plantea una tipología y funcionalidad de arquitectura híbrida, de usos mixtos, que no existe en su entorno, garante de una nueva centralidad local, que en su diversidad interna va a generar un paisaje único, homogéneo en sí mismo y reconocible como conjunto, diferenciado del entorno, pero no por ello mal integrado, sino conectado y permeable. La ordenación consiste en una manzana de gran tamaño en la que se emplazan usos múltiples interrelacionados, en la que el uso residencial es el soporte de las actividades productivas, suministrando una intensidad funcional adecuada y continua.

Para ello, a nivel de determinaciones estructurantes, los usos cualificados no se distribuyen por el ámbito en manzanas monofuncionales, sino que se solapan en sección mediante calificaciones superpuestas, unos sobre otros. Esto garantiza una funcionalidad obligadamente

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

48

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



mixta, evitando que sea opcional en virtud del régimen de usos compatibles propio de las zonificaciones del PG97 en la manera de Normas Zonales.

En cuanto a la asignación de edificabilidades, no se asigna una cantidad homogénea para cada parcela o se establece un coeficiente genérico e igual para todas ellas -las cuales tampoco tienen una superficie estándar pues oscilan entre los 1.300 m² y los 5.800 m² de suelo- sino que se establece una superficie edificable diferente de acuerdo a su posición y funcionalidad en el conjunto del ámbito ordenado y los distintos usos superpuestos que va a albergar, variando su edificabilidad desde los 3.250 m² hasta los 17.400 m², con coeficientes de edificabilidad por parcela que varían entre 2,4 m²e/m²s hasta 7,5 m²e/m²s. La edificabilidad total propuesta garantiza una funcionalidad del ámbito dinámica y una densidad óptima, propia de la nueva centralidad local que se pretende generar.

A nivel de determinaciones pormenorizadas, si bien se desarrollan con más detalle en el DOP, para la ordenación concreta del ámbito la tipología utilizada de ordenación es la mezcla ya descrita entre el bloque abierto, la manzana cerrada y la edificación en torre, produciendo manzanas semicerradas con volúmenes singulares que emergen en altura en algunas de ellas.

Así, enmarcadas en la tipología de arquitectura híbrida, formal y funcionalmente hablando, la manzana R1 responde al tipo de "bloque residencial sobre zócalo terciario", la R2 al de "torre sobre zócalo o basamento comercial", la R3 a la "manzana semicerrada" con zócalos terciarios, la R4 al de "torre-bloque" y la RVP5 a la "manzana semicerrada" cosida por un zócalo comercial en dos de sus cuatro lados. Estos tipos permiten obtener las mejores orientaciones para una arquitectura pasiva bioclimática, así como que los espacios libres interiores se abran hacia los espacios públicos arbolados ordenados en el ámbito, fomentando la continuidad verde al tiempo que sus zócalos activos permiten que el espacio público entre en carga, dotándole de su necesario carácter cívico y mixto.

Todas estas condiciones producen un paisaje homogéneo y adaptado a la topografía y forma de este emplazamiento peculiar desde el punto de vista tipológico y funcional.

En cuanto al entorno, está constituido por la edificación del barrio de Puerta del Ángel, regulado por la Norma Zonal 4, *manzana cerrada*, fondo máximo edificable de 12m. y uso característico y cualificado exclusivamente residencial, cuya morfología responde a su origen como barriada popular de extrarradio a principios del siglo XX, y por las edificaciones de bloque abierto en la margen derecha del Manzanares, regulada de acuerdo a la Norma Zonal 3, *volumetría específica*, la cual hace prevalecer el planeamiento antecedente, que dio lugar a los edificios existentes, también para el uso cualificado y donde se considera el aprovechamiento urbanístico agotado. Podrían asimilarse las edificaciones en esta Norma Zonal 3 a las que produciría una Norma Zonal 5, la cual se considera inadecuada en este caso porque en el paisaje típico de este entorno predominan los bloques lineales sin cerrar manzanas y volúmenes desvinculados de la configuración de calle o de espacios público de relación, justo al contrario de lo que se pretende en esta MPG al disponer la edificación nueva de manera que cualifique y dote de sentido a la calle.

Al otro lado del río se encuentra tanto el tejido histórico, adscrito a la Norma Zonal 1, *protección del patrimonio histórico*, y uso característico y cualificado exclusivamente residencial, cuya idiosincrasia es totalmente distinta a lo que se propone en el ámbito de actuación de esta MPG. También aparecen numerosos ámbitos de planeamiento específico o incorporado del PG85 (APE y API), que dan solución a situaciones concretas.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

49

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Además, y en la medida de lo posible, esta Área Homogénea, coincidente con la delimitación del ámbito de actuación y por tanto del APE.10.24, está delimitada por elementos estructurantes de la ordenación urbanística y de la trama urbana, como son, al norte, la calle Sepúlveda, el este, el paseo de la Ermita del Santo y al sur el final de la Cuña Verde, todos ellos sistemas generales de la ciudad, viario singular y verde singular en la terminología del PG97.

En conclusión, en cuanto a la homogeneidad tipológica y funcional en sí misma y respecto al conjunto urbano, el área homogénea delimitada propone una uniformidad funcional y formal basada en:

- i. Respecto al conjunto urbano, su función urbana como área de oportunidad de centralidad local, así definida por la Estrategia Municipal para la zona.
- ii. En sí misma, en su función urbana de articulación reconectando su entorno entre sí y con Madrid Río.
- iii. Y en el destino funcional concretado en su uso global, residencial, vivienda libre y en régimen de protección pública, y los usos que le complementan, terciario, equipamiento privado y dotaciones públicas, garantizando la mezcla de actividad mediante calificaciones superpuestas.

Además, cabe señalar la autonomía del ámbito delimitado en cuanto a la viabilidad de su gestión y ejecución, ya que esta área homogénea tiene pleno sentido en tanto que el suelo que comprende va a ser sometido a una transformación que incluye nuevos deberes urbanísticos.

Por otra parte, la posibilidad de considerar este ámbito territorial como un área homogénea no solo resultaría plenamente ajustado a lo contemplado por el artículo 3.2.3 de las NNUU, sino que cumple lo previsto en el artículo 37 de la LSCM, que exige una delimitación de área homogénea asentada en la definición de criterios de homogeneidad tipológica y funcional en sí mismas y respecto al conjunto del núcleo urbano y el territorio municipal, como ha quedado justificado.

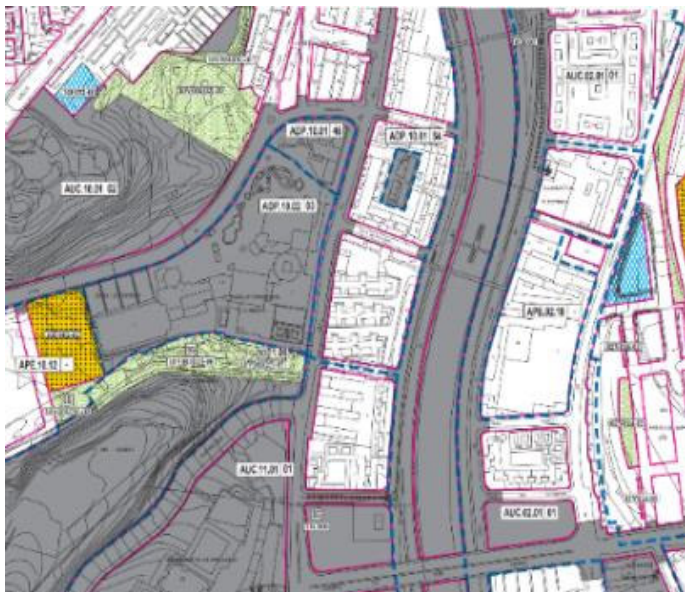
El citado artículo 37 de la LSCM define las áreas homogéneas y los ámbitos de actuación como delimitaciones de suelo respecto de las que se señalan las condiciones de la ordenación estructural y como espacios de referencia para el desarrollo de la ordenación pormenorizada.

Es decir, que más allá de los efectos de la delimitación sobre el establecimiento de derechos y deberes, así como sobre la posterior gestión de los ámbitos, es claro que el alcance de la MPG en lo referente a la definición de nuevas determinaciones estructurantes y pormenorizadas se limita al área homogénea que delimita y por lo tanto se justifica plenamente esta delimitación.

Dice el artículo 37 a este respecto:

“La totalidad del suelo urbano de un término municipal deberá dividirse en áreas homogéneas, siendo cada una de ellas la pieza de referencia respecto a la cual se señalan las condiciones de la ordenación estructural.”





Identificación de ámbitos y áreas de reparto en el planeamiento vigente. Imagen de la hoja del plano de gestión del PG97

El ámbito se corresponde con una superficie de 44.349,13 m², medida sobre levantamiento topográfico. Esta superficie es ligeramente superior a la que se obtiene de los datos catastrales, 44.090 m², fruto del mayor nivel de detalle y de precisión del estudio topográfico que se incorpora como anexo en esta MPG. Sobre esta división de suelo se aplican las zonas urbanísticas de ordenación pormenorizada.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





Delimitación del área homogénea y ámbito de actuación

7.6. USO GLOBAL

El uso global y único de la parcela privada objeto de modificación es actualmente dotacional deportivo privado, con un importante complejo edificado de uso comercial.

Según se explica en la Memoria Informativa, el desarrollo de este conjunto en el tiempo y su régimen de funcionamiento no han respondido a la previsión del PG97, habiendo materializado únicamente un 45% de la edificabilidad techo permitida por el planeamiento en origen. Tampoco se adecua a las necesidades de su entorno urbano próximo.

Por otra parte, su posición en el distrito de la Latina es estratégica por su potencial de reconectar ambiental y funcionalmente su entorno y dar lugar a una centralidad local.

Todo ello, junto a su pertenencia al área de influencia del impulso transformador de Madrid Río, recogida en diversos planeamientos municipales, justifican la oportunidad de adecuación de su destino funcional y, con ello, del uso global.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

52

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



En el análisis del entorno socio-urbano y económico se detecta la conveniencia de impulsar la incorporación de nuevas viviendas, incluyendo las viviendas en régimen de protección pública, en este caso municipal, que ayude a fijar a las nuevas familias formadas por la población del barrio, ofreciendo alternativa a un parque residencial en su mayor parte envejecido, consolidado y con ausencia de ofertas de vivienda. Por otro lado, el uso residencial es el característico del entorno en el que se actúa y está en total consonancia con el barrio.

Como se explica en el análisis de alternativas, se han analizado destinos funcionales alternativos para verificar si resulta adecuado optar por otro uso global o, si no fuera así, ver que necesidades de otros usos se identifican. Para ello se han estudiado las condiciones inmobiliarias de la zona en relación con el potencial de incorporar usos comerciales, de oficinas y hotelero, y sobre las oportunidades de transformación del centro Ermita del Santo que puedan satisfacer en mayor medida las necesidades detectadas.

El nuevo uso global se asigna en función de la condición de área de centralidad, y de los estudios llevados a cabo que forman parte como anexos de la MPG se concluye, en síntesis, lo siguiente:

- i. Existe una importante necesidad de vivienda en el entorno, estimada en 1.522 viviendas en el año horizonte de 2031 solo para atender las necesidades de nuevos hogares formados por la población del barrio de Los Cármenes y Puerta del Ángel.
- ii. Es necesaria, y acorde con la política municipal, la creación de viviendas públicas en régimen de protección, especialmente en enclaves de la ciudad consolidada.
- iii. No se requiere ni existe demanda para la creación de centros terciarios en ninguna de sus clases, ni en su combinación, si bien este uso es idóneo como comercio de proximidad, acompañando al residencial para crear la centralidad local que se pretende y proveer de servicios de proximidad al barrio.

Resulta por tanto adecuado a los fines que se pretenden y a las necesidades del entorno que se asigne al ámbito el uso global residencial.

También se ha puesto de manifiesto en el análisis del entorno socio-urbano y económico, que resulta necesario que el cambio de uso que se pueda proponer en el área Ermita del Santo mantenga una cierta proporción de dotación comercial y, en general, de actividades terciarias y de servicios, de tal forma que complete la oferta en la zona y complemente y guarde proporcionalidad con el uso residencial.

Acompañando al uso global se ordenan otros usos como usos cualificados, tales como terciarios y de dotaciones y equipamientos, que aseguran la mezcla de usos y la complejidad de actividades y la generación de servicios y puestos de trabajo de proximidad. Estos usos se someten a la condición de no alterar, en ningún caso, el carácter del uso global, esto es, no superar la superficie edificable asignada al mismo.

Estos usos se introducen mediante calificaciones expresas y superpuestas al uso residencial, lo que implica su efectiva hibridación, mezcla y garantía de desarrollo, en contraposición con el carácter tradicional de compatibles, propio de la regulación general en el PG97 de las Normas Zonales del entorno, que por su condición de opcionales no implica la obligatoriedad de implantarse.

7.7. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD HOMOGENEIZADA.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

53

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



De acuerdo con lo establecido por la LSCM, la determinación estructurante mediante la cual se establece el coeficiente de edificabilidad de cada ámbito de suelo urbano no consolidado consiste en señalar un valor numérico, con la doble finalidad de definir la intensidad edificatoria y la distribución equitativa de beneficios y cargas. El coeficiente de edificabilidad de cada uno de los ámbitos de suelo urbano no consolidado será igual al coeficiente de edificabilidad del área homogénea en que se encuentre, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico por metro cuadrado de suelo (m^2_{cuc}/m^2s).

La superficie edificable de cada ámbito será la resultante de multiplicar el coeficiente de edificabilidad por la superficie de suelo de todo el ámbito, expresado en metros cuadrados construibles en el uso característico.

En este caso, al ser coincidentes el área homogénea y el ámbito de actuación, la edificabilidad es asignada discrecionalmente de acuerdo a la comparación con las áreas del entorno y de acuerdo a las estrategias propuestas, tal y como señala el artículo 39.4.b) de la LSCM:

"b) En el supuesto que el ámbito sea todo el área homogénea, la determinación del coeficiente de edificabilidad vendrá establecida discrecionalmente por el planeamiento general en función de las estrategias propuestas y por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera."

A. Coeficientes de edificabilidad de las áreas de reparto colindantes:

El citado artículo prescribe que esa comparación debe hacerse con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes, si las hubiera. El PG97 no está adaptado a la LSCM y no delimita Áreas Homogéneas.

Para poder hacer la comparación en los términos de la Ley, se asimilan las Áreas Homogéneas a las Áreas de Reparto que sí delimita el Plan General, asimilación que viene haciéndose en otros expedientes para establecer el índice dotacional.

Las Áreas de Reparto colindantes con el ámbito, así como sus coeficientes de edificabilidad son las siguientes:

- **AUC.10.01. Área de Reparto de Suelo Urbano Común.**

Constituye el barrio de Los Cármes, colindante con el ámbito de la MPG por el noroeste. El PG97 asigna un índice de aprovechamiento tipo de $1,68 m^2_{cuc}/m^2s$ de uso residencial. El ámbito total del AUC asciende a $2.094.306,29 m^2$ y una superficie de parcelas lucrativas de $1.209.909,81 m^2$. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de $0,97 m^2_{cuc}/m^2s$.

A los efectos de la comparación es necesario tener en cuenta que este coeficiente, en la AUC, lo es para suelos finalistas, sobre los que no recaen ya nuevas obligaciones (cesiones de aprovechamiento y de redes públicas) por lo que deben considerarse como referencias en el rango bajo.

- **AUC.11.01. Área de Reparto de Suelo Urbano Común.**



Constituye el barrio colindante con el ámbito de la MPG por el sur. El PG97 asigna un índice de aprovechamiento tipo de $2,02 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$ de uso residencial. El ámbito total del AUC asciende a $2.219.563,36 \text{ m}^2$ y una superficie de parcelas lucrativas de $1.026.549,32 \text{ m}^2$. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de $0,93 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$.

A los efectos de la comparación es necesario tener en cuenta que este coeficiente, en la AUC, lo es para suelos finalistas, sobre los que no recaen ya nuevas obligaciones (cesiones de aprovechamiento y de redes públicas) por lo que deben considerarse como referencias en el rango bajo.

- **APE.10.12. Área de Planeamiento Específico.**

Constituye el ámbito colindante de la MPG por el oeste. El PG97 asigna una edificabilidad de $25.025 \text{ m}^2\text{uc}/\text{m}^2\text{s}$ de uso residencial. El ámbito total del APE asciende a 28.600 m^2 . Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de $0,88 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$.

- **AUC.02.01. Área de Reparto de Suelo Urbano Común.**

Constituye el barrio situado justo en la otra margen del río Manzanares. El PG97 asigna un índice de aprovechamiento tipo de $4,15 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$ de uso residencial. El ámbito total del AUC asciende a $2.209.364,09 \text{ m}^2$ y una superficie de parcelas lucrativas de $1060749,29 \text{ m}^2$. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de $1,99 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$.

- **APE.02.18. Área de Planeamiento Específico.**

Constituye un ámbito situado en el Paseo de los Melancólicos, justo en la otra margen del río Manzanares. El PG97 asigna una edificabilidad de $41.000 \text{ m}^2\text{uc}/\text{m}^2\text{s}$. El ámbito total del APE asciende a $19.394,38 \text{ m}^2$. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de $2,11 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$.

B. Edificabilidad del nuevo APE.10.24 "Paseo de la Ermita del Santo":

Estudiadas las necesidades y oportunidades del entorno, así como la variedad de los coeficientes de edificabilidad de las áreas aledañas, se asigna una edificabilidad de **$67.928 \text{ m}^2\text{e}$, o $57.419,62 \text{ m}^2\text{uc}$** , lo que arroja un coeficiente de edificabilidad de **$1,294718 \text{ m}^2\text{cuc}/\text{m}^2\text{s}$** en uso global residencial vivienda libre para el nuevo ámbito. Este índice representa un valor intermedio entre las áreas homogéneas más próximas de la margen derecha e izquierda del río Manzanares que bordean el nuevo APE adecuándose a la vocación de espacio de transición entre ambas partes de la ciudad que representa la propuesta y demostrándose adecuado para la consecución de los objetivos de la MPG.

Además, la edificabilidad propuesta arroja una densidad de 120 viviendas por hectárea, un índice propio de los tejidos urbanos consolidados, compactos y sostenibles capaces de garantizar la densidad y el dinamismo adecuados a la nueva centralidad local que se desea materializar.

Es decir, el coeficiente establecido discrecionalmente por la MPG es el adecuado para los fines pretendidos y para la consecución de un modelo de desarrollo económica y socialmente sostenible y es coherente con el resultado de la comparación con áreas de referencia próximas.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

55

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



C. Edificabilidad destinada a vivienda de protección pública:

En la fecha de aprobación inicial del expediente, y en aplicación del artículo 20 b) del TRLSRU, se debía reservar los terrenos suficientes para materializar el 10% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Posteriormente, la aprobación el 24 de mayo de 2023 de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, en su Disposición final cuarta, modifica el TRLSRU, estableciendo el requerimiento para actuaciones de reforma o renovación de la urbanización en suelo urbanizado en el 20% de la edificabilidad prevista, del cual, al menos el 10 % debería destinarse a alquiler, estándar al que se da cumplimiento en la MPG. Dado que esta MPG fue aprobada inicialmente antes de la entrada en vigor de esta Ley, de conformidad con las reglas de transitoriedad en los procedimientos de urbanismo en la Comunidad de Madrid, sería de aplicación la reserva establecida del 10% pero, en todo caso, en esta MPG con una reserva del 28,16%, se supera también la nueva reserva establecida del 20%.

En efecto, la edificabilidad del uso residencial asciende a 56.790 m², la reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública debería ascender a 5.679 m². Sin embargo, es voluntad expresa del Ayuntamiento potenciar la política pública de vivienda protegida, por lo que, por encima del requerimiento legal, se destinan 15.990 m² a vivienda de protección pública municipal, 6.460 destinados a precio básico VPPB para atender las necesidades de la población de menor capacidad económica y 9.530 m² destinados a precio limitado VPPL, lo que representa destinar a vivienda de protección pública municipal el 28,16% de la superficie edificable total de uso residencial, superior al exigido y por encima del 27% destinado en el documento de MPG aprobado inicialmente.

La vivienda en régimen de protección se asigna tanto a VPPB, el 40% del total de la superficie edificable de vivienda protegida, como a VPPL, el 60% restante, mejorando el contenido del documento de MPG aprobado inicialmente, que sólo ordenaba VPPL.

7.7.1. Coeficientes de homogeneización.

Los usos existentes en el ámbito con posibilidad de valoración económica distinta son el residencial de vivienda libre, residencial de vivienda protegida, terciario comercial y equipamiento privado. El uso cualificado característico del nuevo APE que se propone es el residencial y se asigna el coeficiente con valor de la unidad (1) al residencial de vivienda libre. También se considera la necesidad de implantación del uso terciario comercial de mediano comercio, como uso cualificado. Se situará generalmente en la planta baja de la edificación residencial de vivienda libre, para facilitar una variedad de usos en la propuesta.

Los coeficientes de homogeneización son los que señala el PG97 para cada uso, indicados a continuación. El coeficiente correspondiente al uso Residencial Colectiva Precio Básico y Precio Limitado ha sido calculado en base a los informes de los servicios municipales competentes en valoraciones, incorporados como anexos a esta MPG:

- Residencial Colectiva Libre:	1,00
- Residencial Colectiva Precio Básico	0,3091
- Residencial Colectiva Precio Limitado:	0,3929
- Servicios Terciarios Comercial:	1,06
- Resto Servicios Terciarios:	1,00

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

56

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



- Dotacional Privado: 0,63

El coeficiente de homogeneización de la VPPL ha sido actualizado respecto al documento de la MPG aprobada inicialmente por efecto de la reciente modificación del módulo de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid. Por otra parte, se ha calculado el coeficiente de VPPB, ya que se incluye también este uso como modificación respecto a la aprobación inicial, al estimar el contenido de alegaciones referentes a la accesibilidad de la vivienda.

7.7.2. 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 establece la LSCM y las determinaciones sobre las redes públicas que fija en su artículo 36.

La MPG no califica suelo para redes públicas supramunicipales, por no existir ninguna en el ámbito ni estar prevista ninguna de estas características.

En cuanto a la redes generales, se propone la calificación de nuevo suelo para la ampliación de las plataformas peatonales de las calles Sepúlveda y Paseo de la Ermita, aumentando su sección, siendo ambas vías públicas de la red general. Su superficie es de 1.662,55 m² aunque no son legalmente exigibles de acuerdo a la Disposición Transitoria 4^º de la LSCM.

El desarrollo del cumplimiento del artículo 36 de la LSCM se detalla en el documento de la DOP de este expediente, si bien la cesión mínima ascendería a 20.378,4 m²s mientras que con la MPG se supera este mínimo exigible, alcanzándose 22.911,56 m²s, lo que supone un estándar de 33,73 m²s/100 m²e.

En base al contenido del artículo 36.6 de la LSCM, al margen de la previsión de aparcamientos considerada en la red viaria del sector, se traslada a las parcelas con uso edificatorio la obligación de prever, al menos, una plaza y media de aparcamiento por cada 100 m² edificables o fracción de cualquier uso. Ascendiendo la edificabilidad del ámbito a 67.928 m², la reserva se concretaría en 1.019 plazas, a resolver en las parcelas privadas.

B. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del TRLSRU, se ha de atender 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. Éste ha de materializarse de acuerdo con lo previsto por el artículo 96 de la LSCM, que define la cesión de la participación de la comunidad en las plusvalías del planeamiento.

Por tanto, debe cederse al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del ámbito, el cual asciende a 57.419,62 m²uc, correspondiendo una cesión de 5.741,96 m²uc. Se considera oportuno, en coherencia con la política del Ayuntamiento respecto de la vivienda pública municipal, que ésta se corresponda, íntegramente, con el aprovechamiento que representa la vivienda destinada a algún régimen de protección pública. De este modo, el Ayuntamiento

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

57

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



obtiene suelo en el que poder edificar vivienda con protección que, además, será de titularidad pública municipal.

7.7.3. Régimen de los usos.

El uso cualificado característico o global del ámbito es el residencial, siendo los usos terciarios en su clase comercial categoría mediano o pequeño comercio, resto de terciario y el equipamiento privado, otros usos cualificados del mismo.

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

7.7.4. Medidas compensatorias: dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.

La MPG altera la ordenación establecida en el PG97 y de acuerdo con el artículo 67.2 de la LSCM, en la redacción vigente en el momento de la aprobación inicial, debe contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la calidad y cantidad de las dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, sin incrementar éste en detrimento de la proporción alcanzada entre unas y otro.

En la aprobación inicial la relación entre dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo arrojaba un índice de 0,3201 en la situación inicial y un 0,4599 en la situación propuesta.

Al modificarse el ámbito con motivo de la estimación de alegaciones en lo que se refiere a la eliminación del viario sur, en la propuesta mejorada que ahora se presenta, en el ámbito de esta MPG no existen dotaciones públicas en el estado inicial de suelo urbano consolidado, siendo evidente que el contenido de esta MPG mejora la situación de las dotaciones públicas en el ámbito, tanto en calidad como en cantidad.

Por tanto, dado que no existen dotaciones públicas en el ámbito inicial, y que la MPG mejora las previsiones que para suelo urbano no consolidado fija la LSCM en cuanto a las determinaciones sobre las redes públicas, se incrementa la proporcionalidad entre aprovechamiento urbanístico y dotaciones, justificando el cumplimiento del artículo 67 antes mencionado.

Por tanto, se supera y mejora significativamente la proporción dotacional prevista por el PG97.

7.7.5. Actuaciones propuestas exteriores al ámbito.

La MPG incluye también como acciones interiores la propuesta de intervención, para su mejora, en la calle de Sepúlveda y el Paseo de la Ermita del Santo, e indica la posibilidad de implantación de un PAR, y propone las acciones exteriores municipales de mejora de la calle de San Rufo y la calle de San Conrado, con el objeto de integrar y conectar los nuevos espacios públicos y los existentes, favoreciendo la movilidad no motorizada, activa o blanda, particularmente entre el ámbito, su entorno, y Madrid Río.



7.8. SÍNTESIS DE LOS PRINCIPALES PARÁMETROS DE LA MPG

APE.10.24 PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO	
Clase y categoría de suelo	Urbano no consolidado
Superficie ámbito de actuación	44.349,13 m²s
Superficie edificable máxima	67.928 m²c
Aprovechamiento urbanístico máximo	1,294718 m²cVL/m²s
Uso Global característicos	Residencial
Reserva mínima de vivienda en régimen de protección	28 % de la superficie edificable total residencial
Otros usos cualificados	Terciario y dotacional
Redes públicas generales de nueva creación	1.662,55 m²s de vía pública principal
Redes públicas locales	Según art. 36 LSCM: 20.378,4 m²s.

7.9. ANÁLISIS COMPARADO ENTRE PLANEAMIENTO VIGENTE Y PROPUESTO

	PG97	MPG - APROBACIÓN INICIAL	MPG - APROBACIÓN PROVISIONAL
	ADP.10.02	AH Y APE LA ERMITA DEL SANTO	AH Y APE LA ERMITA DEL SANTO
Clase y categoría de suelo	Urbano consolidado	Urbano no consolidado	Urbano no consolidado
Superficie ámbito de actuación	44.349,13 m²	48.768,32 m²	44.349,13 m²
Superficie edificable máxima	22.174,56 m²c	73.200 m²e	67.928 m²e
Coefficiente de edificabilidad no homogeneizada	0,5 m²cDP/m²s	1,50 m²e/m²s	1,5316 m²e/m²s

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Coeficiente de edificabilidad homogeneizada	0,5 m ² cDP/m ² s	1,2947 m ² cVL/m ² s	1,2947 m ² cVL/m ² s
Aprovechamiento urbanístico máximo	13.969,97 m ² cVL/m ² s	63.410,34 m ² cVL/m ² s	57.419,62 m ² cVL/m ² s
Uso Global característico	Dotacional deportivo privado	Residencial	Residencial
Reserva mínima de vivienda en régimen de protección	0	10% legal. 27 % de la superficie edificable total residencial en MPG	10% legal. 28,16 % de la superficie edificable total residencial en MPG
Otros usos cualificados	-	Terciario y Dotacional privado	Terciario y Dotacional privado
Edificabilidad Vivienda Protegida		15.726 m ²	15.990 m ²
Porcentaje de Vivienda Protegida respecto edificabilidad residencial		27%	28,16%
Redes públicas generales (vía pública)	0,00	1.559,63 m ² s	1.662,55 m ² s
Redes públicas locales	0,00	22.991,82 m ²	22.911,56 m ²

Atendiendo a las alegaciones, al nuevo diagnóstico dotacional y a las necesidades expresadas por la Junta Municipal y el Área de Deportes, se ha procedido a mejorar la ordenación aprobada inicialmente, con el objetivo de obtener aún más suelo público para dotaciones en el ámbito. En la tabla siguiente se relacionan comparativamente las superficies de suelo y superficie edificable previstas para las redes públicas:

		ESTADO ACTUAL	APROBACIÓN INICIAL	APROBACIÓN PROVISIONAL	DIFERENCIA
REDES PÚBLICAS					
GENERALES	VIARIO	0	1.559,63	1.662,55	102,92

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



LOCALES	Z. VERDES + E. LIBRES ARBOLADOS	0	15.303,91	16.618,59	+1.314,68
	EQUIPAMIENTOS	0	4.265,29 (1.900 m2 EN COMPLEJO INMOBILIARIO)	6.292,97 (5.084,55+1.208,42)	+2.027,68
	VIARIO	0	5.322,62	0,00	-5.322,62
SUP EDIFICABLE DOTACIONES PÚBLICAS	EQUIPAMIENTO 1	0	3.311,41	15.253,65	+11.942,69
	EQUIPAMIENTO PLAZA	0	1.900,00	3.625,26	+1.725,26
	Total edificabilidad EQUIPAMIENTOS	0	5.211,41	18.878,91	+13.667,5

7.10. CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD PARA LA INTEGRACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA EN EL ENTORNO.

Desarrollando y complementando los puntos anteriores y como consecuencia del análisis de las principales normativas e iniciativas internacionales, nacionales y locales en la materia, se han definido **siete criterios de sostenibilidad** que servirán de guía en las decisiones de pormenorización. Son los siguientes:

A. Regeneración urbana y sostenibilidad económica: Es consustancial a la MPG, la cual se formula sobre la base de regeneración y mejora de un suelo urbano infrautilizado, barrera entre bordes y con una actividad en declive y con síntomas de agotamiento, de tal forma que se impulse la reactivación de las dinámicas sociales y económicas del barrio.

B. Espacios verdes y biodiversidad. Preservación y mejora de los valores ambientales: El sistema de espacios libres y zonas verdes proyectado se plantea como instrumento de conexión y de integración ambiental urbana para todo el entorno, en la escala local, de barrio y de ciudad/metropolitana.

La nueva red verde tendrá como criterio la disolución de la barrera física creada por la edificación actual, proporcionando una conectividad en todas las direcciones que hace posible la integración del barrio en un sistema más amplio, de escala ciudad, de continuidad entre Madrid Río y el Bosque Metropolitano, a través de los parques de Caramuel y La Cuña Verde de La Latina.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





Esquema de conexión de sistemas verdes existentes

C. Movilidad y conectividad: Propiciar una ordenación del interior del ámbito de desplazamiento preferentemente peatonal, al tiempo que reforzar la conexión peatonal con su entorno.

El acceso al transporte público tiene lugar principalmente a través de la red de autobuses municipal que recorre el Paseo de La Ermita del Santo, con parada en el frente de la plaza. Se combina con la presencia de la parada de metro de Puerta del Ángel, situada aproximadamente a 800 m. al norte.

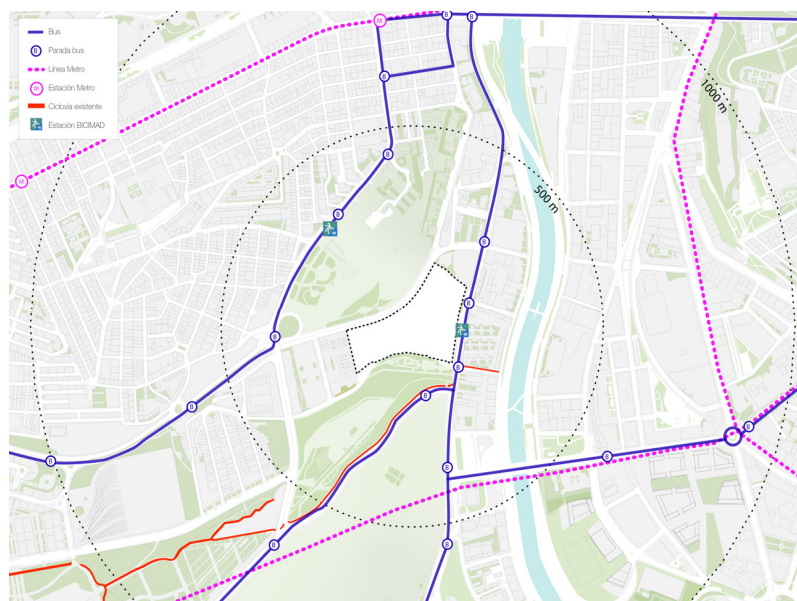
Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM





Accesibilidad a la red de transporte público

D. Interacción social y equipamientos: La ordenación pormenorizada tendrá como criterio la configuración reconocible de un espacio público y un sistema ambiental de reconexión entre bordes que vertebré la ordenación interna de los usos privados.

E. Modelo urbano compacto y mixto: La ordenación propondrá un modelo de ocupación compacta con el fin de reducir el consumo de suelo privado y público y de buscar la máxima eficiencia en el uso del lugar, para disminuir así la presión de los sistemas urbanos sobre los sistemas de apoyo. El uso del suelo se destinará en su mayor parte a vivienda colectiva, con la intención de generar un espacio que propicie y fomente los intercambios y nuevas relaciones con el entorno.

F. Metabolismo urbano: Es principio básico de la ordenación hacer posible la ejecución de edificios que respondan de manera óptima, por su orientación y tipología, a las condiciones climáticas locales, gravitando en el eje norte-sur, de probada eficiencia en la arquitectura bioclimática en Madrid.

G. Habitabilidad y bienestar: El espacio público se proyectará según el criterio de promoción de la accesibilidad, sin barreras físicas que sectoricen la utilización del conjunto de espacios destinados a la relación entre los ciudadanos.

7.11. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA Y FUNDAMENTO LEGAL DE LA MPG

7.11.1. Conveniencia y oportunidad de la actuación.

El 24 de noviembre de 2020, IBEMETEX ERMITA S.L. presenta documentación en el Registro del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento para solicitar la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en la parcela situada en la calle de la Ermita del Santo nº48 y calle de Sepúlveda nº3, distrito de Latina, cuyo objeto es la creación

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

63

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



del nuevo Área de Planeamiento Específico A.P.E. 10.24 “Paseo de la Ermita del Santo”, procediendo, por tanto, considerar por estos servicios técnicos la oportunidad y conveniencia del inicio de la tramitación solicitada.

Por resolución de 16 de diciembre de 2021, el Director General de Planeamiento dispuso en virtud de sus competencias que por los servicios municipales de la Subdirección General de Planeamiento “.../... se inicien los trabajos y actuaciones pertinentes para proceder a la elaboración del expediente y la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en lo relativo a la creación del nuevo Área de Planeamiento Específico (APE) 10.24 “Ermita del Santo” en el distrito de Latina.”

Tras el estudio de la iniciativa propuesta, se ha considerado oportuno desde el punto de vista del interés general, la ejecución de una actuación de transformación urbanística sobre dicho ámbito, ya que los usos implantados han dado respuesta cumplidamente a la calificación urbanística vigente y, teniendo en cuenta las necesidades detectadas y la propia intensidad de uso, se observa que la superficie calificada de dotacional deportivo privado ha resultado excesiva, desvirtuándose la finalidad del mismo

De acuerdo a los antecedentes urbanísticos del ámbito y superados los motivos que justificaron el desistimiento de la actuación de transformación urbanística del ámbito en 2016, y una vez aclarado el destino de las grandes operaciones del entorno como son, entre otras, el Plan Especial de Revitalización del entorno del Río Manzanares o la operación Mahou-Calderón, próximos al ámbito de la Ermita, se observa que la calificación vigente y lo usos actualmente implantados en la parcela no responden ni a la previsión actual del Plan General ni a las necesidades de su entorno urbano, comportándose como una barrera urbana.

Por ello, se estima conveniente y necesario llevar a cabo una actuación de transformación urbanística para corregir el impacto negativo que este ámbito produce en los aspectos de accesibilidad, permeabilidad, funcionalidad y comunicación entre las diferentes zonas de su entorno territorial, revirtiendo su situación residual para convertirse en una articulación y un espacio facilitador entre los importantes ejes verdes que lo circundan, como son Madrid Río, la Cuña Verde de Latina y el Parque de Caramuel.

Por otra parte, esta parcela se encuentra inserta en un área extensa cuyo uso característico es el residencial y se considera adecuada para la regeneración y revitalización de este enclave la obtención de nuevos suelos públicos para destinarlos a equipamientos dotacionales y zonas verdes públicas y la implantación de un conjunto de viviendas que permita fijar población en el barrio, para poder incorporar segmentos jóvenes de unidades familiares del barrio y de nuevos residentes, e incluir una oferta de viviendas de protección pública por encima del mínimo legal (más del 28% de la edificabilidad residencial respecto al 20% normativo) destinadas a las unidades familiares de menor renta, para poder dar respuesta así a la demanda habitacional detectada en el distrito.

Para garantizar la renovación de este ámbito es apropiado que este nuevo conjunto residencial sea diverso funcionalmente, integrando los usos terciarios necesarios que garanticen el equilibrio entre la residencia y el empleo, adecuando la ordenación a un modelo urbano compacto y de uso mixto que facilite la interacción social, proporcionando un entorno de calidad.

Los principios de desarrollo sostenible, protección ambiental y patrimonial, mejora del medio urbano, uso racional del suelo, eficiencia energética e integración en el paisaje construido se han aplicado en todos los aspectos de la transformación urbana que se plantea.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

64

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



Igualmente, se han integrado en la ordenación los resultados del proceso de participación pública y de recepción de informes sectoriales.

7.11.2. Justificación y conveniencia de la MPG en el contexto del 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.

La MPG se propone como una actuación de regeneración y mejora urbana sobre un suelo identificado por el planeamiento para tal fin.

La iniciativa se alinea de esta forma con uno de los objetos principales del TRLSRU, como es el de impulsar *“un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.”*

Como se explica en el conjunto de la memoria, la propuesta concuerda igualmente con el artículo 3 del TRLSRU *“Principio de desarrollo territorial y urbano sostenible”*:

“3. Los poderes públicos formularán y desarrollarán, en el medio urbano, las políticas de su respectiva competencia, de acuerdo con los principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medioambiental, cohesión territorial, eficiencia energética y complejidad funcional, procurando que esté suficientemente dotado y que el suelo se ocupe de manera eficiente, combinando los usos de forma funcional. “

Se sintetizan en el siguiente cuadro las líneas de actuación de la MPG, en correspondencia con los apartados del citado artículo 3 que resultan pertinentes:

Art 3 del TRLSRU. Apartado:	MPG
a) Posibilitarán el uso residencial en viviendas constitutivas de domicilio habitual en un contexto urbano seguro, salubre, accesible universalmente, de calidad adecuada e integrado socialmente, provisto del equipamiento, los servicios, los materiales y productos que eliminen o, en todo caso, minimicen, por aplicación de la mejor tecnología disponible en el mercado a precio razonable, las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero, el consumo de agua, energía y la producción de residuos, y mejoren su gestión.	Incorpora al ámbito el uso residencial, redefiniendo el contexto urbano para la mejora de las condiciones de seguridad, salubridad, accesibilidad e integración social existentes. Dota de equipamientos y servicios y reduce las emisiones contaminantes y de gases invernadero y el consumo de agua y energía, respecto a la situación actual.
c) Mejorarán la calidad y la funcionalidad de las dotaciones, infraestructuras y espacios públicos al servicio de todos los ciudadanos y fomentarán unos servicios generales más eficientes económica y ambientalmente.	Reconecta los principales espacios públicos de su entorno, generando una nueva estructura verde y peatonal interconectada.
e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos	Se ordena el ámbito sobre los principios de accesibilidad para todas las personas e inclusión.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.	
f) Garantizarán la movilidad en coste y tiempo razonable, la cual se basará en un adecuado equilibrio entre todos los sistemas de transporte, que, no obstante, otorgue preferencia al transporte público y colectivo y potencie los desplazamientos peatonales y en bicicleta.	Es criterio de la MPG la mejora de las condiciones de movilidad peatonal y el acceso adecuado de los residentes al transporte público
g) Integrarán en el tejido urbano cuantos usos resulten compatibles con la función residencial, para contribuir al equilibrio de las ciudades y de los núcleos residenciales, favoreciendo la diversidad de usos, la aproximación de los servicios, las dotaciones y los equipamientos a la comunidad residente, así como la cohesión y la integración social.	La ordenación propone la integración de usos residenciales, terciarios, dotacionales y de servicios de proximidad, así como de nuevas dotaciones públicas al servicio de la comunidad.
h) Fomentarán la protección de la atmósfera y el uso de materiales, productos y tecnologías limpias que reduzcan las emisiones contaminantes y de gases de efecto invernadero del sector de la construcción, así como de materiales reutilizados y reciclados que contribuyan a mejorar la eficiencia en el uso de los recursos. También prevendrán y, en todo caso, minimizarán en la mayor medida posible, por aplicación de todos los sistemas y procedimientos legalmente previstos, los impactos negativos de los residuos urbanos y de la contaminación acústica.	La ordenación pormenorizada incluye en su normativa específica prescripciones para garantizar la protección de la atmósfera y la reducción de emisiones contaminantes, así como la contribución a la amortiguación del cambio climático y de la isla de calor.
i) Priorizarán las energías renovables frente a la utilización de fuentes de energía fósil y combatirán la pobreza energética, fomentando el ahorro energético y el uso eficiente de los recursos y de la energía, preferentemente de generación propia.	La modificación adopta como criterio de actuación favorecer la ejecución de arquitectura bioclimática con bajo consumo de energía, además de incluir en normativa condiciones de reducción de consumos.
k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.	La modificación propone la puesta en valor del lugar como enclave de proximidad a Madrid Río, habiendo sido dictaminada favorablemente por la CPPHAN y la CLPH.
l) Contribuirán a un uso racional del agua, fomentando una cultura de eficiencia en el uso de los recursos hídricos, basada en el ahorro y en la reutilización."	La ordenación pormenorizada incluye en su normativa específica prescripciones para garantizar el uso racional de los recursos y favorecer su reutilización.

7.11.3. Justificación, conveniencia y oportunidad de la MPG en el contexto de la política estratégica municipal en materia urbana

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

66

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



La MPG da cumplimiento a la estrategia municipal de regeneración urbana que identifica su ámbito de actuación como área de oportunidad, según se explica en el apartado 4. "ENCUADRE DE LA MPG EN LA ESTRATEGIA MUNICIPAL DE REGENERACIÓN URBANA" de esta Memoria. Y además se enmarca en otras políticas estratégicas de la ciudad, entre las se destacan las siguientes:

A. Acuerdos de la Villa:

El impulso de una iniciativa como la que se aborda en esta MPG se alinea y responde a los Acuerdos de la Villa, aprobados por unanimidad de todos los partidos políticos con representación en el Ayuntamiento el 7 de julio de 2020, año en el que se inicia el expediente de MPG, siendo de destacar de entre ellos en este momento, los siguientes:

- ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA SOCIAL. Grupo de Trabajo 2. Políticas de Vivienda.
 - MS.GT2.008/016: Incrementar el patrimonio municipal de suelo para el desarrollo de viviendas sujetas a algún régimen de protección oficial.
 - MS.GT2.009/017: Que el aprovechamiento urbanístico que al Ayuntamiento le corresponda en cada uno de los ámbitos de desarrollo se ceda en todo caso en suelo con destino a promociones públicas de vivienda.
- ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA DE ESTRATEGIA DE LA CIUDAD. Grupo de Trabajo 1. Movilidad Sostenible y Medio Ambiente.
 - MEC.GT1.041/248: Crear corredores, elementos verdes y parques de proximidad que unan zonas verdes de manera coherente, continua y completa.
- ACUERDOS Y MEDIDAS DE LA MESA DE ESTRATEGIA DE LA CIUDAD. Grupo de Trabajo 2. Espacio Público y Espacio Urbano.
 - MEC.GT2.012/299 Priorizar la urbanización de espacios interiores que no representen condiciones mínimas de espacio público urbanizado.
 - MEC.GT2.013/300 Creación de las infraestructuras básicas necesarias para la conexión entre barrios o su acceso a servicios básicos o equipamientos.

La MPG responde a este planteamiento municipal, reservando suelo para vivienda en régimen de protección pública en proporción superior al mínimo requerido por la legislación (más del 28% de la edificabilidad residencial, respecto del 20% normativo) y se destina la totalidad de la cesión correspondiente al aprovechamiento urbanístico a la obtención de suelo con destino a promociones públicas de vivienda municipal.

Ordena, dispone y obtiene como suelo públicos nuevos corredores verdes que unen, de forma coherente, los Parques existentes de proximidad situados en sus márgenes y estructura su fácil conexión con Madrid Río.

Como operación de transformación urbanística, reurbaniza un espacio interior infrutilizado que dificulta la conexión entre zonas de barrio, y proporciona las condiciones para crear una accesibilidad de calidad entre los distintos espacios urbanos de su entorno, incorporando nuevos servicios y equipamientos a disposición de toda la zona de la ciudad.



B. Marco Estratégico y Plan Operativo de Gobierno 2019-2023:

La MPG se inicia bajo el Plan Operativo de Gobierno de 2019-2023. La propuesta se elabora en concordancia y conformidad con los criterios de actuación definidos en el Marco Estratégico y Plan Operativo de Gobierno 2019-2023 de la ciudad de Madrid, en particular en lo definido en los siguientes ejes estratégicos:

- *“Eje estratégico: Ciudad para todas las familias: mejorar las condiciones de salubridad de la ciudad.”*

La MPG tiene como objetivo la mejora las condiciones ambientales y de salubridad del ámbito de actuación y de su área de influencia, propiciando la reconexión de los sistemas ambientales localizados en su entorno y creando una nueva estructura de espacios públicos de conexión entre bordes.

- *“Eje estratégico: Ciudad sostenible”*

La MPG incorpora la estrategia municipal de integración en la ciudad de Madrid de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (en adelante ODS), que son aplicables a las actuaciones urbanas, como son:

ODS 3: Salud y bienestar: favoreciendo prácticas cotidianas saludables al adoptar como criterio el impulso de la movilidad peatonal y la mejora de la calidad del aire.

ODS 5: Igualdad de género: mediante la incorporación de criterios de igualdad en el origen de las tomas de decisiones de ordenación.

ODS 7: Energía accesible y no contaminante: mediante la sustitución de un conjunto edificado de bajo desempeño ambiental por un sistema completo de espacios verdes y nueva edificación con sistemas de producción de energía limpia y reducción de consumos.

ODS 11: Ciudades y comunidades sostenibles: actuando sobre los principios básicos de sostenibilidad urbana:

- Uso eficiente del suelo como recurso, favoreciendo una densidad adecuada.
- Propiciar un sistema completo y complejo de usos
- Impulsar la movilidad sostenible.
- Propiciar infraestructuras verdes conectadas.
- Favorecer las condiciones de implantación de una arquitectura bioclimática baja en demandas de energía.
- Gestión responsable del ciclo del agua.
- Favorecer el equilibrio social

ODS 13: Acción por el clima: mediante la propuesta de una ordenación adecuada al clima de Madrid, favoreciendo la reducción de demandas de recursos, mejorando las condiciones del lugar en cuanto a emisiones y efecto isla de calor y mediante la incorporación de medidas de adaptación a los efectos del Cambio Climático.

Información de Firmantes del Documento



La MPG propone una actuación responsable en relación con la movilidad sostenible, en su ámbito y en su entorno, proporcionando nuevas conexiones e itinerarios peatonales, incrementa y mejora la relación entre los sistemas verdes existentes, favorece el uso responsable de los recursos, la producción de energía mediante fuentes renovables, contribuye a la mejora de la calidad del aire y, finalmente, impulsa el reequilibrio territorial a través de la regeneración y renovación urbana.

C. Madrid Recupera: Área de Oportunidad AO 10.02 (Madrid Recupera) e Itinerario Estructurante IT 10.02:

La ordenación propuesta se adecúa a las estrategias previstas en el Área de Oportunidad AO 10.02 (Madrid Recupera), en la que se encuentra incluido. En él se pretende activar el entorno del Río Manzanares mediante la creación de un foco mixto de actividades que requiere la actualización de los usos e imágenes arquitectónicas, con la intención de acercar el distrito de Latina al Río a través de un recorrido formado por la calle Sepúlveda, el Parque de Caramuel, la Cuña Verde Latina y la calle Vía Carpetana.

Al encontrarse esta parcela inserta en un área de gran extensión cuyo uso característico es el residencial, se considera adecuada para la regeneración y revitalización de este enclave, la obtención de nuevos suelos públicos para equipamientos y zonas verdes y la implantación de un conjunto de viviendas que permita fijar población en el barrio, sobre todo de segmentos jóvenes, e incluir una oferta de viviendas de protección pública, respondiendo así a la demanda habitacional detectada en el distrito.

Para garantizar la renovación del ámbito es apropiado que este nuevo conjunto residencial sea diverso funcionalmente, integrando los usos terciarios necesarios que puedan proporcionar la deseable mezcla entre la residencia y el empleo, con una ordenación adecuada al modelo urbano compacto y de usos mixtos que facilite la interacción social y propicie un entorno de calidad, manteniendo y destacando los usos de referencia en la zona y los referentes históricos, considerados ambos como una oportunidad para proporcionar a este nuevo ámbito urbano, un carácter diferente y distintivo a la escala del distrito y de la ciudad.

El Itinerario Estructurante IT 10.02 (Madrid Recupera) atraviesa el ámbito, por lo que la propuesta asume los objetivos que se señalaron en su momento y su ordenación contribuye a poner en valor la conexión peatonal y ciclista entre los Parques de Caramuel, Cuña Verde de Latina, Parque de Aluche y Parque de las Cruces, con el parque Madrid Río y la Casa de Campo.

7.11.4. Justificación, conveniencia y oportunidad de la MPG en el contexto del planeamiento municipal.

Además de la inclusión del ámbito de la MPG en los ya mencionados Plan de Rehabilitación del Río Manzanares y Plan Especial Río Manzanares, la MPG atiende y se adecúa, según se detalla en el estudio de paisaje que se incorpora como anexo en la documentación, al "*Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la ciudad de Madrid*", en cuyo capítulo 3 (d), epígrafe DIRECTRICES, establece:

D1. EVALUACIÓN PAISAJÍSTICA

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

69

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



D.1.1 A los efectos de garantizar la coherencia de nuevas actuaciones con el contenido de este Plan de Paisaje, en los ámbitos enumerados en el epígrafe D.1.2, de esta Directriz, el planeamiento urbanístico y sus modificaciones o revisiones, así como programas de actuación y proyectos de urbanización u obras, tanto públicos como privados que afecten a las fachadas de edificios existentes, supongan nueva edificación, instalación de elementos en vía pública o creación o modificación de espacios públicos, deberían incluir en su documentación una evaluación de su incidencia en el paisaje urbano, justificando su coherencia con las directrices y recomendaciones establecidos en el presente Plan de Paisaje.

(...)

D.1.3 Con el fin de llevar a cabo la citada evaluación, la documentación elaborada para iniciar la tramitación administrativa de los planes, programas o proyectos a que se refiere el epígrafe D.1.1 anterior, deberá incluir información sobre:

- Localización.
- Identificación de los Programas o Estructuras de Paisaje afectados.
- Identificación de las directrices y recomendaciones.
- Justificación de la coherencia entre las propuestas del plan o proyecto y las directrices o recomendaciones

7.11.5. Conveniencia y oportunidad de la MPG en el ámbito local.

La MPG propone una ordenación de regeneración del ámbito de La Ermita del Santo, dando solución a los problemas diagnosticados y a los resultados de la participación pública, estableciendo las condiciones adecuadas para eliminar la barrera física que supone en la actualidad la actividad extensiva privada existente y sustituirla por la conexión de los sistemas ambientales del Parque Caramuel, el Parque de la Cuña Verde de Latina y el sistema verde de Madrid Río.

Esta eliminación se realiza dotando al lugar de espacios públicos y nuevas zonas verdes que mejoran las condiciones de accesibilidad y la calidad ambiental y funcional del lugar, incorporando otros equipamientos públicos y privados, viviendas en régimen de protección pública municipal, espacios de identidad y comercio de proximidad.

7.12. INTERÉS GENERAL DE LA MPG.

Por todo lo anterior, la MPG responde al interés general fundamentado en la coherencia de su contenido y propuesta con el TRLSRU, su correspondencia con la estrategia urbana municipal, con los objetivos del planeamiento urbano para el ámbito, y en los efectos que la nueva ordenación proporciona en la mejora de la calidad de vida de su entorno, al resolver los problemas diagnosticados en los documentos de planificación municipal.

Así mismo, responde a los principios rectores enunciados en el artículo 3 de la LSCM.

Por ello, se estima conveniente y necesario realizar una actuación de transformación urbanística para corregir el impacto negativo que este ámbito produce en la accesibilidad, permeabilidad, funcionalidad y comunicación de la zona, con una propuesta que modifica su situación residual para convertirlo en un espacio que articula los ejes verdes que lo circundan, Madrid Río, la Cuña



Verde de Latina y el Parque de Caramuel. La actuación de renovación de este ámbito contribuirá también a la mejora de la conectividad del distrito y a la regeneración del tejido urbano y mejorará la movilidad peatonal, aprovechando todo su potencial como pieza singular urbana.

Se propone completar y cohesionar el tejido urbano con una intervención concreta de mejora de la calidad urbana sobre un espacio exterior a la Calle-30, con el fin de aumentar la calidad de un ámbito mediante la mejora de un suelo urbano infrautilizado y con una actividad con síntomas de agotamiento, de tal forma que se colabora en impulsar la reactivación de las dinámicas sociales y económicas del barrio.

La transformación urbana permitirá la obtención de suelo para dotaciones de carácter público, tanto zonas verdes como equipamientos, haciendo posible el acceso de la población a parques y equipamientos públicos de manera continua y conectada. El nuevo sistema de espacios libres y zonas verdes tendrá como criterio la conexión y la integración ambiental urbana para todo el entorno, en la escala local, de barrio y metropolitana.

El valor de la comunidad como criterio de ordenación queda simbolizado en la nueva plaza propuesta, espacio público abierto donde confluyen actividades e intercambios. Esta vocación de dotar de nueva identidad al lugar se refuerza con el posicionamiento, en un espacio preminente de la plaza, de un equipamiento público municipal y de un equipamiento dotacional privado de carácter cultural.

Responde igualmente al interés público la participación del municipio en el aprovechamiento urbanístico lucrativo derivado de la transformación urbana, participación que se concreta en la obtención para la administración de parcelas de uso lucrativo donde poder desarrollar viviendas en régimen de protección pública municipal correspondientes al 28% de la edificabilidad total destinada al uso residencial, así como la materialización de un red de zonas verdes, áreas estanciales, convivencia y equipamientos locales que representa el 51,66% de la superficie del ámbito que, sumados a la nueva infraestructura viaria principal y secundaria, representa el 55,49% de la superficie total del ámbito, porcentaje que asciende al 65% si se cuenta con la parcela edificable para vivienda protegida, lo que permite introducir medidas para la mejora de la situación actual de dotaciones públicas para la prestación de servicios públicos, la movilidad peatonal y de tráfico no motorizado, y de incorporación de la naturaleza en la ciudad con la finalidad de conseguir un medio ambiente urbano adecuado para el desarrollo personal.

En conclusión, el objetivo primordial de la MPG no es otro que el impulso del equilibrio urbano y la transformación social y económica del ámbito mediante su regeneración y renovación, manteniendo de la misma forma los criterios de actuación definidos en el documento de aprobación inicial, como son:

- La ampliación de la red de dotaciones mediante la nueva implantación de espacios libres públicos y equipamientos básicos, posibilitando la conexión con distintas dotaciones locales existentes.
- La conveniencia del cambio del uso cualificado del ámbito.
- La oportunidad del uso cualificado residencial para el ámbito y el entorno. Convivencia adecuada con otros usos.
- La adecuación al entorno de la intensidad edificatoria.
- Criterios de sostenibilidad para la integración de la propuesta en el entorno.
- Obtención de Vivienda sometida a algún régimen de protección pública.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

71

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



8. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

El procedimiento de Evaluación Ambiental de los planes se encuentra definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante LEA).

La LEA, entre otras determinaciones, consolida la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental, simplificado y ordinario. El primero se contempla para "*planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión*" o para "*modificaciones menores de planes*", es decir, para aquellas que suponen "*cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices o propuestas o de su cronología pero que producen deferencias en los efectos previstos en la zona de influencia*".

Así mismo, la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid, establece que en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental, será de aplicación lo dispuesto en la LEA.

Conforme a la Ley 4/2014 "*las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión...* serán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada", por lo que el procedimiento ambiental a seguir es el establecido en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013.

Consta en el expediente un documento de "*Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*" (en adelante DAE), que tiene por objeto predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o efectos que determinadas acciones, planes, programas o proyectos pueden causar a la salud y bienestar humano y al entorno.

De conformidad con lo establecido en la LEA, se han evaluado distintas alternativas razonables y técnicamente viables, atendiendo a la realidad física existente y a las necesidades de la población, recogiendo en el DAE las razones que justifican la elección de la alternativa propuesta.

El 22 de septiembre de 2023 fue emitido Informe Ambiental Estratégico por la Dirección General de Transición Energética y Economía Circular de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, informe que confirma la validez del procedimiento de evaluación estratégica simplificada, dada la inexistencia de efectos significativos sobre el medio ambiente por causa de la iniciativa. Sus medidas y condiciones han sido incluidas en esta MPG en su versión para aprobación provisional, llevándose a la normativa pormenorizada cuantas cuestiones lo han requerido y añadiendo un Anexo de Mejoras Ambientales.

9. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Una vez aprobada definitivamente la MPG y establecida, por tanto, la completa ordenación pormenorizada del ámbito, puede iniciarse el proceso de ejecución del planeamiento, de conformidad con lo previsto en el artículo 78.1 de la LSCM.

9.1. DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas, según el artículo 14 de la LSCM para el suelo urbano y el artículo 14.c del TRLSRU.

En consonancia con el artículo 37 de la LSCM, se delimita un único ámbito de actuación que constituye toda el área homogénea, siendo sus límites elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Se delimita una unidad de ejecución coincidente con la totalidad del ámbito, para el desarrollo de una actuación integrada mediante el sistema de compensación.

9.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La urbanización de los terrenos completa la actuación integrada propuesta. Las obras de urbanización correspondientes se definen y detallan en el proyecto de urbanización, que 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 la MPG para el suelo urbano y cuyo desarrollo se realiza a través de la unidad de ejecución delimitada y de acuerdo al artículo 97 de la LSCM.

10. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

10.1. ANTECEDENTES: NORMATIVA DE APLICACIÓN.

a) Impacto de género

Según la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, el análisis del impacto de género tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancia o condición, en cualquiera de los ámbitos de la vida y, singularmente, en las esferas políticas, laboral, económica, social y cultural, para alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria. En su artículo 19, informes de impacto de género, establece que: *“Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género.”*

En su artículo 31.3 señala: *“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.”*

b) Impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género.

De acuerdo con la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid. artículo 21:

“2. Todas las disposiciones legales o reglamentarias de la Comunidad de Madrid deberán contar con carácter preceptivo con un informe sobre su impacto por razón de orientación sexual, identidad o expresión de género por quién reglamentariamente se determine.

3. El citado informe de evaluación sobre orientación sexual e identidad de género debe ir acompañado en todos los casos de indicadores pertinentes en materia de diversidad



sexual, identidad de género, mecanismos y medidas destinadas a paliar y neutralizar los posibles impactos negativos que se detecten sobre lesbianas, gais, bisexuales, transexuales, transgénero e intersexuales, así como a reducir o eliminar las diferencias encontradas moviendo la igualdad y la no discriminación por razón de orientación sexual e identidad o expresión de género.”

En la Ley 2/2016 de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación, en su artículo 45 señala:

“1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizarla integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género.”

Si bien la Ley 11/2022 de 21 de diciembre de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Comunidad de Madrid añade una Disposición Adicional 4ª “Excepción en el planeamiento urbanístico” a la LSCM por la cual deja sin aplicación las determinaciones contenidas en los citados artículos 21 de la Ley 3/2016 y 45 de la Ley 2/2016, al haberse aprobado inicialmente esta MPG con anterioridad a la entrada en vigor de la citada ley 11/2022, se mantienen las referencias relacionadas con dichos artículos.

b) Impacto en materia de Infancia y adolescencia y familia:

La Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, en su artículo 22 dispone:

“Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:

Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.

Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente.”

Hay que indicar que dicha Ley 6/1995 ha sido derogada por la Ley 4/2023 de 22 de marzo de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y Adolescencia de la Comunidad de Madrid. No obstante, y de acuerdo con su Disposición Final 2ª, las referencias realizadas a dicha Ley 6/1995 se entienden hechas a la citada Ley 4/2023, todo ello sin perjuicio de que la legislación aplicable en el momento de la aprobación inicial de la MPG estaba constituida por la Ley 6/1995.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo 34. Otras medidas públicas de accesibilidad:



"3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines."

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

"1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

Según lo dispuesto en las citadas normativas, las garantías de accesibilidad se basan en dos conceptos:

- i. Accesibilidad universal: Es la condición que deben cumplir los entornos, procesos, bienes, productos y servicios, así como los objetos, instrumentos, herramientas y dispositivos, para ser comprensibles, utilizables y practicables por todas las personas en condiciones de seguridad y comodidad y de la forma más autónoma y natural posible.
- ii. Diseño universal: o diseño para todas las personas, que puedan ser utilizados en la mayor extensión posible, sin necesidad de adaptación ni diseño especializado.

10.2. OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE ANÁLISIS DE IMPACTO.

10.2.1. Objeto del análisis de impacto normativo.

Los antecedentes legales y jurídicos expuestos concretan la necesidad de que el instrumento de planeamiento incluya un análisis de impacto específico en las materias señaladas. Ese análisis es de naturaleza técnica y debe integrarse en la documentación que describa y justifique la propuesta de planeamiento.

El objeto de este análisis se encuadra en el principio de igualdad entre mujeres y hombres, con la finalidad de garantizar a las mujeres, y demás colectivos objeto de protección específica, el acceso equitativo a oportunidades sociales, económicas, políticas, laborales, educativas, culturales y de salud. Con el fin de valorar los resultados que se puedan seguir de la aprobación del instrumento de planeamiento correspondiente y de la regulación que en el mismo se realice.

En la evaluación de impacto en materia de género, se valoran distintos campos de trabajo que se han tenido en cuenta en la MPG: la vía pública, el transporte, los equipamientos y los espacios de trabajo, manteniendo un modelo de ciudad compacta, de distancias cortas y relativa



densidad, es decir, una ciudad con un buen sistema de transporte público y espacios públicos seguros y de calidad, con mezclas de usos en todas las escalas y dotada de un sistema de equipamientos de proximidad, complementario a los ordinarios, dirigido al cuidado tanto de mayores como de menores.

10.2.2. Contenido del análisis de impacto.

En la MPG, la perspectiva de género está encaminada sobre todo hacia la posible mejora de la seguridad en el espacio público. De esta manera, se refuerza la accesibilidad, continuidad y seguridad de los itinerarios peatonales. La mejora en las condiciones de iluminación y la eliminación de espacios o recovecos que pueden transmitir o provocar inseguridad serán aspectos favorables para la mayor integración de la mujer y mejorar su vida cotidiana en el ámbito de la ciudad, lo que también implica una mejora en la calidad de vida de todos los géneros, capacidades, edades u otros.

En cuanto a las edificaciones, se señala la obligatoriedad de que las edificaciones cumplan con todas las disposiciones legales, tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden.

El estudio sobre impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas en la vida de mujeres y hombres, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género. A partir de esto se valora el concepto de igualdad, que significa homologación en derechos y oportunidades.

No solo se debe analizar desde la perspectiva de género, sino valorar la perspectiva desde las diferencias, teniendo en mente el concepto de discriminación, eliminándola y pretendiendo garantizar, en aquello a lo que un documento urbanístico puede llegar, el pleno acceso y disfrute del territorio urbanizado, en este caso del ámbito de la MPG.

Para valorar el impacto de género, es necesario por lo tanto identificar claramente esas diferencias sociales y las causa que las producen. De este modo el objetivo de este análisis es comprobar si hombres y mujeres obtienen de la aplicación de la propuesta de planeamiento un beneficio equivalente o si se producen situaciones de desigualdad y discriminación. Se abordan en el análisis de impacto los conceptos establecidos en distintos estudios elaborados por diversas administraciones e instituciones para ser incorporados en el planeamiento urbanístico, entre otros:

- Las ciudades deben tener capacidad para acoger en su espacio a todos los grupos sociales, mejorando sus condiciones y dando solución a cada una de sus necesidades específicas.
- El espacio urbano, especialmente en la escala de barrio, debe contribuir a la transformación social generando condiciones de seguridad, calidad ambiental y habitabilidad que permitan el uso autónomo de dicho espacio por parte de toda persona, prestando soluciones a cualquier circunstancia de vulnerabilidad.
- El urbanismo como resultado de la intervención pública debe ser un factor de corrección de desigualdades entre ciudadanos y ciudadanas.
- Promoción del bienestar social localizando equipamientos de calidad y fácil acceso, destinados a la sanidad, la educación, el deporte, el ocio y la cultura.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

76

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



- Creación de espacios amplios de transición entre el entorno residencial y el viario público que generen lugares estanciales agradables.

Los efectos de la MPG con relación a los impactos de referencia son muy limitados debido al carácter de esta, acotándose su alcance a la ordenación del ámbito.

10.2.3. Integración de las materias de referencia en un análisis de impacto conjunto.

Tanto la jurisprudencia como los estudios específicos encuadran el impacto de género en el contexto social real, atendiendo a los roles sociales que desempeña la mujer y a las interacciones que mantiene con los miembros de una unidad familiar.

Señalan asimismo esas fuentes conceptuales un aspecto clave para la evaluación del impacto en el marco del planeamiento urbanístico: el espacio urbano, con especial atención a la accesibilidad a los servicios urbanos y a la seguridad en los espacios públicos de las ciudades.

10.2.4. Lenguaje inclusivo y no sexista.

Durante la redacción, se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento, para evitar sesgos sexistas.

10.3. CONCLUSIONES: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE LA MPG EN LOS TEMAS DE REFERENCIA.

En lo referente al contenido de la MPG y al análisis anterior se concluye que:

- Se respeta la materia de género en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007 de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- La MPG no contiene disposiciones referidas a la población LGTBI, ni otras que pudieran relacionarse con la discriminación por razón de orientación e identidad sexual, respetándose las disposiciones normativas contenidas en la Ley 3/2016, de 22 de julio, de Protección Integral contra la LGTBIFobia y la Discriminación por Razón de Orientación e Identidad Sexual en la Comunidad de Madrid aplicable en el momento de la aprobación inicial de la MPG.
- También respetan las materias de la Ley 6/1995, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid, referencias que hoy deben entenderse hechas a la Ley 4/2023, de 22 de marzo, de Derechos, Garantías y Protección Integral de la Infancia y la Adolescencia de la Comunidad de Madrid de acuerdo con su Disposición Final 2º.
- Sus determinaciones permiten implantar las condiciones de accesibilidad en los términos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Los objetivos de esta MPG, así como el contenido propio del impacto de género en el planeamiento, justifican la integración en un análisis conjunto de las diferentes materias vinculadas entre sí: igualdad de género; infancia, adolescencia y familia; accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.



La cesión de espacios destinados a zonas verdes y suelo para equipamiento público favorecen la interacción social y suponen un impacto positivo, no solo para el entorno inmediato sino para el propio barrio, el distrito y el propio municipio. La calidad y seguridad de los espacios urbanos es importante en los desplazamientos, ocio o ejercicio físico, especialmente en grupos vulnerables como mujeres, adolescentes o niños, por lo que se entiende que nueva actuación supondrá un impacto positivo en estos colectivos. Por otro lado, el diseño y ejecución de los nuevos espacios estará sometido al actual marco regulatorio en materia de accesibilidad y la construcción de nuevas edificaciones implicará una mejora de la accesibilidad tanto pública como privada y, por tanto, tendrá también un impacto positivo.

La obtención de suelo para vivienda, tanto pública como privada, y la implantación de nuevas actividades económicas, contribuirán por extensión a la creación de empleo y de nuevos servicios al entorno. La proximidad de usos puede llegar a facilitar una mayor conciliación laboral y familiar, con ahorro de tiempos de desplazamiento y en mejores condiciones de seguridad, por lo que cabe considerar también positivo su impacto en este sentido. La obtención de vivienda de protección pública tendrá igualmente un impacto positivo en materia de género, infancia, adolescencia y familia; y accesibilidad.

Dentro de los usos propuestos, la mezcla de estos favorecerá la concurrencia de personas y limitará los riesgos por inseguridad ciudadana, generando también un impacto positivo.

En conclusión, esta evaluación expone un impacto positivo de la propuesta de la MPG sobre la población en general, donde todas las acciones van encaminadas a mejorar el entorno en lo que se refiere a calidad de la edificación, paisaje y puesta en valor de los inmuebles como parte del conjunto, lo cual llevará a una mejora general del ámbito desde el punto de vista cualitativo que incidirá, entre otros, en la mejora de los aspectos relativos a la seguridad e igualdad.

11. CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.

Se incorpora la siguiente documentación gráfica modificada respecto al PG 97:

- PLANO DE ORDENACIÓN O-73/4-M
- PLANO DE GESTIÓN G-73/4-M

Además, la MPG incorpora la Ficha de Condiciones del Área de Planeamiento Específico APE.10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" de nueva creación, así como, una carpeta aparte con las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada (DOP).

Esta documentación se ha modificado y completado con respecto a la contenida en el expediente sometido a aprobación inicial como consecuencia de los cambios producidos por la estimación de las alegaciones y las consideraciones ambientales del Informe Ambiental Estratégico, como se detalla en el Informe-Propuesta de aprobación provisional.

12. INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.

Esta MPG incluye el estudio económico pertinente conforme al marco legislativo vigente y de acuerdo con el alcance y objetivos de esta, que se incorpora como anexo al documento.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

78

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



Consta una **Memoria o Informe de Sostenibilidad económica**, en el que se pondera el impacto de la actuación urbanizadora prevista por la MPG en la Hacienda Local del Municipio de Madrid, según lo dispuesto en el artículo 22.4 del TRLSRU, que señala:

“4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”

El Estudio Económico Financiero, Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica, que viene a dar respuesta al artículo 43.b de la LSCM con el siguiente contenido:

b) Estudio de viabilidad: En el que se justificará la sostenibilidad del modelo de utilización del territorio y desarrollo urbano adoptado, así como su viabilidad en función de las capacidades de iniciativa y gestión y las posibilidades económicas y financieras, públicas y privadas, en el término municipal.

Conforme al artículo 22.5 del TRLSRU, analiza la dimensión económica del desarrollo del ámbito, en su transformación al APE 10.24 “PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO”, según el modelo de ordenación resultante, prescribe la necesidad de que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano incorpore la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En definitiva, con el estudio económico financiero se justifica la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo.

La viabilidad económica real de la actuación en términos que hagan creíble y rentable su ejecución constituye el trasfondo que late de los estudios económico-financieros, en base a las estimaciones de costes e ingresos que se realice.

Por su parte, el Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe en su artículo 77 la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento General. Y el artículo 42 precisa su contenido:

1. *“La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el art. 19,1 b) del presente reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
2. *La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
3. *La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e*

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

79

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (STS.278/2017 de 17 Feb. 2017, Rec. 1125/2016 y otras) viene asimilando el objeto y contenido de estos estudios o memorias.

Consta en la documentación de la MPG un anexo IV de Estudios Económicos, en los que se incluye un Informe o Memoria de Viabilidad económica de la actuación propuesta y un Informe o Memoria de Sostenibilidad económica en los que se estudian ambos aspectos, concluyendo con la documentación que lo propuesto es viable y sostenible desde esta perspectiva económica.

13. PAISAJE URBANO.

La documentación de la MPG incluye un estudio del paisaje urbano basado en el Plan de Calidad de Paisaje Urbano del Ayuntamiento de Madrid.

El impacto paisajístico final que la ordenación propuesta genera en su área de influencia visual se evalúa como moderado, obtenido como suma ponderada de los impactos ejercidos sobre cada unidad de paisaje analizada.

Es importante destacar que cuatro unidades de paisaje inicialmente clasificadas como de impacto moderado en la fase de aprobación inicial, ahora se evalúan como compatibles tras los cambios realizados en la ordenación para su aprobación provisional. En la fase de aprobación inicial, un 64% de la población residía en unidades de paisaje con un impacto moderado, mientras que en la fase de aprobación provisional esta cifra se ha reducido sólo al 15%.

La reubicación de las edificaciones de mayor altura, especialmente la menor que se ha trasladado del extremo oriental al suroccidental de la parcela, junto con la reducción de su altura a 17 plantas, ha generado una disminución del impacto visual de la ordenación; y en general, la reubicación de las edificaciones y la disminución de la altura máxima de la ordenación han logrado una mejor integración paisajística de la ordenación con el ámbito de estudio.

14. ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD Y LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

Consta en el expediente, entre los análisis efectuados en el DAE, un Estudio de Sostenibilidad y Eficiencia Energética (en adelante ESEE), exigido para los instrumentos de planeamiento en el artículo 43 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

Además, en el mencionado ESEE se ha considerado también lo exigido en los artículos 8 y 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

El ESEE que obra en el expediente responde a las exigencias en materia de calidad del aire y eficiencia energética en lo que respecta al planeamiento urbanístico, e indica que a la vista de los resultados de la huella de carbono calculada para los usos actuales (escenario de referencia) y los usos futuros propuestos por el planeamiento (escenario absoluto), se puede concluir que las determinaciones del planeamiento supondrán un impacto negativo en el ámbito de actuación, aunque con una magnitud muy baja, puesto que aunque las emisiones de gas efecto

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

80

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF705KZZDOYSM



invernadero (en adelante GEI) aumentarán de forma muy leve, sin embargo, el incremento es muy bajo, e incluso, las emisiones de las fuentes fijas disminuirán como consecuencia del planeamiento, aumentando únicamente las emisiones de las fuentes móviles (tráfico rodado).

En el ESEE se señalan las medidas pormenorizadas de gestión en materia de calidad del aire y cambio climático.

15. EFECTOS DE LAS ALEGACIONES Y LOS INFORMES SECTORIALES DE LA FASE DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA Y CARÁCTER DE LAS MODIFICACIONES.

La MPG incorpora el conjunto de cambios realizados en la documentación que fue objeto de aprobación inicial el 28 de julio de 2022 como consecuencia del contenido de los informes sectoriales y ambientales emitidos por las Administraciones Públicas, organismos públicos y demás entidades al amparo de los artículos 57.b de la LSCM y 19 de la LEA, así como de las alegaciones formuladas en el periodo de información pública, cuyo inicio tuvo lugar con la publicación del indicado acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de 1 de septiembre de 2022.

En concreto, en relación con los 19 informes solicitados, fueron emitidos 13, mientras que el número de alegaciones presentadas durante el periodo de información pública de la MPG fue de 1.087.

Los principales efectos sobre el expediente son los siguientes:

- i. Adopción de terminología de la LSCM
- ii. La clarificación y mayor justificación en Memorias de determinados contenidos de la MPG, así como la reorganización de algunos de sus contenidos.
- iii. Eliminación de los viarios interiores del ámbito, convirtiendo al ámbito en una manzana de grandes dimensiones para el uso y desplazamiento peatonal.
- iv. Como consecuencia de lo anterior, la reducción del ámbito de actuación y del área homogénea lo que, a su vez, supone la reducción de la intensidad edificatoria y de las alturas máximas.
- v. El ajuste puntual de algunos elementos gráficos de ordenación pormenorizada para adecuarlos a las alegaciones estimadas, principalmente:
 - a. La mencionada eliminación de los viarios interiores
 - b. Agrupación y refuerzo de la zona verde de conexión entre parques.
 - c. Aumento de la reserva de suelo para equipamiento público, para lo cual se ha reajustado la posición y tamaño del previsto junto a la dotación deportiva pública existente en el APE colindante al oeste y se ha ordenado un nuevo suelo de equipamiento público en el frente de la plaza al Paseo de la Ermita del Santo.
 - d. Ajuste puntual de la posición y condiciones de la edificación en función de lo anterior y para mejorar su relación con los bordes, particularmente la disminución en altura de las dos torres previstas y el reposicionamiento de la situada junto al Paseo de la Ermita, siendo sustituida por el equipamiento público mencionado.

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

81

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM



- e. El replanteamiento del equipamiento privado situado como elemento central de la plaza dedicada a recreación de la Quinta del Sordo de Goya, en favor de mayor equipamiento público, y el reposicionamiento del dotacional privado en el conjunto edificatorio.
- vi. La incorporación en fichas y normas de determinados aspectos requeridos por los organismos informantes.
- vii. La mejora concreta de algunos anexos sobre la base de las modificaciones anteriores, o para mayor claridad e interpretación o para atender los requerimientos de los distintos organismos y Administraciones Públicas informantes.

Se pone igualmente de manifiesto que desde la perspectiva que suministra el obligado examen de la MPG en su conjunto (STS de 27 de febrero de 2014), los cambios introducidos no constituyen, en los términos al efecto dispuestos por el artículo 57.c) de la LSCM, "cambios sustantivos de la ordenación". Así debe entenderse toda vez que, por incidir en aspectos meramente puntuales y accesorios, no suponen la alteración del modelo de ordenación en ella previsto hasta el punto de hacerlo diferente del aprobado inicialmente, lo que así cabe apreciar fácilmente al mantenerse intactas tanto su estructura fundamental como sus líneas y criterios básicos (SSTS de 11 de septiembre de 2017, 26 de septiembre de 2014, 21 de junio de 2013, 14 de febrero de 2011, 25 de marzo de 2010, 10 de mayo de 1990, 26 de abril y 30 de diciembre de 1985, etc.).

Esta circunstancia consta ampliamente desarrollada en el informe que sirve de propuesta a la aprobación provisional.

16. CONCLUSIÓN.

De conformidad con lo anteriormente expuesto se considera que la propuesta está debidamente justificada y que cumple con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Redactado por:

LA ADJUNTA AL DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO 1
Maria José Alonso Sahagún

Firmado electrónicamente

EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO 1
José María Sánchez Laforet
LA JEFA DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Eva M.^a Torres Berruezo
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
Teresa Riestra Rodríguez-Losada
EL DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales

Modificación Puntual del Plan General
APE 10.24

82

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA Riestra RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 12/04/2024 13:53:41
Fecha Firma: 12/04/2024 14:42:00
Fecha Firma: 12/04/2024 15:42:43
Fecha Firma: 15/04/2024 07:57:55
CSV : 4GKKF7O5KZZDOYSM

