

Nº Expediente: 135-2020-02174

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997. DISTRITO DE LATINA.

NUEVO ÁREA DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO APE 10.24. "PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO".

RESUMEN EJECUTIVO.

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

1.- INTRODUCCIÓN Y OBJETO.

La presente Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante MPG) tiene como objeto definir la 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 Los Cármenes del Distrito Latina, en el término municipal de Madrid.

La modificación propone una nueva ordenación completa del ámbito que delimita, transformando los suelos que comprende en una nueva estructura completa de redes públicas y nuevas parcelas privadas, modificando el uso actual, equipamiento deportivo privado, en usos residenciales, dotacionales y de actividades. La edificación e instalaciones existentes, en las que conviven usos deportivos y terciarios comerciales con baja intensidad en su actividad, se considera obsoleta y un gran obstáculo a la permeabilidad del ámbito ya que produce una barrera urbana cuya disolución permite la conexión transversal del Parque de Caramuel y el remate de la Cuña Verde de Latina o parque de la Ermita del Santo. A escala metropolitana, esta actuación viene a completar el sistema o infraestructura verde uniendo Madrid Río, a través de la Cuña, con la Casa de Campo, el parque de Aluche, parque Cerro Almodóvar, parque de las Cruces y finalmente con el Bosque Metropolitano.

Incluye, además de la definición de nuevas determinaciones estructurantes, la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito, formulada mediante la técnica del PG97 de delimitación de un Área de Planeamiento Específico (APE), cuya documentación se contiene en un Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP) que forma parte de esta modificación.

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

Para la consecución de esta finalidad, esta MPG propone una actuación de transformación urbanística basada en el interés general, y en los principios de desarrollo sostenible, protección ambiental, mejora del medio urbano y uso racional del suelo, eficiencia energética e integración en el paisaje construido del barrio. Esta actuación de transformación se materializará mediante la delimitación de un área de planeamiento específico, denominada APE 10.24 “Paseo de la Ermita del Santol”,

Por ello, por Resolución de 16 de diciembre de 2021, el Director General de Planeamiento, en virtud de sus competencias dispuso que por parte de los servicios municipales “.../... 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..”

El impulso de una iniciativa como la que se aborda en esta MPG se alinea y responde perfectamente a los Acuerdos de la Villa aprobados por unanimidad de todos los partidos políticos con representación en el Ayuntamiento de Madrid, el 7 de julio de 2020.

2.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.

El ámbito de actuación se localiza entre el Paseo de la Ermita, el parque de la Cuña Verde y el parque de Caramuel. Tiene superficie de 48.768,32 m²s, medida sobre la documentación cartográfica municipal.

3.- PLANO DE SITUACIÓN



4.- OPORTUNIDAD Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE MODIFICACION PUNTUAL

La MPG propone una regeneración del ámbito de La Ermita del Santo para dar solución a los problemas diagnosticados, estableciendo las condiciones para posibilitar la eliminación de la barrera física que supone la actividad extensiva privada existente, y dar lugar a la conexión de los sistemas ambientales del Parque Caramuel, el Parque de la Cuña de la Latina y el sistema de Madrid Río.

Todo ello dotando al lugar de un espacio público y nuevas zonas verdes que mejoren las condiciones de accesibilidad y la calidad del lugar, aportando nuevos equipamientos, viviendas en régimen de protección, espacios de identidad y comercio de proximidad.

Esta MPG propone el desarrollo de una actuación de renovación de la urbanización que se justifica en base a los siguientes objetivos:

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

5.- PROPUESTA DE ORDENACION DE LA MODIFICACION PUNTUAL

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

Según se dispone en el artículo 69 de esta misma norma, los Planes de Ordenación podrán modificarse en cualquier momento. Las modificaciones puntuales podrán variar tanto la clase como la categoría del suelo. La iniciativa en la presente MPG corresponde a la Administración a propuesta, en este caso, del propietario de la parcela de acuerdo a los artículos 56.1, 57 y 5.4 de la LSCM.

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, el presente planeamiento define una actuación de transformación urbanística, en concreto como una actuación de urbanización, de reforma o renovación de la urbanización en un ámbito de suelo urbano, artículo 7.1. a) 2. del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto

refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU.15). De esta actuación derivarán los deberes establecidos en el artículo 18.1 del citado texto legal.

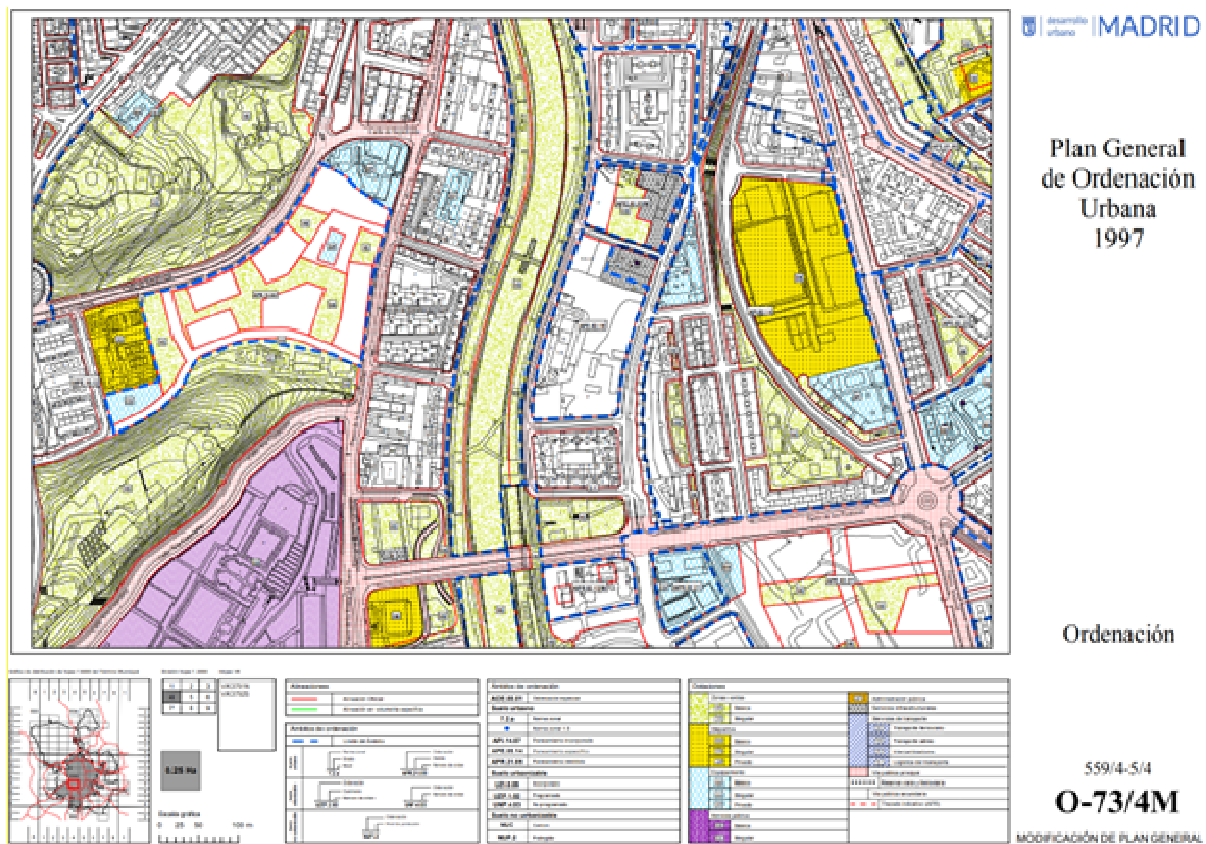
Esta MPG propone el desarrollo de una actuación de renovación de la urbanización que se justifica por la oportunidad y conveniencia de:

- Completar y cohesionar el tejido urbano con una intervención puntual de mejora de la calidad urbana sobre un espacio exterior a la M-30 con el fin de mejorar la calidad de un ámbito mediante la mejora de un suelo urbano infrautilizado, barrera entre bordes y con una actividad con síntomas de agotamiento, de tal forma que se impulse la reactivación de las dinámicas sociales y económicas del barrio.
- Ampliar la red de dotaciones mediante la nueva implantación de espacios libres públicos y equipamientos básicos y posibilitando la conexión con distintas dotaciones locales existentes.
- Modificar el uso cualificado del ámbito e introducir como uso global residencial, al ser el más conveniente dadas las condiciones del lugar, limítrofe con dos parques consolidados y próximo a Madrid Río, por las necesidades de incremento de la oferta residencial en una zona que carece de ella y, particularmente, de viviendas en régimen de protección.

Acompañando al uso global se ordenan otros usos, tales como terciarios y de dotaciones y de equipamientos, que aseguran la mezcla de usos y la complejidad de actividades, y la generación de servicios y puestos de trabajo de proximidad.

- Apostar por la sostenibilidad y eficiencia medioambiental del ámbito.
- Romper, mediante el sistema de espacios libres y zonas verdes proyectado, la barrera física creada por la edificación actual proporcionando conectividad en todas las direcciones que posibilitan 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.
- La reserva de viviendas con algún grado de protección casi triplica la reserva mínima establecida, desarrollándose en dos de las parcelas resultantes.
- Potenciar la política pública de vivienda protegida destinando 15.726 m²e a vivienda con algún grado de protección en las parcelas RVPPL 2 y RVPPL 4., representando un 27% de la superficie edificable de uso residencial, muy superior al exigido por ley.

Partiendo de la ordenación establecida en el PG97 en el momento de su aprobación, se propone en la MPG, establecer unas nuevas determinaciones de ordenación urbanística en el ámbito, delimitando un área de planeamiento específico, denominada APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santol". De este modo, de acuerdo con los artículos 3.2. y siguientes de las normas urbanísticas (en adelante NNUU) del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PG97), además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda modificación puntual de Plan General, se establecen, en carpeta aparte, a nivel de Plan Especial, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del nuevo ámbito que se crea.



La morfología de parcelas se propone en continuidad con las características del barrio, de forma sensiblemente rectangular y dimensiones contenidas, cuya configuración se va adaptando a las distintas condiciones de borde.

Las manzanas resultan así con superficies de entre 2.000 y 4.400 m²s que permiten una adecuada permeabilidad y posibilitan una relación tipológica con el entorno urbano.

Respecto a la tipología edificatoria, ésta responde a la de bloque abierto o edificación aislada. La edificación residencial se propone básicamente en dos situaciones: bloques lineales con doble fachada y edificaciones en altura. Se define en las manzanas el área de movimiento de la edificación para garantizar la futura materialización de las tipologías que se pretenden, bien en el interior de manzanas en las que se comparten jardines privados, bien alineadas las edificaciones a los espacios públicos para conformar la calle y las plazas públicas.

Los bloques tendrán entre 6 y 12 plantas más ático, dependiendo de su ubicación mientras que las edificaciones en altura alcanzarán entre 28 y 21 plantas, vinculando la ordenación a la escala de Madrid Río y de la ciudad.

Las edificaciones en altura propuestas en el ámbito de la Ermita vienen a señalar un punto absolutamente singular en la trama urbana como es el encuentro de la Cuña Verde de Latina con Madrid Río, referenciando la rótula o la transición entre estos dos espacios que supone la actuación en el ámbito. Como se ha explicado en la Memoria de la MPG, se trata del remate de un sistema o infraestructura verde a nivel metropolitano que unirá Madrid Río, a través de

la Cuña, con la Casa de Campo, el parque de Aluche, parque Cerro Almodóvar, parque de las Cruces y finalmente con el Bosque Metropolitano.

La recualificación y mejora del ámbito se completa con la propuesta de intervención en tres calles a modo de acciones exteriores al ámbito:

- Paseo de la Ermita del Santo:

Se propone redefinir su sección, mejorando el arbolado, ampliando las plataformas peatonales y ordenando un espacio para la parada de autobús público frente a la plaza.

- Calle de San Rufo y calle de San Conrado:

Se propone la peatonalización posibilitando el acceso de servicios de emergencia de estas calles o un viario de coexistencia, cambiando su carácter para configurar estos recorridos como elementos de conexión entre Madrid Río y la nueva estructura de espacios públicos del ámbito.

5.1.- Parámetros cuantitativos.

5.1.1.- Superficie del ámbito.

El ámbito se corresponde con una superficie de 48.768,32 m²s, medida sobre la documentación cartográfica municipal.

5.1.2.- Edificabilidad total.

- **Edificabilidad lucrativa:**

Estudiadas las necesidades y oportunidades del entorno, así como la variedad de los coeficientes de edificabilidad de las áreas cercanas, se asigna el coeficiente de edificabilidad de **1,29 m²cuc/m²s** al 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.

La superficie edificada real máxima del área homogénea es de **73.200 m²e**. Como parámetro estructurante se establece como uso cualificado característico el **residencial**, al que corresponden **58.428 m²e**, y como uso cualificado no característico o secundario, el **terciario**, alcanzando los **13.572 m²e** resultando una relación de usos lucrativos aproximada de 80% de edificabilidad residencial y 20% de edificabilidad terciaria. Se prevé, además, para la parcela de **equipamiento privado** una edificabilidad de **1.200 m²e**.

Las parcelas lucrativas se encuentran referenciadas en el plano O-01 Calificación, O2-Calificación planta baja, con la siguiente nomenclatura: R1, RVPPL2, R3, RVPPL 4, R5, M1, EP, SI.

La edificabilidad total y el aprovechamiento calculado según los coeficientes de ponderación indicados se distribuyen entre las diferentes parcelas según la siguiente tabla:

Manzana	Superficie parcelas (m ² s)	Edificabilidad lucrativa (m ² e)				Aprovechamiento (m ² uc)
		Total	Residencial	Comercial	Terciario	
R 1	1.967,76	6.070	6.070			6.070,00
RVPPL 2	1.930,78	5.280	5.280			1.975,25
R 3	2.967,69	17.250	15.450	1.800		17.358,00
RVPPL 4	3.731,24	10.994,75	10.446	548,75		4.489,52
R 5	3.838,05	20.300	19.000	1.300		20.378,00
M 1	4.354,06	12.105,25	2.182,00	151,25	9.772	12.114,33
EP	903,00	1.200				756,00
SI	35,00					
TOTAL	19.727,58	73.200,00	58.428,00	3.800,00	9.772,00	63.141,10

- **Edificabilidad no lucrativa:**

La edificabilidad del ámbito asciende a 73.200 m²e por lo que la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a **21.960 m²s**, de los cuales la mitad, 10.980 m²s, deberán corresponder con zonas verdes y espacios libres arbolados.

En el cuadro recogido en el apartado 5.1.4 de este resumen ejecutivo, que justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos señalados por la LSCM, se señalan las superficies destinadas a viales, zonas verdes y dotaciones.

5.1.3.- Régimen de los usos.

Los usos existentes en el ámbito son el residencial de vivienda libre, el residencial de vivienda protegida, el terciario comercial y el 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.

5.1.4.- Deberes derivados de la actuación de transformación urbanística.

En el artículo 18 del TRLSRU15, se establecen los *“Deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias”*

A) Cesión de suelo destinado a redes públicas

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

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

RED PÚBLICA		LSCM 9/2001 mínimo		APE 10.24		TOTAL
		m2s/ 100m2e	m2s total	m2s/100 m2c	m2s	m2s
GENERAL	ZONA VERDE SINGULAR	-	-	2,21	61,44	1.621,07
	INFRAESTRUCTURA VIARIA (VÍA PÚBLICA PRINCIPAL)				1.559,63	
LOCAL	ZONA VERDE BÁSICA / ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS	15	10.980	20,90	12.170,91	22.991,82
	ÁREA ESTANCIAL PLAZA				3.133,00	
	SERVICIOS COLECTIVOS DEPORTIVO, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS BÁSICOS	-	-	5,82	2.365,29*	
	SERVICIOS URBANOS (VÍA PÚBLICA SECUNDARIA)	-	-	7,27	5.322,62	
	TOTAL RED LOCAL	30	21.960	31,41	22.991,82	
TOTAL						24.612,89

* No incluye los 1.900 m2s que forman parte, en complejo inmobiliario, de la manzana R 5, los cuales corresponden a equipamiento público, pero no computan a efectos del cumplimiento del estándar de redes locales.

En base al 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 73.200 m2e, la reserva se concretaría en 1.089 plazas.

Junto a ello se ha previsto la ordenación de una cifra indicativa de 70 plazas de aparcamiento en la vía pública, que incluyen una reserva del 2,5 % de plazas accesibles.

Se posibilita en la ordenación la implantación de un aparcamiento mixto bajo la rasante de la plaza central, como acción municipal, con una superficie de 7.958,8 m²s

B) Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

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

Por tanto, debe cederse al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del ámbito, el cual asciende a **63.141,10 m²uc**, correspondiendo una cesión de **6.314,11 m²uc** considerándose oportuno que ésta se corresponda íntegramente con el aprovechamiento que representa la vivienda destinada a algún régimen de protección pública.

C) Reserva de vivienda de protección pública.

Según establece el artículo 20 b del TRLSRU15 se debe reservar los terrenos suficientes para realizar el 10% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

Partiendo que la edificabilidad del uso residencial asciende a 58.428 m²e, la reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ascendería a 5.842,8 m²e. La voluntad expresa del Ayuntamiento es potenciar la política pública de vivienda protegida, por lo que se destinarán 15.726 m²e a vivienda de protección de precio limitado, representando un 27% de la superficie edificable de uso residencial, muy superior al exigido por ley.

6.- GESTION Y EJECUCION DE LA ACTUACION.

La actuación de transformación urbanística propuesta incide sobre un suelo ya urbanizado en el que es preciso la realización de nuevas obras de urbanización para conectar las nuevas parcelas de la ordenación con la red de servicios. La actividad se desarrolla en régimen de actuación integrada que requiere de la distribución equitativa de beneficios y cargas según el artículo 14 de la LSCM, y el artículo 14.c del TRLSRU.15.

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

6.1.- Proyecto de urbanización.

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

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

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

6.2.- Plazos.

Los plazos para la ejecución de los deberes urbanísticos se ajustarán a lo previsto en el Artículo 1.1.16 de las NNUU del PG97.

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

Los terrenos adquieren la condición de solares una vez aprobada la MPG y ejecutadas las obras de urbanización. Comprende la edificación de las parcelas lucrativas, así como los equipamientos públicos.

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

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

El régimen de concesión de licencias se realizará de acuerdo al procedimiento descrito en la LSCM, normas urbanísticas del PG97 y Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias y Control Urbanístico.

7.- SUSPENSIÓN DE LA ORDENACIÓN A LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCIÓN.

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

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

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