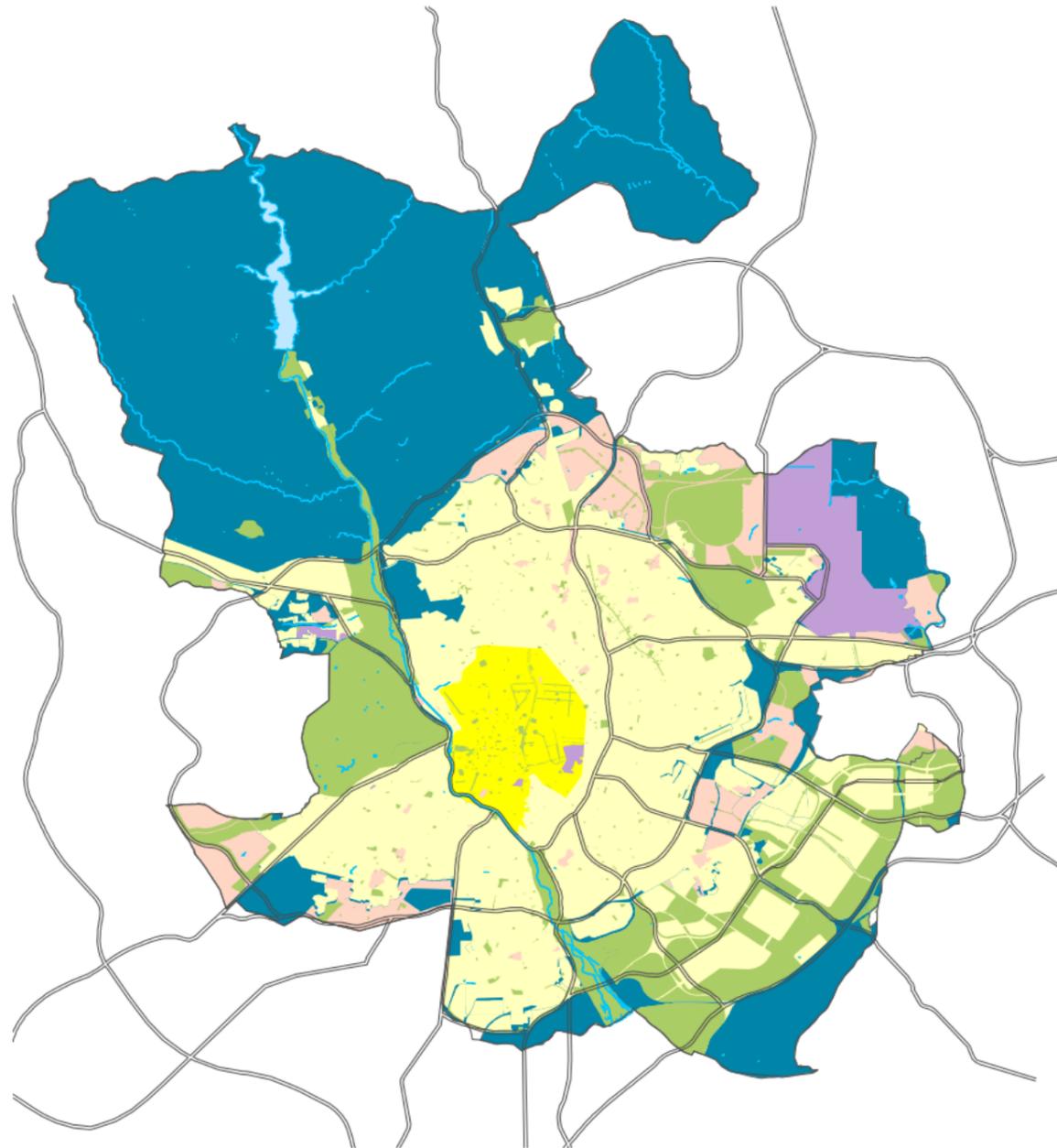


Plan General  
de Ordenación  
Urbana de Madrid  
1997



ÁREAS DE PLANEAMIENTO ESPECÍFICO  
A NIVEL DE PLAN ESPECIAL  
DE ORDENACIONES ESPECÍFICAS

**APE.10.24**  
**PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO**

desarrollo urbano | MADRID

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 19:41:16  
Fecha Firma: 15/07/2022 09:18:49  
Fecha Firma: 15/07/2022 14:25:51  
CSV : 430RECVHIGIO0F3B



## ÍNDICE DOCUMENTO ORDENACION PORMENORIZADA (DOP)

- MEMORIA DE ORDENACIÓN.
- MEMORIA DE GESTIÓN.
- NORMAS URBANÍSTICAS.
- PLANOS.
- ANEXOS DOP.
  - I. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN
  - II. ANÁLISIS DE DOTACIONES. RED LOCAL
  - III. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO
  - IV. ESTUDIO DE SOLEAMIENTO.

### Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 19:41:16  
Fecha Firma: 15/07/2022 09:18:49  
Fecha Firma: 15/07/2022 14:25:51  
CSV : 430RECVHIGIO0F3B



MEMORIA DE ORDENACIÓN

---

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997  
Área de Planeamiento Específico APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo"

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 19:41:16  
Fecha Firma: 15/07/2022 09:18:49  
Fecha Firma: 15/07/2022 14:25:51  
CSV : 430RECVHIGIO0F3B



## I. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

La MPG tiene como objeto proponer una nueva ordenación para la parcela calificada de equipamiento deportivo privado, situada en el Paseo de la Ermita del Santo nº 48 a fin de dar respuesta a un problema existente, la presencia en el ámbito de una instalación obsoleta en la que conviven usos deportivos y terciario comercial con una baja intensidad en su actividad, y que además produce un efecto barrera por su implantación en la parcela en el entorno en que se ubica, la ordenación que se propone se presenta como una oportunidad para mejorar la funcionalidad y la mezcla de usos para aumentar las redes, las zonas verdes y la conectividad dotando de permeabilidad al recinto, y de este modo posibilitar la conexión transversal entre los sistemas verdes del Parque de Caramuel y el Parque de la Cuña de La Latina, y mejorar la relación de los usos del ámbito con su entorno próximo y con Madrid Río.

La MPG tiene como objeto la regeneración del suelo actualmente ocupado por un equipamiento privado para, dotando de permeabilidad al recinto, posibilitar la conexión transversal entre los sistemas verdes del Parque de Caramuel y el Parque de la Cuña de La Latina, y mejorar la relación de los usos del ámbito con su entorno próximo y con Madrid Río.

### A. Regenerar el área posibilitando la implantación de usos residenciales:

La regeneración se propone sobre la base de la creación de un sistema ambiental de espacios públicos estructurador del ámbito y conector de todo el entorno, mejorando las condiciones de permeabilidad, calidad ambiental y configuración urbana.

La estructura pública define y da soporte a la ordenación de parcelas de usos residenciales, con una densidad propia de urbanismo ecológico, y en adecuada relación con el entorno y con la ciudad, uso que se complementa con actividades de servicio de proximidad.

### B. Generar un espacio de centralidad local:

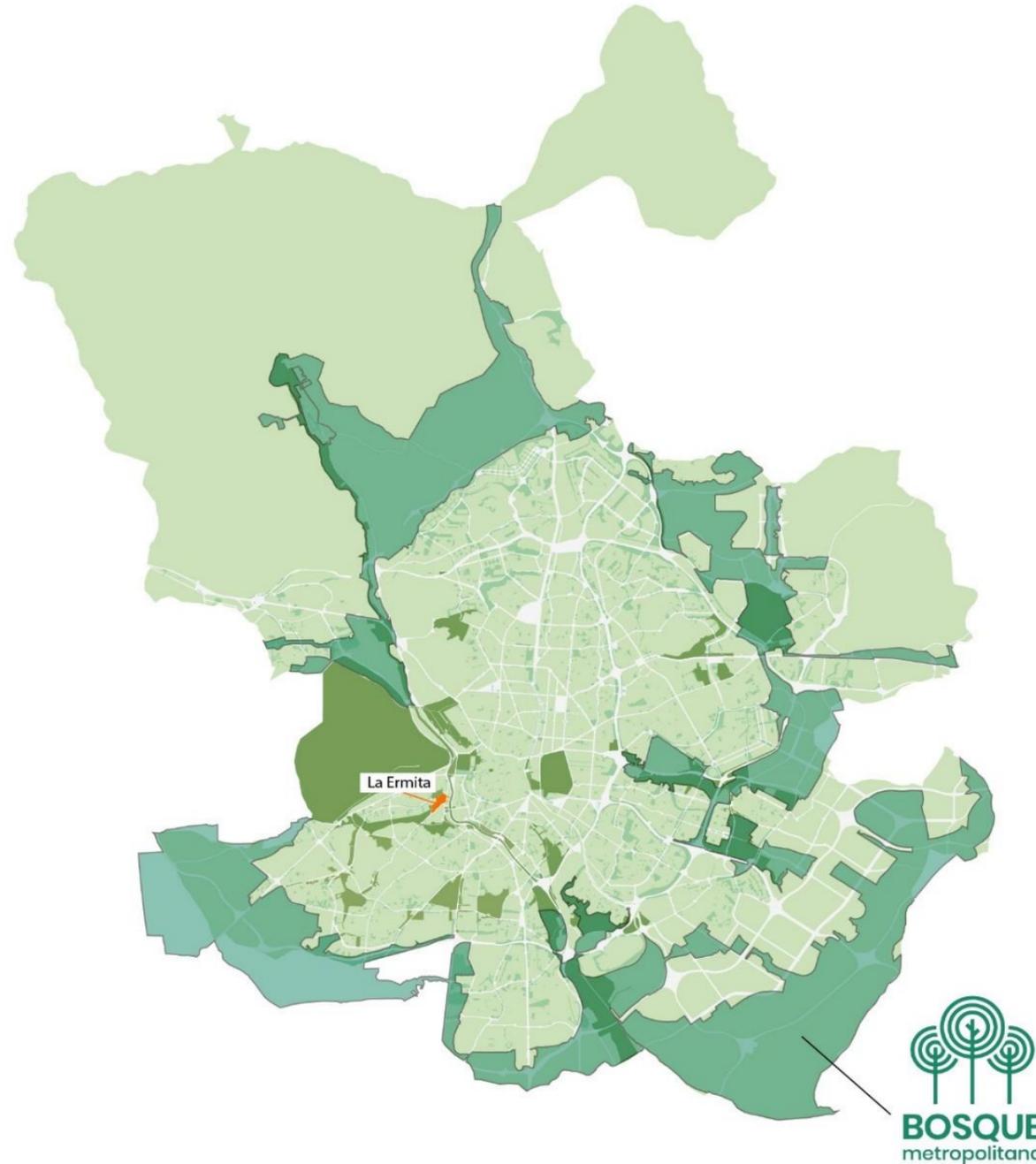
Se proyecta la creación de una plaza de barrio dotada de servicios y comercio de proximidad, como lugar de encuentro e intercambio social, cuya condición de espacio de fomento de la actividad pública se ve reforzada por la incorporación de un equipamiento cultural de identidad local y por el centro terciario que posibilitará la reubicación de las actividades comerciales, recreativas y dotacionales existentes que puedan seguir dando servicio a la comunidad.

La singularidad de este espacio y su condición de centralidad se simbolizan por la localización la plaza de edificación en altura, elemento referente de localización en la escala urbana y de relación con el perfil puntuado de elementos verticales de Madrid Río.

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

Se definen corredores amplios de conexión entre los parques calificados para la red pública de zonas verdes y espacios libres arbolados, definitorios del paisaje de la nueva escena urbana.

### D. Dar continuidad a la avenida de Los Caprichos hasta conectar con la calle de San Conrado.



Se ordena en el borde del parque de la Cuña Verde un nuevo viario de dimensión reducida, con el carácter de vía parque de coexistencia y baja velocidad que conecta la avenida de los Caprichos con el Paseo de la Ermita del Santo y, a través de ésta, con la calle San Conrado, posibilitando un tránsito peatonal seguro desde el oeste del ámbito, y a su través, hasta Madrid Río.

#### E. 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, la ordenación rompe el efecto barrera de la edificación existente, promoviendo el tránsito peatonal entre zonas ahora desconectadas, implementa una infraestructura verde completa y sustituye una gran parte del espacio pavimentado por suelo natural vegetado, por encima del 41% de la superficie total del ámbito.

Las condiciones de posición y regulatorias de la nueva edificación proyectada aseguran el futuro desarrollo de proyectos de edificación que reúnan las condiciones de arquitectura bioclimática que posibiliten la reducción de consumos energéticos, principalmente de climatización e iluminación, y promuevan hábitos de vida saludables.

Por último, el APE incluye en su normativa condiciones específicas de sostenibilidad ambiental, tanto para la urbanización como para la edificación.

#### F. Incluir las acciones exteriores que mejoren las condiciones de conexión del ámbito con Madrid Río.

El APE define como acciones exteriores el tratamiento de la sección del Paseo de la Ermita del Santo en su tramo frente al ámbito y la peatonalización y mejora de las condiciones de calidad ambiental de las calles San Rufo y San Conrado, para resolver la conectividad del ámbito con Madrid Río.

En este aspecto resulta particularmente relevante el posicionamiento de la plaza, en continuidad física y visual con la calle San Rufo, como espacio que recoge el tránsito y lo canaliza hacia el río o desde éste hacia el conjunto del barrio.

## II. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

La propuesta de ordenación se justifica con los objetivos ya señalados en la Memoria de la MPG. Ésta establece una nueva ordenación pormenorizada y específica del ámbito de actuación que delimita, denominado Paseo de La Ermita del Santo, lo que supone su identificación como APE según la regulación al efecto dispuesta en los artículos 3.2.8 a 3.2.10 de las NNUU del PG 97.

Dado que las determinaciones de ordenación del APE que se propone requieren de la ampliación del régimen correspondiente a las condiciones particulares del suelo urbano de ordenación directa detalladas en los planos de Ordenación y en las NNUU del PG 97, la ordenación pormenorizada, que se corresponde con las determinaciones propias del planeamiento de desarrollo previstas en la LSCM, se establece en carpeta específica independiente enmarcada en lo dispuesto en el artículo 3.2.9.5 de dichas NNUU.

### 1. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

La superficie total del ámbito del APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" es de **48.768,32** (m<sup>2</sup>s) según la documentación cartográfica municipal.

El ámbito espacial de actuación se localiza entre el Paseo de la Ermita, el parque de la Cuña Verde y el parque de Caramuel. Sus límites son los siguientes:

Al Norte linda en línea quebrada de aproximadamente 183 m con el equipamiento privado de las Misioneras de la Caridad, Hogar del Inmaculado Corazón de María.

Al Noroeste, en línea curva de aproximadamente 302 m. con la calle de Sepúlveda.,

Al Este, en línea de aproximadamente 206 m. con el Paseo de la Ermita del Santo.

Al Sur, en línea quebrada de aproximadamente 372 m. con el parque de la Cuña Verde, incluyendo una franja de borde de su superficie.

Y al Oeste, en línea quebrada de aproximadamente 237 m. con un equipamiento público deportivo, y con la alineación de la avenida de Los Caprichos.

La MPG incluye también como acciones exteriores la intervención, para su mejora, en la calle de Sepúlveda, el Paseo de la Ermita del Santo, la calle de San Rufo y la calle de San Conrado, con el objeto de integrar y conectar de forma los nuevos espacios públicos y los existentes, favoreciendo la movilidad blanda, particularmente entre el ámbito, su entorno, y Madrid Río.

Adicionalmente, se propone una actuación en el exterior del APE, sobre la calle de Sepúlveda en el lado Sur-Oeste y paseo de la Ermita del Santo en el lado Oeste, en ambos casos afectando una franja de 5,50 m., y calles de San Rufo y San Conrado. En total, una superficie de suelo aproximada de 6.300 m<sup>2</sup>s.

Esta actuación en suelo público se limita al tratamiento superficial para mejorar la prevalencia del uso peatonal y de medios no motorizados.

Se acompaña documentación gráfica con los límites del ámbito y de la Unidad de Ejecución.



430RECVHIGIO0F3B



## 2. EDIFICABILIDAD Y APROVECHAMIENTO.

Teniendo en cuenta que el APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" constituye un área homogénea en sí mismo, se fija la intensidad edificatoria para el ámbito de actuación y el área homogénea mediante el método de asignar una superficie edificable máxima en metros cuadrados totales, en aplicación del apartado c) del artículo 3.2.10 "Régimen urbanístico de las APE" de las NNUU del PG 97.

De esta forma, la **superficie edificada real máxima** del área homogénea es de **73.200 m2e**, techo que resulta independiente de variaciones o ajustes que pudieran afectar a la superficie del ámbito en posteriores fases de gestión y ejecución.

La edificabilidad se fija por ser la adecuada para el cumplimiento de los objetivos funcionales que la MPG asigna al ámbito, en equilibrio entre cargas y derechos, por comparación con las áreas homogéneas próximas, por la estimación de la capacidad de acogida del suelo para su adecuada integración en el tejido urbano, y por la condición de centralidad del ámbito.

Fijada la superficie edificada como techo, y no como coeficiente vinculado a la superficie, cabe calcular el coeficiente de edificabilidad real del área homogénea, siendo éste el cociente de la superficie edificada real entre la superficie de suelo de toda el área, expresado en metros cuadrados construidos por metro cuadrado de suelo. Es, por tanto:

$$\text{Coeficiente de edificabilidad real: } 73.200 \text{ m2e} / 48.768,32 \text{ m2s} = 1,50 \text{ m2e} / \text{m2s}$$

Este coeficiente no interviene en la gestión y ejecución del ámbito.

Por otra parte, la LSCM en su artículo 39.4b) define el coeficiente de edificabilidad y señala que éste debe establecerse por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes.

*"a) 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. (...)*

*b) En el supuesto que el ámbito sea toda 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."*

Según establece la memoria de la MPG, los coeficientes de homogeneización son los siguientes:

- Residencial Colectiva Libre: 1,00
- Residencial Colectiva Precio Limitado: 0,3741
- Servicios Terciarios Comercial: 1,06
- Resto Servicios Terciarios: 1,00
- Dotacional Privado: 0,63

En este sentido la **superficie edificable homogeneizada máxima** asciende a **63.141,1 m2uc** obtenida en aplicación de los coeficientes de homogeneización establecidos. Por tanto:

$$\text{Coeficiente de edificabilidad: } 63.141,1 \text{ m2uc} / 48.768,32 \text{ m2s} = 1,2947 \text{ m2uc} / \text{m2s}$$

Este coeficiente es suficiente para el cumplimiento de sus objetivos y equilibrado en relación a la capacidad de acogida del suelo, tal y como se justifica en la Memoria de la MPG.

USO	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2e)	COEF. HOMOG.	APROVECHAMIENTO (m2uc)
Residencial Colectiva Libre VL	42.702,00	1,00	43.302,00
Residencial Colectiva VPPL	15.726,00	0,3741	5.883,10
Servicios Terciarios Comercial	3.800,00	1,06	4.028,00
Resto Servicios Terciarios	9.772,00	1,00	9.772,00
Dotacional privado	1.200,00	0,63	378,00
<b>TOTAL</b>	<b>73.200</b>		<b>63.141,10</b>

## 3. USOS.

El uso cualificado característico del APE es el residencial y se asigna el coeficiente con valor de la unidad (1) al residencial de vivienda libre. El criterio fundamental en la ordenación de los usos es fomentar la complejidad urbana, ampliando las posibilidades de incluir otros usos distintos al uso predominante de un ámbito y evitando la creación de espacios monofuncionales. La edificabilidad se pormenoriza según se indica en el siguiente cuadro:

USO	SUP. EDIFICABLE (m2e)	%
Residencial Colectiva Vivienda Libre	42.702,00	58,34
Residencial Colectiva Vivienda Protegida Precio Limitado	15.726,00	21,48
<b>Subtotal Residencial</b>	<b>58.428,00</b>	<b>79,82</b>
Servicios Terciarios Comercial	3.800,00	5,19
Resto de Servicios Terciarios	9.772,00	13,35
Dotacional equipamiento privado	1.200,00	1,64
Dotacionales servicios infraestructurales	0,00	0
<b>TOTAL</b>	<b>73.200,00</b>	

En este sentido, se presta especial atención al zócalo como espacio integrador de diversos usos, que conecta el edificio con su entorno urbano considerándose la necesidad de implantar el uso terciario comercial de pequeño y mediano comercio como uso cualificado no característico, en la planta baja de las manzanas residenciales que bordean la plaza central, en coexistencia con el uso industrial en su clase de servicios empresariales e industria en general excepto taller de automoción.



#### 4. RED VIARIA.

La conexión con la red viaria existente se produce en los bordes del mismo, definidos por el Paseo de La Ermita del Santo, la calle Caramuel y la Avenida de Los Caprichos. Para las dos primeras vías se proyecta una ampliación de sección en sus plataformas peatonales. El encuentro con la Avenida de Los Caprichos se produce por medio de la vía parque cuyo trazado en esta zona es coincidente con un vial existente del parque. Su eje se proyecta en continuidad con la calle San Conrado, vía pública de enlace con Madrid Río.

Estos dos viarios, calle Sepúlveda y la nueva vía parque, quedan conectados en sentido transversal por el Paseo de la Ermita del Santo y por un nuevo viario transversal propuesto al oeste. Éste y la nueva vía parque conforman dos viales con plataforma compartida. La vía parque consta de dos aceras, y una plataforma de uso compartido. El viario transversal consta de dos aceras, banda de aparcamiento y una plataforma compartida.

La disposición periférica de la circulación rodada posibilita plantear una red peatonal interna completa, en sentido longitudinal y transversal, que confluye en el área de la plaza ordenada junto al Paseo de La Ermita. El tratamiento de estos espacios y recorridos se hará en coherencia a su vinculación a Madrid Río, prolongando los criterios de tratamiento a través de las calles de San Rufo y San Conrado, propuestas también como plataformas peatonales. Las rutas peatonales se completan con las aceras de los viarios de borde.

Se proyecta un área estancial a modo de centralidad local sobre el que vuelcan las principales edificaciones cuyos zócalos comerciales y de actividades garantizarán su activación y vitalidad urbanas. El conjunto forma un anillo que organiza una supermanzana, con circulación rodada y accesos a los aparcamientos en su perímetro y un amplio espacio peatonal en su interior. La superficie total ocupada por el viario es de 10.015,25 m<sup>2</sup> repartidos de la siguiente forma:

SUPERFICIE DE REDES PÚBLICAS - VÍA PÚBLICA					
Número manzana	Clave de regulación	Código de USO	Uso Pormenorizado	Red (LSCM)	Superficies SUELO de las parcelas resultantes (m <sup>2</sup> s)
Sin número	VPP-RG	-	VÍA PÚBLICA PRINCIPAL	Gnral.	1.559,63
Sin número	VPS-RL	-	VÍA PÚBLICA SECUNDARIA	Local	5.322,62
Sin número	AE-RL	-	VÍA PÚBLICA ÁREAS ESTANCIALES	Local	3.133,00
<b>TOTAL VÍA PÚBLICA</b>					<b>10.015,25</b>

#### 5. ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS Y ZONAS VERDES.

Los espacios libres y zonas verdes se proyectan mediante un sistema de bandas transversales y un eje central. Las bandas transversales establecen la continuidad entre los parques de Caramuel y la Cuña Verde. En el eje central se ordena un espacio arbolado interior, principal recorrido peatonal de relación

entre usos, que, al llegar al entorno del Paseo de la Ermita del Santo, desemboca en una plaza abierta al resto del barrio.

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS - ZONAS VERDES VB, VS Y AE				
Número manzana y submanzana	Código USO	Código USO pormenorizado	Designación	Sup. SUELO de las parcelas resultantes (m <sup>2</sup> )
VS RG 1	V	S	ZONA VERDE	3.662,40
VS RG 2	V	S	ZONA VERDE	826,89
VB RL 1	V	B	ZONA VERDE	9.446,66
VB RL 2	V	B	ZONA VERDE	1.442,10
VB RL 3	V	B	ZONA VERDE	1.282,15
<b>TOTAL ZONA VERDE</b>				<b>16.660,20</b>

#### 6. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Se proponen dos parcelas calificadas de servicios colectivos públicos:

- EQ RL 1 en continuidad con la Instalación Deportiva Los Caprichos, equipamiento deportivo existente en el extremo oeste del ámbito fortaleciendo los servicios públicos en este lugar de conexión entre el barrio existente y el nuevo desarrollo. Este suelo permitirá además organizar el remate y el contacto del conjunto con el parque de la Cuña Verde, actualmente sin resolver.
- Y un suelo en complejo inmobiliario situado en la manzana R5, con frente al Paseo de La Ermita del Santo y a la vez como puerta al Parque de la Cuña Verde. Su superficie forma parte de la de la citada manzana y desempeñará la misma función de conexión con el resto del barrio. Este equipamiento no computa a los efectos del cumplimiento de la reserva de redes públicas.

La necesidad de reserva de suelo de dotaciones de equipamientos en función de la nueva población prevista está estimada en el documento "Análisis de necesidades de equipamientos de la red local" aportado en el anexo II de este DOP.

En dicho análisis se concluye que el incremento de población propuesto por el nuevo APE (1.420 habitantes) no genera nuevas demandas dotacionales. No obstante, se identifican tres posibles dotaciones que por su tamaño podrían dar servicio a la población de la zona, atendiendo a que "es una población joven que se concentra en edades laborales y apenas cuenta con personas mayores", indicado en el citado anexo II en relación a la población del barrio de los Cármes de este modo y al objeto de recalificar el ámbito se propone:

- Una Escuela infantil de 3 unidades con 41 plazas y una superficie de suelo de 1.100 m<sup>2</sup>s.



430RECVHIGIO0F3B



- Pista deportiva pequeña, que complementaría la actual, situada al oeste del ámbito: Se aconseja la PP1 de 32 x 20 metros, con 640 m2s
- Salas y pabellones, sala cubierta de 24 x 10 x 4 metros, con 240 m2s de suelo.

Por tanto, la propuesta dotacional se ajusta a las características concretas de la población, y se estima en una reserva de suelo de 1.980 m2s.

Por otra parte, las dotaciones públicas y privadas situadas en el entorno de la actuación pueden dar servicio a la población futura del Área de Reparto, situándose con frecuencia en un radio de 500 metros o entre 500 y 1.000 metros. Dado que se propone la calificación de 4.265,29 m2s, en el APE se reserva suelo por encima de las necesidades legales previstas, contribuyendo a reforzar la red del barrio.

Esta cifra se sitúa en el entorno de la recomendada a título orientativo en la memoria del PG 97, según los módulos del Cuadro 4.2 "Recomendaciones para la distribución de superficies mínimas destinadas a equipamientos y espacios deportivos en suelo urbano", de cuyo cálculo, en el caso más conservador, teniendo en todos los módulos, resulta en una superficie de 4.502 m2s.

En el caso de este APE hay que tener en cuenta que la superficie edificable que le asignó el Plan en origen era de 62.588,78 m2s, resultando equilibrado con esa cifra la red de equipamiento locales el área de reparto, o área homogénea. En ese escenario, el incremento que propone la modificación, 10.611,22 m2c, requería de un incremento muy reducido.

- Uso cualificado principal residencial libre y uso cualificado secundario en planta baja servicios terciarios:
  - Parcelas R3, R5 y M1.
- Uso cualificado principal residencial vivienda protegida precio limitado y uso cualificado secundario en planta baja servicios terciarios:
  - Parcela RVPPL4
- Equipamiento privado:
  - EP
- Servicios Infraestructurales, centro de transformación:
  - SI

Se disponen 5 manzanas de uso residencial en los bordes de la actuación, con acceso desde las calles existentes y proyectadas, favoreciendo, por su forma, la relación de la edificación con los parques, con el nuevo paisaje interior y con el frente al Paseo de la Ermita del Santo. Para las manzanas que conforman el espacio de la plaza se asigna la ubicación de usos no residenciales en las plantas bajas. Esto permitirá la reubicación de aquellas actividades del actual Centro de la Ermita que tengan posibilidad de pervivencia.

Junto a la parcela de las Misioneras de la Caridad, al norte del ámbito, se dispone una parcela de usos mixtos, residencial, dotacional y terciario, que resuelve este límite y posibilita crear una fachada al espacio pública de la plaza.

SUPERFICIES DE REDES PÚBLICAS - EQUIPAMIENTOS			
Número manzana	Clave de regulación	Categoría	Sup. SUELO de las parcelas resultantes (m <sup>2</sup> s)
1	EB-RL 1	SIN DESIGNAR	2.365,29
2 (Complejo inmobiliario)	EB-RL 2	SIN DESIGNAR	1.900,00
<b>TOTAL EQUIPAMIENTOS</b>			<b>4.265,29</b>

## 7. ORGANIZACIÓN DE LOS SUELOS CON APROVRECHAMIENTO LUCRATIVO.

Se ordenan 7 manzanas a las que se les asigna aprovechamiento lucrativo, más una pequeña parcela para un centro de transformación subterráneo. Estos usos lucrativos de cada una de ellas se fija de la siguiente manera:

- Uso residencial libre:
  - Parcela R1
- Uso cualificado principal residencial vivienda protegida precio limitado:
  - Parcela RVPPL2





Calificación del ámbito

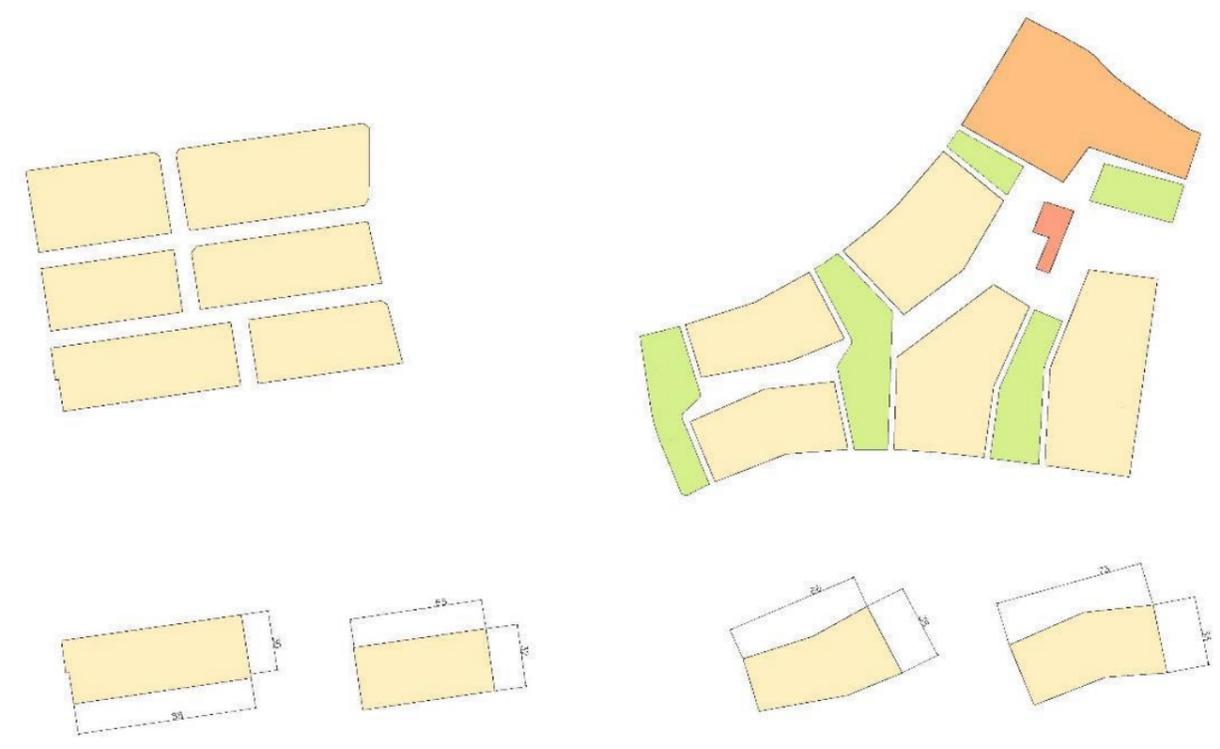
Por último, se proyecta una manzana singular en posición central en la plaza, con uso dotacional de equipamiento privado, pensada para acoger una edificación cultural que replique la volumetría, orientación y posición, pero sin generar un falso histórico, de la Quinta del Sordo, residencia de Goya ubicada originalmente muy cerca del ámbito de actuación, como elemento de referencia e identidad. Por su ubicación, esta manzana ayuda a la articulación y configuración de los espacios de la plaza.

Se añade una parcela de reducida dimensión correspondiente a la reserva de suelo para la implantación de un centro de transformación bajo rasante, que permita dar servicio a la demanda del espacio público y del dotacional público de equipamiento situado a continuación de la Instalación Deportiva Los Caprichos. No se le asigna aprovechamiento.

## 8. MORFOLOGÍA URBANA, TIPOLOGÍA EDIFICATORIA Y ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN.

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 m<sup>2</sup>s que permiten una adecuada permeabilidad y posibilitan una relación tipológica con el entorno urbano.



Morfología urbana comparada

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.

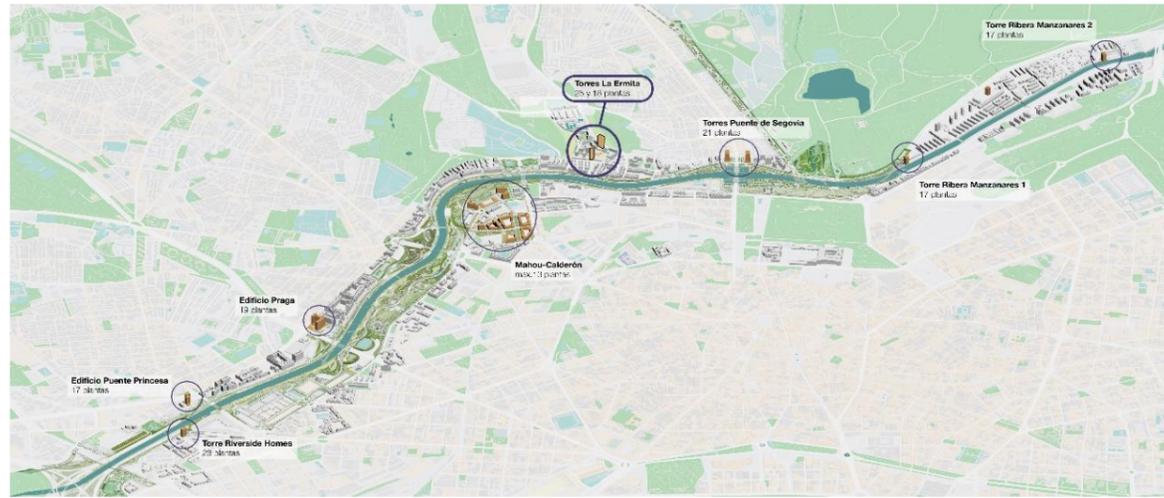
Los bloques tendrán entre 6 y 12 plantas más ático, dependiendo de su ubicación mientras que las edificaciones en altura alcanzarán entre 28 y 21 plantas, vinculando la ordenación a la escala de Madrid Río y de la ciudad.

Estudiado el desarrollo de la edificación a lo largo de Madrid Río, encontramos que van apareciendo edificaciones singulares en altura a modo de hitos en lugares urbanísticamente muy relevantes. Por ejemplo, a modo de anuncio del principio y fin de la colonia San Antonio o colonia Manzanares, aparecen dos torres de 17 plantas. Flanqueando el Puente de Segovia, se sitúan dos torres simétricas de 21 plantas. En los terrenos del antiguo Mahou-Calderón las edificaciones alcanzan hasta 13 plantas. Junto a otro puente, el de Praga, encontramos el edificio del mismo nombre de 19 alturas y cerrando el parque de Madrid Río emergen la torre Puente Princesa, de 17 plantas y la torre Riverside, de 23.

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.



## 9. ACCIONES EXTERIORES

La recalificación 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.

Para ello se modifica su sección, eliminando bordillos y barreras, sustituyendo las bandas destinadas a aparcamiento por plataformas peatonales e incorporando nuevo arbolado y mobiliario urbano, en continuidad y transición con los criterios de Madrid Río.

Se propone una pavimentación permeable, acorde con su nuevo carácter.

Todas estas acciones se incluyen en la estimación económica de la actuación. Se indican en las imágenes siguientes:



Acciones exteriores, estado actual y propuesto

## 10. USOS EN SUBSUELO

Bajo la plaza central se prevé la implantación de un aparcamiento mixto como acción municipal mediante la calificación como tal de una superficie de 7.958,8 m<sup>2</sup>s al servicio de residentes y usuarios de la zona, ante la carencia de esta dotación en el entorno.



### III. PARAMETROS CUANTITATIVOS.

La superficie total del ámbito del APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo" es de **48.768,32 m<sup>2</sup>s**.

#### 1. USOS LUCRATIVOS.

La superficie edificada real máxima del área homogénea es de **73.200 m<sup>2</sup>e**. Como parámetro estructurante se establece como uso cualificado característico el **residencial**, al que corresponden **58.428 m<sup>2</sup>e**, y como uso cualificado no característico o secundario, el **terciario**, alcanzando los **13.572 m<sup>2</sup>e** 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 m<sup>2</sup>e**.

Las parcelas lucrativas se encuentran referenciadas en el plano O-01 Calificación, O2 Calificación planta baja, con la nomenclatura indicada en el siguiente cuadro.

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 <sup>2</sup> s)	Edificabilidad lucrativa (m <sup>2</sup> e)				Aprovechamiento (m <sup>2</sup> 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					
<b>TOTAL</b>	<b>19.727,58</b>	<b>73.200,00</b>	<b>58.428,00</b>	<b>3.800,00</b>	<b>9.772,00</b>	<b>63.141,10</b>

#### 2. VIVIENDAS CON ALGÚN RÉGIMEN DE PROTECCIÓN PÚBLICA Y CESIÓN DE APROVECHAMIENTO AL AYUNTAMIENTO.

Al estar en un ámbito de suelo urbanizado que va a someterse a una actuación de reforma o renovación de la urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.1 b) 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, se reserva el 10% de la edificabilidad residencial prevista a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.

*"b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.*

*Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización."*

Partiendo que la edificabilidad del uso residencial asciende a **58.428 m<sup>2</sup>e**, la reserva de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública ascendería a 5.842,8 m<sup>2</sup>e. La voluntad expresa del Ayuntamiento es potenciar la política pública de vivienda protegida, por lo que se destinarán **15.726 m<sup>2</sup>e** a vivienda de protección de precio limitado, representando un 27% de la superficie edificable de uso residencial, muy superior al exigido por ley. Esta edificabilidad se materializará en las parcelas RVPPL 2 y RVPPL 4.

Así mismo, debe cederse al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del ámbito, el cual asciende a **63.141,10 m<sup>2</sup>uc**, correspondiendo una cesión de **6.314,11 m<sup>2</sup>uc** considerándose oportuno que ésta se corresponda íntegramente con el aprovechamiento que representa la vivienda destinada a algún régimen de protección pública. Por tanto, el suelo correspondiente a las manzanas RVPPL 2 y RVPPL 4 será cedido al Ayuntamiento posibilitando materializar en ellas un total de 6.464,77 m<sup>2</sup>uc, dándose cumplimiento a la cesión mínima exigida. El proyecto de reparcelación atribuirá estas parcelas al Ayuntamiento de Madrid.

Manzana	Superficie parcelas (m <sup>2</sup> s)	Edificabilidad lucrativa (m <sup>2</sup> e)				Aprovechamiento (m <sup>2</sup> uc)
		Total	Residencial	Comercial	Terciario	
RVPPL 2	1.930,78	5.280	5.280			1.975,25
RVPPL 4	3.731,24	10.994,75	10.446	548,75		4.489,52
<b>TOTAL</b>	<b>5.662,02</b>	<b>16.274,75</b>	<b>15.726,00</b>	<b>548,75</b>		<b>6.464,77</b>

#### 3. RESERVA DE REDES PÚBLICAS, LOCALIZACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES.

Nos encontramos ante una actuación de urbanización, según el artículo 7 "Actuaciones de transformación urbanística y actuaciones edificatorias" 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, ya que tiene por objeto reformar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.

A falta de adaptación de la legislación autonómica a la estatal, y dado el vacío existente en la regulación de las actuaciones de urbanización de reforma o renovación de la urbanización, se aplicarán11



430RECVHIGIO0F3B



las previsiones establecidas en la LSCM para el suelo urbano no consolidado tanto en el porcentaje para hacer efectiva la plusvalía derivada de la actuación (10%) como en los estándares para el cumplimiento del deber de cesión de redes en el ámbito que se crea.

### 3.1. Redes Supramunicipales

El artículo 36.4 del al LSCM 09/01 señala que el sistema de redes supramunicipales sólo podrá ser establecido por el planeamiento regional territorial o, en su defecto, por el planeamiento general. La MPG no incluye la necesidad de reservar suelo para red supramunicipal.

### 3.2. Redes Generales

#### 3.2.1. Redes generales existentes

En el ámbito del APE se ven afectados dos suelos existentes de red general de zonas verdes. Por una parte 1.867,03 m2s ordenados en el APE 10.12 contiguo. Por otra, 2.560,82 m2s de suelo en el borde del parque de la Cuña Verde en su límite con la parcela privada existente.

Ambos suelos se reposicionan en la nueva ordenación manteniendo su superficie; el primero, en proximidad con el APE 10.12 en su límite este, junto al equipamiento deportivo de este APE formando el primer conector verde transversal; del segundo, parte completa la superficie del citado conector y, el resto, se reposiciona en el borde reconfigurado del propio parque, sobre terreno de la actual parcela privada.

#### 3.2.2. Redes generales propuestas

En el ámbito no son exigibles cesiones de suelo para Redes Generales, según la disposición Transitoria Cuarta de la LSCM dado que, en el momento de redacción de este documento, el PG 97 no se encuentra adaptado a la misma mediante revisión en su totalidad.

Más allá de la ausencia de obligación, en el APE se incrementa ligeramente la superficie de suelo destinado a redes públicas generales de zona verde al reponer las existentes afectadas, resultando una superficie calificada de nueva ordenación de 61,44 m2s para esta red general.

Se califica también suelo de la red general de vía pública como consecuencia del aumento de sección de la calle Sepúlveda y del Paseo de La Ermita del Santo, en una cuantía de 1.559,63 m2s.

### 3.3. Redes Locales

La ordenación urbanística que se propone en el APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo", cumple con los estándares que para redes locales determina el artículo 36.6 de la LSCM.

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.

El siguiente cuadro resume la justificación del cumplimiento de los deberes de cesión de suelo para redes públicas en relación con los requerimientos de estándares de 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	
<b>TOTAL RED LOCAL</b>		<b>30</b>	<b>21.960</b>	<b>31,41</b>	<b>22.991,82</b>	
<b>TOTAL</b>						<b>24.612,89</b>

\* 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.

### 3.1. Dotación mínima de plazas de aparcamiento

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 m<sup>2</sup> 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 determina en la ordenación la implantación de un aparcamiento público bajo la rasante de la plaza central, como acción municipal, con una superficie de 7.958,8 m2s.



## IV. SÍNTESIS DE LOS ESTUDIOS SECTORIALES RELEVANTES

### 1. ESTUDIO DE MOVILIDAD Y TRÁFICO

Se aporta como anexo a esta memoria el estudio de movilidad y tráfico de la ordenación propuesta. Para ello, se ha construido un modelo de tráfico con aforos realizados expresamente para dicho estudio y se ha realizado una estimación de tráficos futuros.

Para caracterizar el tráfico actual en el ámbito de estudio, se realizó una campaña de aforos el martes día 27 de enero de 2022, de donde se obtuvieron las horas punta del modelo de tráfico: mañana de 8:00 a 9:00 y tarde de 18:00 a 19:00.

Respecto a la situación futura, a partir de los datos de los usos residenciales, oficina, terciario y equipamientos, se han realizado unas hipótesis de generación y atracción de tráficos.

Una vez conocidos los tráficos actuales, y los atraídos por los futuros desarrollos, se han analizado los escenarios de situación actual y futura con el nuevo viario, pudiéndose concluir lo siguiente.

Niveles de servicio en situación actual: En hora punta de la mañana, el funcionamiento del tráfico no es del todo adecuado en la Calle Vía Carpetana con la intersección Pº Ermita del Santo, detectándose un nivel de servicio E de 56 segundos de demora media, aunque muy cercano al límite del nivel de servicio D. Por otra parte, en hora punta de mañana y de tarde los niveles de servicio en Calle San Conrado llegan hasta un nivel D.

Respecto al resto del viario en situación actual no se supera el nivel de servicio C por lo que hay un buen funcionamiento a nivel general.

En situación futura se plantea peatonalizar la Calle San Rufo y la Calle San Conrado, además del nuevo viario del desarrollo. Todo esto provocará una redistribución de los flujos contemplado en el modelo macro y micro. Cabe destacar que la demora en la Calle San Conrado no existirá más ya que será peatonal. También se propone que la configuración semafórica se mantenga como la actual con casi ningún cambio.

Niveles de servicio en situación futura: En hora punta mañana, en Calle Vía Carpetana con la intersección Pº Ermita del Santo el nivel de servicio mejora a D con todos los cambios propuestos. Por otra parte, en hora punta tarde en Pº de la Ermita del Santo en sentido sur y Puente San Isidro se producen 42 segundos de demora media que equivale a un nivel de servicio D. Además, en el viario nuevo en la intersección con Pº Ermita del Santo se genera un nivel de servicio D, el cual es el nivel de servicio límite para un correcto funcionamiento de un viario urbano. Respecto al resto del viario el nivel de servicio es adecuado ya que no se sobrepasa nunca el nivel de servicio C en ambas horas punta.

A tenor de los resultados obtenidos se dirime que la modificación puntual del Plan General en el ámbito de "La Ermita" en Madrid, junto con las modificaciones propuestas y el nuevo viario, generan niveles de servicio adecuados para un buen funcionamiento del tráfico.

### 2. ESTUDIO DE RUIDO

En el Bloque II Documentación Ambiental se aporta un Estudio Acústico. Como resumen de los cálculos realizados, se puede indicar que los niveles sonoros que el futuro tráfico rodado generará en las fachadas de las Viviendas a edificar en la Zona de Estudio cumplen los límites legislativos establecidos como

Objetivos de Calidad Acústica en la Ordenanza Municipal del Excmo. Ayuntamiento de Madrid para los tres periodos en los que, a los efectos acústicos, se dividen las 24 horas del día.

El Plan de Movilidad Sostenible Madrid 360, actualmente en tramitación, establece toda una batería de medidas para mejorar la calidad acústica de la ciudad entre las que destacan:

- La aparición de nuevos vehículos eléctricos (más económicos y con más autonomía) facilita la transformación del parque de vehículos. Para estimular el cambio del parque circulante hacia vehículos menos contaminantes, el Ayuntamiento de Madrid, plantea acelerarla mediante tres actuaciones de promoción y estímulo a los usuarios privados:
  - la aportación de subvenciones para la adquisición de este tipo de vehículos (100.000 ayudas hasta 2030);
  - la implantación de nuevos puntos de recarga, 75.000 en 2030, y,
  - las restricciones de acceso a los vehículos más contaminantes (A),
- Por lo que se refiere al parque público, el Plan prevé las siguientes actuaciones:
  - renovación de la flota de autobuses la EMT, que se traducirá en que en 2022 no estará en servicio ningún vehículo diésel, y, en 2027, un tercio de sus vehículos serán eléctricos.
  - renovación tecnológica de la flota de taxis continuando con la actual política de subvenciones para la adquisición de vehículos menos contaminantes y, conseguir que la flota de auto-taxis en el año 2030 sea 100% de flota limpia.
  - estudio conjunto Ayuntamiento-distribuidores urbanos de mercancías de un calendario de renovación de los vehículos, y, activar las facilidades en la gestión de la distribución.
- Asimismo, de forma específica para mitigar la contaminación acústica generada por la movilidad, el citado Plan de Movilidad propone las siguientes medidas:
  - Implantar pavimentos sonorreductores en las vías estructurantes y otros firmes mitigadores de ruido, que se traducirá en que en el año 2030 todas ellas tendrán este tipo de pavimento. En este sentido, cabe señalar que tanto el Paseo de la Ermita del Santo como la Vía Carpetana tienen esta consideración.
  - Regular la utilización de las sirenas de los vehículos de emergencia.
  - Regulación y provisión de espacios logísticos que no representen impactos de ruido y seguridad en áreas residenciales.
  - Desarrollar acciones en la vía pública como la reducción de velocidad, templado de tráfico, peatonalizaciones o ampliaciones de acera.
  - Aumentar los controles de ruido y contaminación de los vehículos. Se plantea que en 2023 se alcancen los 2.000 vehículos inspeccionados al año.

Por otra parte, en el Plan de Movilidad se ha utilizado un modelo de simulación de la ciudad de Madrid en el que se estima en un 8% la reducción de veh-km para el 2023 y en un 23% para el 2030. Ello provocará que la circulación densa se reducirá en un 13% en el primer caso y prácticamente un 46% en el segundo.



Teniendo en cuenta este marco de planificación, es previsible que los valores de ruido anteriormente obtenidos por el proceso de modelación prospectiva realizado se vean sustancialmente mejorados, por lo que la compatibilidad acústica de los usos programados en la planificación propuesta se vería reforzada y consolidada.

## V. PAISAJE URBANO

Se anexa a la documentación del APE un estudio del paisaje urbano.

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.

La evaluación del impacto que la ordenación genera se pormenoriza sobre cada unidad de paisaje objeto de estudio. En 7 de las unidades de paisaje genera un impacto compatible (58% de la superficie total analizada) y en las 6 unidades de paisaje restantes genera un impacto moderado (42% de la superficie total analizada).



Teniendo en cuenta la definición de impacto compatible y moderado realizada en el artículo 8 s)16 y t)17 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, no se precisa el desarrollo de medidas de integración paisajística.



## VI. CONDICIONES DE PROTECCIÓN DE PATRIMONIO

El ámbito del 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.

Será preceptivo dictamen de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural (CPPHAN) de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid previo a la autorización de las actuaciones que desarrollen y ejecuten el planeamiento.

En sesión del 21 de abril de 2022 y según Acta 15/2022, la CPPHAN emite dictamen, informando favorablemente la propuesta de Modificación Puntual del Plan General:

*"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 sesión de 29 de abril de 2022 y según acta 16/2022, la Comisión Local de Patrimonio Histórico en el municipio de Madrid (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<sub>14</sub>*



430RECVHIGIO0F3B

*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. (...)*

*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.*



*Plano de imagen indicativa no vinculante*





MEMORIA DE GESTIÓN

---

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997  
Área de Planeamiento Específico APE 10.24 "Paseo de la Ermita del Santo"

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 19:41:16  
Fecha Firma: 15/07/2022 09:18:49  
Fecha Firma: 15/07/2022 14:25:51  
CSV : 430RECVHIGIO0F3B



## I. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Una vez aprobada definitivamente la presente Modificación Puntual de Plan General 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:

*“El desarrollo de la actividad de ejecución, cualquiera que sea el sujeto legitimado y el ámbito territorial, requerirá que se haya aprobado definitivamente el planeamiento urbanístico idóneo conforme a esta Ley para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate”.*

Este APE se desarrolla y estructura a nivel de planeamiento especial y contiene aquellos documentos escritos y gráficos, que integran una figura de planeamiento de este tipo, garantizándose en el mismo su funcionalidad urbanística en aspectos tales como accesibilidad, movilidad, mezcla de usos, dotaciones públicas y viabilidad de ejecución urbanística.

### 1. DEFINICIÓN DE LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

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 TRLSRU.15).

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.

## II. DIVISIÓN DEL SUELO, EDIFICABILIDAD Y DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN.

### 1. DIVISIÓN DEL SUELO.

Según el artículo 37 de la LSCM la división del suelo en áreas homogéneas, ámbitos y sectores se complementará obligatoriamente con las siguientes determinaciones estructurantes de la ordenación urbanística:

*“a) Señalando, respecto a cada una de las áreas homogéneas, ámbitos y sectores, el uso global y el coeficiente de edificabilidad o aprovechamiento unitario que corresponda, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 38 y 39 de la presente Ley.*

*b) Estableciendo los criterios y objetivos que procedan respecto a la ordenación urbanística interior del área homogénea, del ámbito o del sector que habrán de ser respetados y concretados por el planeamiento de desarrollo.”*

## 2. EDIFICABILIDAD.

La **superficie edificada real máxima** del área homogénea es de **73.200 m<sup>2e</sup>**, techo que resulta independiente de variaciones o ajustes que pudieran afectar a la superficie del ámbito en posteriores fases de gestión y ejecución.

Según establece la memoria de la MPG, los coeficientes de homogeneización son los siguientes:

- Residencial Colectiva Libre:	1,00
- Residencial Colectiva Precio Limitado:	0,3741
- Servicios Terciarios Comercial:	1,06
- Resto Servicios Terciarios:	1,00
- Dotacional Privado:	0,63

Por tanto, el coeficiente de edificabilidad del ámbito, según lo define el artículo 39 de la LSCM, es el cociente entre **63.141,1 m<sup>2uc</sup>** edificables en el uso característico y la superficie total del ámbito **48.768,32 m<sup>2s</sup>** de suelo cuyo resultado es de **1,2947 m<sup>2cuc</sup>/m<sup>2s</sup>**.

## 3. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD Y SISTEMA DE EJECUCIÓN.

En consonancia con el artículo 37 de la LSCM, se delimita un único ámbito de actuación que constituye en sí mismo un área homogénea, siendo sus límites elementos estructurantes de la ordenación urbanística. Además, se delimita de una **Unidad de Ejecución** cuyo ámbito territorial se corresponde con el del propio APE., según se indica en el Plano I-02D Delimitación del Ámbito, en el que se incluye la delimitación georreferenciada del ámbito, coincidente con la unidad de ejecución.

Se establece un sistema de ejecución por **Compensación**, al amparo de lo establecido en los artículos 101 y 102 de la LS 01, a efectos de la equidistribución de derechos y deberes entre los propietarios del suelo y la Administración

## III. 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.

### 1. ALCANCE DE LA URBANIZACIÓN

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.



430RECVHIGIO0F3B

De acuerdo con lo establecido en el artículo 97 de la LS 01, la urbanización del APE incluye los siguientes conceptos:

- i) La demolición de los edificios existentes,
- ii) La ejecución del suelo calificado para un uso público: zonas verdes, red viaria y áreas estanciales y de convivencia,
- iii) La ejecución del retranqueo y desvío de los colectores de saneamiento que atraviesan el APE,
- iv) Enlaces con el exterior y complemento de infraestructuras
- v) Indemnizaciones,

Así mismo, se incluyen las actuaciones en el exterior:

- vi) Actuación en la calle de Sepúlveda,
- vii) Actuación en el paseo de la Ermita del Santo,
- viii) Actuación en las calles de San Rufo y San Conrado,

Los propietarios del ámbito constituidos en Junta de Compensación redactarán el Proyecto de Urbanización y lo ejecutarán a su cargo.

## 2. COSTE DE LA URBANIZACIÓN.

De acuerdo con la valoración que se contiene en el INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA, de esta propuesta de modificación del Plan General, el importe de la ejecución por contrata, sin IVA, de las obras de urbanización del APE y las actuaciones exteriores asciende a 4.644.570 € de PEC en valor constante de marzo de 2022, sin IVA.

El coste de demolición de las edificaciones existentes se estima en 1.867.488,48 de PEC sin IVA.

El total de la inversión asciende a 6.512.058,48 € de PEC, sin IVA

## 3. ORGANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

### 3.1. Plan de etapas para la ejecución del APE

Con objeto de definir el proceso de ejecución espacio-temporal del planeamiento, tanto en sus actos jurídicos preparatorios como en su desarrollo de ejecución material, se proponen dos etapas indicativas para la ejecución de la obras de urbanización de la Unidad de Ejecución única que se delimita en el APE, al amparo de lo establecido en el artículo 108,b) de la LS 01, y 1 y 2 de la LM 2/2018, que modifican los

artículos 99 y 135 de la LS 01, que permiten la ejecución, sucesivamente, de las parcelas de usos lucrativos y las redes públicas calificadas en el APE.

Esta previsión flexibiliza las opciones de ejecución, de forma simultánea o por fases, lo que permitiría, si es el caso, mantener el funcionamiento de partes de las actividades existentes mientras se ejecuta parcialmente el planeamiento.

Las etapas propuestas son independientes entre sí, tienen capacidad de conexión a las infraestructuras de los servicios de urbanización de forma autónoma, y permiten la entrega al Ayuntamiento de suelo correspondiente de las redes públicas, completamente urbanizado, que garantiza su funcionalidad en los términos y con los objetivos establecidos en la propuesta de modificación del Plan General en el APE Paseo de La Ermita del Santo.

Las etapas han de poder ser entregadas al uso o servicio público de forma autónoma e independiente del resto de etapas o unidades funcionales. Adicionalmente, los plazos que se establezcan para el desarrollo por etapas o unidades funcionales no podrán superar el plazo máximo que tiene la Unidad de Ejecución para su gestión y ejecución completa. Las etapas son las siguientes:

- Etapa 1:

Comprende la ejecución de la urbanización del sector oeste de la ordenación, incluyendo el nuevo viario de conexión entre la avenida de Los Caprichos y el Paseo de la Ermita del Santo.

Habilita la urbanización de la red viaria de nueva implantación, y la puesta en servicio de las redes públicas de dos de los corredores de zonas verdes de conexión ente parques, VB RL 1 y VB RL 2, la parcela dotacional RL-EQ1, y las parcelas lucrativas residenciales R1 y R2, siendo la R1 de vivienda en régimen de protección.

- Etapa 2:

Comprende la ejecución de la urbanización del sector este de la ordenación, incluyendo las acciones exteriores sobre el Paseo de la Ermita del Santo, y sobre las calles San Rufo y San Conrado.

Habilita la puesta en servicio de la plaza y de los corredores ambientales VB RL 3, VB RL 4, VB RL 5, VB RL 6, del equipamiento cultural, RL EQ 2, del equipamiento en complejo inmobiliario RL EQ 3, y de las parcelas lucrativas R3, R4, R5 y M1.

El posterior proyecto de Urbanización podrá modificar o ajustar las etapas de ejecución, debiendo para ello contar con acuerdo municipal favorable.





Identificación indicativa de las etapas sobre plano de ordenación

### 3.2. Plazos para el desarrollo del APE

Los plazos estimativos se establecen a partir de la aprobación definitiva de la propuesta de modificación del Plan General que incluye la ordenación pormenorizada del APE o la aprobación de la propuesta de Estatutos y Bases de Ejecución de la Junta de Compensación, y constitución de la Junta, y del proyecto de Urbanización único para toda la Unidad de Ejecución.

Son todos ellos actos administrativos previos y por tanto sujetos a tiempos variables de tramitación y aprobación.

Se contemplan dos escenarios; el primero, la ejecución simultánea de las etapas propuestas; el segundo la ejecución diferenciada de las mismas, independientemente de cuál de ellas se active en primer lugar:

ESCENARIO 1. EJECUCIÓN ÚNICA	
DEBERES	PLAZO
FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA	12 meses desde la aprobación definitiva de la MPG y de la ordenación pormenorizada
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	24 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o formalización del Convenio de Ejecución
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	24 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o formalización del Convenio de Ejecución
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN	Las obras se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El plazo máximo de ejecución se estima en 36 meses.
INICIO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:	Las obras de edificación se iniciarán en el plazo máximo de 2 años desde la autorización de la ejecución simultánea o desde que sea suscrita el acta de recepción de la obra de urbanización.

ESCENARIO 2. EJECUCIÓN POR ETAPAS	
DEBERES	PLAZO
FORMALIZACIÓN DE LA INICIATIVA	12 meses desde la aprobación definitiva de la MPG y de la ordenación pormenorizada
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN	24 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o formalización del Convenio de Ejecución
PRESENTACIÓN DEL PROYECTO DE URBANIZACIÓN	24 meses desde la constitución de la Junta de Compensación o formalización del Convenio de Ejecución
INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA PRIMERA ETAPA DE ACTIVACIÓN	Las obras se iniciarán en el plazo máximo de 18 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. El plazo máximo de ejecución se estima en 26 meses.



INICIO DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DE LA SEGUNDA ETAPA DE ACTIVACIÓN	Las obras se iniciarán en el plazo máximo de 12 meses desde la finalización de la etapa que se haya activado en primer lugar.  El plazo máximo de ejecución se estima en 26 meses.
INICIO DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN:	Las obras de edificación se iniciarán en el plazo máximo de 2 años desde la autorización de la ejecución simultánea o desde que sea suscrita el acta de recepción de la obra de urbanización, en cada una de las etapas.

Inicio de las obras de urbanización: año 2026

Conclusión de las obras de urbanización: año 2028

Conclusión de las obras de edificación: año 2030

La ejecución de las obras de demolición, que será total en el conjunto de la actuación respecto de todas las edificaciones existentes en el APE, se vincula a cada una de las etapas que se han definido.

El derribo de las edificaciones se ajustará en cada etapa a los elementos de la estructura del centro Ermita del Santo, de forma que su ejecución permita el mantenimiento de las actividades hasta que se pueda garantizar su traslado a los nuevos edificios.



Identificación indicativa de las etapas sobre ortofoto

En conclusión, una previsión temporal en un escenario intermedio para el conjunto de la operación podría ser como sigue:

Aprobación definitiva de la MPG y APE: año 2023

Formalización de la Iniciativa y aprobación del proyecto de urbanización: año 2025

Inscripción de la reparcelación: año 2025

#### IV. EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

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

##### 1. CONDICIONES DE EJECUCIÓN SIMULTÁNEA DE LA EDIFICACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

Las etapas definidas para la ejecución del APE constituyen cada una de ellas una unidad funcional directamente utilizable.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 19.3 de la LS 01, el artículo 1.4.4 de las normas urbanísticas del Plan General, y artículos 40 y 41 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (el "Reglamento de Gestión"), la simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y edificación, antes de que la correspondiente parcela alcance la condición de solar, requiere que, al menos, en cada etapa esté ejecutada la urbanización básica, entendiéndose por tal la configurada por los siguientes servicios urbanos, ya particularizados para el APE en el que no se califica cualquier elemento de la red viaria:

- a) Explanación
- b) Saneamiento
- c) Cruces de calzadas de los servicios
- d) Acometidas de servicios a terrenos para dotación de equipamientos

Tendrá también la consideración de urbanización básica la conexión con las redes exteriores, así como aquellos otros servicios urbanos que con tal carácter se establezcan en el proyecto de Urbanización.

El resto de los servicios urbanos, complementarios con los anteriores, se podrán ejecutar simultáneamente con la edificación.



La simultaneidad de ejecución de las obras de urbanización y edificación exige que se garantice la urbanización de toda la Unidad de Ejecución y, además:

- Que por el estado de realización de las obras de urbanización el Ayuntamiento considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
- Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado. Asimismo, comportará la pérdida de la fianza depositada para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que corresponda.

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 19:41:16  
Fecha Firma: 15/07/2022 09:18:49  
Fecha Firma: 15/07/2022 14:25:51  
CSV : 430RECVHIGIO0F3B

