

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



## ÍNDICE

1.	OBJETO.	2
2.	ÁMBITO.	2
2.1.	Topografía. Características físicas del terreno	4
2.2.	Usos, edificaciones e infraestructuras existentes	4
3.	ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES	7
4.	JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN.	9
4.1.	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 (en adelante TRLSRU 15)	11
4.2.	Justificación, conveniencia y oportunidad de la MPG en el contexto de la política estratégica municipal en materia urbana	12
4.3.	Justificación, conveniencia y oportunidad de la mpg en el contexto del planeamiento municipal.	15
4.4.	Conveniencia y oportunidad de la MPG en el ámbito local	18
4.5.	Interés general de la MPG	18
5.	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.	19
6.	REGULACIÓN URBANÍSTICA.	20
6.1.	Ordenación urbanística vigente en el ámbito. Adp 10.02 y ape 10.12.	20
7.	ANÁLISIS PREVIO DEL ENTORNO.	21
7.1.	Análisis del desarrollo histórico del ámbito.	21
7.2.	Análisis del entorno socio-urbano y económico.	22
7.3.	Análisis de la trama urbana circundante.	22
7.4.	Análisis de movilidad y transporte sostenibles	24
7.5.	Diagnóstico de las principales deficiencias y problemas urbanos del ámbito de actuación.	27
8.	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.	31
8.1.	Criterios de actuación para asegurar la adecuación al interés general de la ordenación del ámbito.	32
8.2.	Alternativas de ordenación.	47
9.	CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.	54
9.1.	Propuesta de ordenación.	55
9.2.	Parámetros cuantitativos.	56
10.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.	62
11.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.	65
12.	EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.	66
12.1.	Definición de la ejecución del planeamiento.	66
12.2.	Proyecto de urbanización.	66
13.	ANÁLISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.	66
13.1.	Antecedentes: normativa de aplicación.	66
13.2.	Objeto y contenido de este análisis de impacto.	68
13.3.	Conclusiones: evaluación del impacto de esta mpg en los temas de referencia.	70
14.	CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.	71
15.	INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.	71
16.	PAISAJE URBANO.	73
17.	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.	73
18.	CONCLUSIÓN.	74

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

1

### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



## MEMORIA - INFORME

### 1. 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 Cármenes del Distrito Latina, en el término municipal de Madrid.

El objeto se enmarca en lo dispuesto en el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (en adelante 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 propone una nueva ordenación completa del ámbito que delimita, transformando la ordenación de los suelos con una nueva estructura completa de redes públicas y nuevas parcelas privadas, modificando el uso actual, equipamiento deportivo privado, en usos residenciales, dotacionales, espacios verdes y de actividades. La edificación e instalaciones existentes, en las que conviven usos deportivos y terciarios comerciales con baja intensidad de utilización y actividad, se considera obsoleta y un obstáculo físico y funcional a la permeabilidad del ámbito que se considera una barrera urbana cuya disolución permite conectar el Parque de Caramuel y el remate de la Cuña Verde de Latina o parque de la Ermita del Santo, transformando parques aislados en un sistema verde, siguiendo el ejemplo contiguo de Madrid Río, con las ventajas de aumento de la funcionalidad y calidad de vida que ello comporta.

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, el parque Cerro Almodóvar, el parque de las Cruces y finalmente con el Bosque Metropolitano, como parte de la estrategia de ciudad, de incorporar, en lo que sea posible, la naturaleza y la vegetación a las parcelas y a las edificaciones.

Incluye, además de la definición de nuevas determinaciones estructurantes, la propuesta de ordenación pormenorizada del ámbito ya que se ha estudiado para lograr la mejor sostenibilidad de las nuevas edificaciones, que se formula siguiendo la técnica utilizada en el PG97, de delimitación de un Área de Planeamiento Específico (APE), cuya documentación se incorpora al expediente como un Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP) que forma parte de esta modificación.

La nueva ordenación que contiene esta MPG, hace posible la consecución de los objetivos de compatibilidad, 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 al barrio y Distrito los criterios de sostenibilidad ambiental.

### 2. ÁMBITO.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

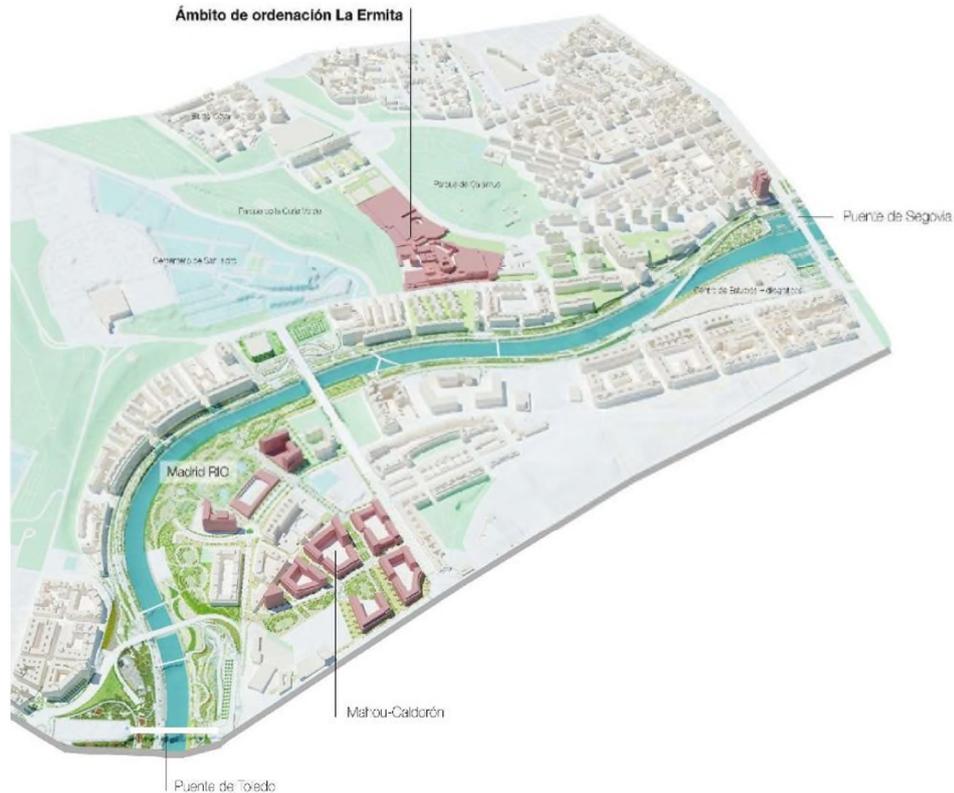
Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



El ámbito de actuación se localiza entre el Paseo de la Ermita, el parque de la Cuña Verde y el parque de Caramuel. Tiene una superficie de 48.768,32 m<sup>2</sup>, medida sobre la documentación cartográfica municipal.

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.



*Situación del área de intervención en el contexto urbano*

**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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Se sitúa entre dos grandes espacios verdes, el Parque de Caramuel y el Parque de la Ermita del Santo. En la actualidad, la conexión de estos parques con el resto del sistema verde urbano y con Madrid Río y el Río Manzanares no se produce por la barrera que supone la edificación existente en este solar.

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

A pesar de las condiciones actuales de la edificación y uso del ámbito, debe entenderse como un área de oportunidad para la mejora del entorno próximo, el barrio de La Latina, y de la ciudad en su conjunto como una actuación de carácter estratégico.

La MPG incluye también como acciones exteriores las propuestas de intervención, para su mejora, en las calles de Sepúlveda, el Paseo de la Ermita del Santo, San Rufo y San Conrado, con el objetivo de integrar y conectar los nuevos espacios públicos que se generan y los existentes, favoreciendo el desplazamiento de las personas y la movilidad blanda, particularmente entre el ámbito, su entorno, y Madrid Río.

## 2.1. TOPOGRAFÍA. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRENO.

El ámbito presenta una inclinación en sentido descendente oeste-este, hacia el Río Manzanares, con una diferencia de nivel aproximado de 14,54 m., 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 tiene pendiente longitudinal, tratándose de una rasante prácticamente horizontal.

La Calle Sepúlveda posee suaves pendientes comprendidas entre el 0,6% y el 1%, con un punto bajo, más o menos, en el punto medio del tramo de la calle correspondiente al ámbito, tal y como puede observarse analizando las cotas del terreno.

La diferencia de cotas entre la Calle Sepúlveda y el Paseo de la Ermita del Santo oscila entre los 7,50 y 8,00m.

El punto más alto del ámbito se sitúa en la conexión viaria con la Avenida de los Caprichos.

El terreno se encuentra completamente alterado, vallado y ocupado por edificaciones, a excepción de las zonas verdes existentes en el APE 10.12 y en el borde del Parque Cuña Verde, que ahora se incorporan al nuevo ámbito para garantizar una buena relación entre el Parque y la ordenación propuesta.

## 2.2. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Los suelos de titularidad municipal incluidos en el ámbito tienen una pequeña dimensión, destinados al uso de red pública general de zonas verdes, y se encuentran urbanizados.

El suelo de titularidad privada fue anteriormente propiedad de la empresa Unión de Explosivos Riotinto, S.A. El uso de la parcela original fue de "Club Social de Unión de Explosivos Riotinto" para

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



sus empleados, en el que se dispuso de un campo de fútbol de tierra, una piscina, unos vestuarios y un bar para los socios. No existía nada más en el resto de la parcela.

El conjunto, hoy conocido como 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 adquieren 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 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 como vinculadas a la actividad principal deportiva y en aplicación al 25% de uso compatible.

Posteriormente, en la parcela se constituyó la Comunidad de Propietarios Ermita II. Se solicitaron licencias para usos múltiples, una piscina deportiva, una bolera, y además se emplazaron como usos compatibles, dentro del porcentaje máximo del 25% de la actividad principal, locales comerciales. Así funcionó durante años con autorización de actividades de hostelería y restauración en el interior del centro. En esta etapa las actividades principales 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, el propietario mayoritario es la entidad GPR.

En 2005 se solicitó licencia urbanística para acometer una reforma de importancia en el conjunto del centro. 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 edificabilidad de 28.295,28 m<sup>2</sup>. Esto supone que la edificabilidad de la parcela, tomando como base una superficie de suelo de 44.365,81 m<sup>2</sup>, es de 0,6371 m<sup>2</sup>e/m<sup>2</sup>s.

Las actividades principales 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.

---

**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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



- Bolera.
- Cancha de prácticas de golf.

Casi la totalidad de los espacios están infrautilizados.



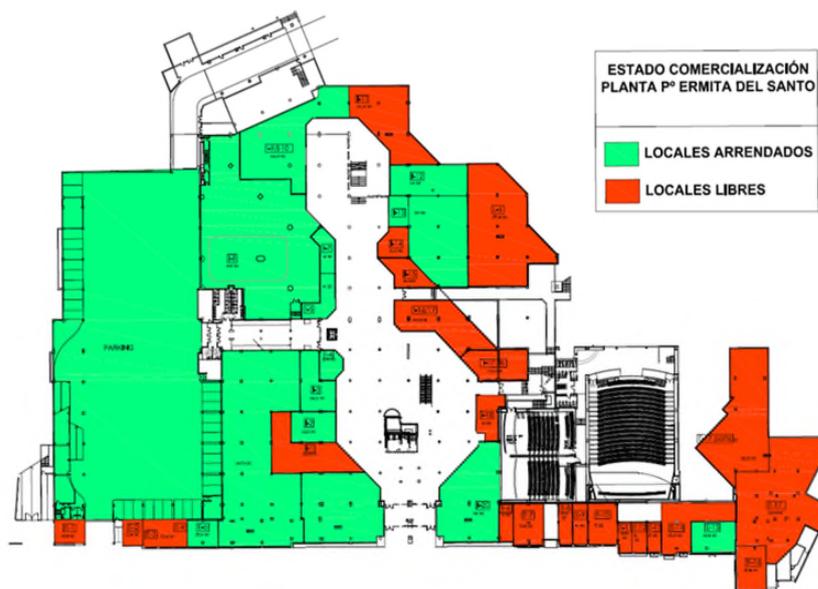
Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM





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

### 3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS RELEVANTES.

#### OPORTUNIDADES SEÑALADAS EN EL AVANCE DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DEL AÑO 2013.

El Ayuntamiento de Madrid, en el curso del proceso de revisión del PG97 que se concretó en el documento de Avance sometido a información pública en 2015, planteó la oportunidad de crear en este ámbito un Área de Regulación de Condiciones de Uso denominada R.U. 593, cuyo uso característico sería el residencial y el de servicios terciarios.

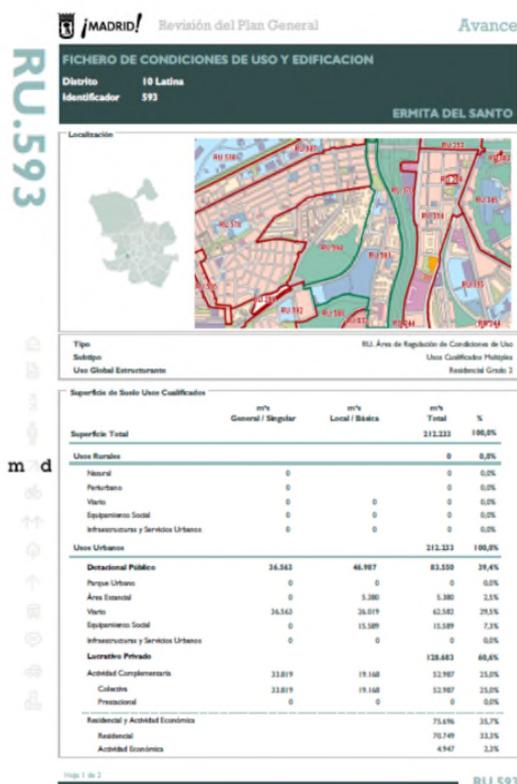
Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

#### Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM





El proceso de revisión del PG97 quedó interrumpido en esta fase de Avance, sin que ninguna de sus propuestas llegara a materializarse.

#### INICIATIVAS DE PLANEAMIENTO

El ámbito fue objeto de una iniciativa, expediente número 711/2014/14735, Modificación Puntual del Plan General de Madrid APE. 10.24 "Ermita del Santo" MPG 10.309 Actuación de Dotación (711/2014/14735), en concordancia con los trabajos de la revisión del PG97.

Este expediente de modificación del Plan General alcanzó la aprobación inicial por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid, en la sesión de 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.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Se recibieron informes de alcance sectorial de los siguientes Organismos, todos ellos en sentido favorable (se incluyen los informes emitidos en el anexo V de esta memoria):

- 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, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.
- 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.

Posteriormente, el Ayuntamiento, desistió de la tramitación poniendo fin al procedimiento, por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid de 28 de abril de 2016, publicado en el BOCM nº134, de 7 de junio de 2016.

En el informe del Director General de Planeamiento y Gestión Urbanística, de 6 de abril de 2016, se señaló como causa del desistimiento, lo siguiente:

*“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 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 ésta, 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.”*

El proceso de reconsideración concluyó sin que se adoptarán decisiones para atender a la problemática detectada de que la calificación vigente, lo usos implantados en la parcela y su funcionalidad para la zona de la ciudad en la que se localiza, no responden ni a la previsión del PG97, ni a las necesidades de su entorno urbano, produciéndose una distorsión en la estructura urbana por su posición en la ciudad, por su dimensión y por su ausencia de funcionalidad.

#### 4. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA ACTUACIÓN.

El 24 de noviembre de 2020, IBEMETEX ERMITA S.L., presenta en el Registro del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano documentación para solicitar la modificación puntual del Plan

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/cv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en la parcela situada en la calle de la Ermita del Santo, 48 y calle de Sepúlveda, 3, distrito de Latina, cuyo objeto es la creación 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 conveniencia del inicio de la tramitación solicitada.

Por resolución de 16 de diciembre de 2021, el Director General de Planeamiento dispuso 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 equipamiento deportivo privado ha resultado excesiva, desvirtuándose la finalidad del mismo.

A estos efectos, tras una reconsideración de conjunto 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 los 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 que distorsiona y distorsión urbana, como fue reiterado en las consideraciones y procesos urbanísticos precedentes.

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 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 (27% de la edificabilidad residencial respecto al 10% 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**

10

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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



#### 4.1. JUSTIFICACIÓN Y CONVENIENCIA DE LA MPG EN EL CONTEXTO DEL TRLSRU.

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, referente a 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. “*

En el cuadro siguiente se sintetizan las líneas de actuación de la modificación propuesta 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, 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 un nuevo sistema o estructura verde y peatonal interconectada.
e) Garantizarán el acceso universal de los ciudadanos, de acuerdo con los requerimientos legales mínimos, a los edificios de uso privado y público y a las infraestructuras, dotaciones, equipamientos, transportes y servicios.	Se ordena el ámbito sobre los principios de accesibilidad para todas las personas e inclusión.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



<p>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.</p>	<p>Es criterio de la MPG la mejora de las condiciones de movilidad peatonal y el acceso adecuado de los residentes al transporte público</p>
<p>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.</p>	<p>La ordenación propone la integración de usos residenciales, terciarios, dotacionales y de servicios de proximidad.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>k) Favorecerán la puesta en valor del patrimonio urbanizado y edificado con valor histórico o cultural.</p>	<p>La modificación propone la puesta en valor del lugar como enclave de proximidad a Madrid Río y a la ubicación original de la Quinta del Sordo.</p>
<p>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.”</p>	<p>La ordenación pormenorizada incluye en su normativa específica prescripciones para garantizar el uso racional de los recursos y favorecer su reutilización.</p>

## 4.2. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG EN EL CONTEXTO DE LA POLÍTICA ESTRATÉGICA MUNICIPAL EN MATERIA URBANA.

### 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 de Madrid, el 7 de julio de 2020, destacando los siguientes:

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



- 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 en proporción muy superior al mínimo requerido por la legislación (cerca del 27% de la edificabilidad residencial, respecto del 10% 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.

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 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 conexión de los sistemas ambientales localizados en su entorno y proporcionando una nueva estructura de espacios públicos de conexión entre bordes.

- *“Eje estratégico: Ciudad sostenible”*

---

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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.

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, favorecer el uso responsable de los recursos, la producción de energía mediante fuentes limpia 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 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 adecuado para la regeneración y revitalización de este enclave la implantación de un conjunto de viviendas que permita fijar población en el barrio, e incluir una oferta de viviendas de protección pública casi tres veces superior a

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

14

#### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



la establecida por la legislación, respondiendo así a la demanda habitacional que se ha detectado en el distrito, conforme al estudio específico realizado que se incorpora como anexo.

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, por lo que 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.

#### 4.3. JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MPG EN EL CONTEXTO DEL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

##### A. Plan de Rehabilitación del Entorno del Río Manzanares.

La realización de la operación de transformación urbana de Madrid Río ha tenido la trascendencia de, además de la transformación y regeneración urbana de todo el ámbito de intervención material sobre el que se ejecutó, influir en la modificación de la dinámica de mejora de los barrios localizados en su entorno, favoreciendo la realización de actuaciones de rehabilitación, regeneración, integración y renovación urbana, y algunas de estas actuaciones estaban previstas en el Plan de Rehabilitación del Entorno del Río Manzanares (en adelante PReM), de 2010, que realizó el Ayuntamiento para orientar la transformación de su entorno. En este Plan se delimitaban los denominados "Conjuntos de Renovación Urbana" o CRU. La Ermita del Santo es el Conjunto número 7, que se identificaban como áreas de oportunidad en la ciudad:

#### Información de Firmantes del Documento





Conjuntos de renovación urbana. PReM 2010

Los objetivos de los CRU se definieron de la manera siguiente:

*“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 ligan ambas márgenes del río buscando las mayores sinergias y efectos de interrelación posible entre lo público y lo privado.”*

El PReM establece para el CRU 7. Ermita del Santo, Área de oportunidad, los siguientes objetivos:

- Articular el frente del río con el distrito de Latina, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo.*
- Renovación de la parcela terciaria-dotacional y rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial.*
- La revitalización del centro comercial, mediante el análisis de su edificabilidad, volumetría y relación con el espacio, permite renovar el conjunto urbano ya que con el río se convierte en un potencial foco de relaciones entre el parque y el distrito, y puede contribuir a la rehabilitación de las manzanas de la margen izquierda.*

En la ficha de la zona homogénea 6.1.7, Ermita del Santo, el PReM establece la siguiente propuesta de actuación:

- Forma parte de un conjunto de renovación urbana más amplio que incluye también las manzanas que forman el frente del río*
- Reconsideración de los actuales usos comerciales y administrativos y de las edificaciones que los soportan, generando una oportunidad de mejorar su utilización actual.*

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



iii. *Reestructuración con nuevos usos del centro comercial La Ermita, mejorando su integración con su entorno.*

iv. *Incrementar la edificabilidad para la parcela de la Administración, incorporando usos terciarios de mayor centralidad al eje del Manzanares, previo convenio urbanístico.*

v. *Propuesta de modificación del planeamiento, tanto en las instalaciones de la Administración del paseo de la Ermita del santo 46 con la calle de Sepúlveda, como en el centro comercial La Ermita.*

La MPG se propone en concordancia con los objetivos del planeamiento de la ciudad y en desarrollo de sus previsiones para este ámbito.

## B. Plan Especial Río Manzanares.

La ejecución del proyecto Madrid Calle 30 que recuperó el espacio público del eje y márgenes del río y la fachada de la Casa de Campo a partir de la actuación de soterramiento de la autopista M-30 y de la avenida de Portugal, tuvo su desarrollo posterior en el suelo público recuperado con el *Plan Especial Río Manzanares*, que se desarrollaba sobre un ámbito de una superficie aproximada de 120 ha, que una vez que se ejecutó materialmente, se denominó Madrid Río, y que fue aprobado definitivamente en 2008.

Madrid Río ordena el suelo de su ámbito territorial considerándolo como un eje medioambiental, cultural, lúdico y deportivo que permitió recuperar para la ciudad los espacios públicos situados en ambas márgenes del río y permite relacionar físicamente todos los parques de la zona Oeste de la ciudad: la Casa de Campo, el parque del Oeste, el Campo del Moro y los Jardines de Sabatini, la Cuña Verde de Latina, San Isidro, los parques de Arganzuela y Pradolongo, y los parques lineales del Manzanares Norte y Sur.

Se manifestaron como objetivos de Madrid Río:

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

Ese espacio degradado y desestructurado de la ciudad se transformó, mediante aquella iniciativa, en un área de excelencia urbana, emblemática y de servicio y dotaciones a la población. Los tres primeros objetivos, en la escala que corresponde por el tamaño de este ámbito de la MPG, se atienden con la ordenación propuesta.

## C. Plan de Calidad de Paisaje Urbano de la ciudad de Madrid.

Esta 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

#### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



*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*

#### 4.4. 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, 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, espacios de identidad y comercio de proximidad.

#### 4.5. 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 Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante 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

---

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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.

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 correspondientes al 27% 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 36,4% de la superficie del ámbito, que sumados a la nueva infraestructura viaria principal y secundaria, representa el 50,46% de la superficie total del ámbito, lo que permite introducir medidas para la mejora de la situación actual de la movilidad peatonal y de tráfico motorizado, con la finalidad de conseguir un medio ambiente urbano adecuado para el desarrollo personal.

## 5. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL ÁMBITO.

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

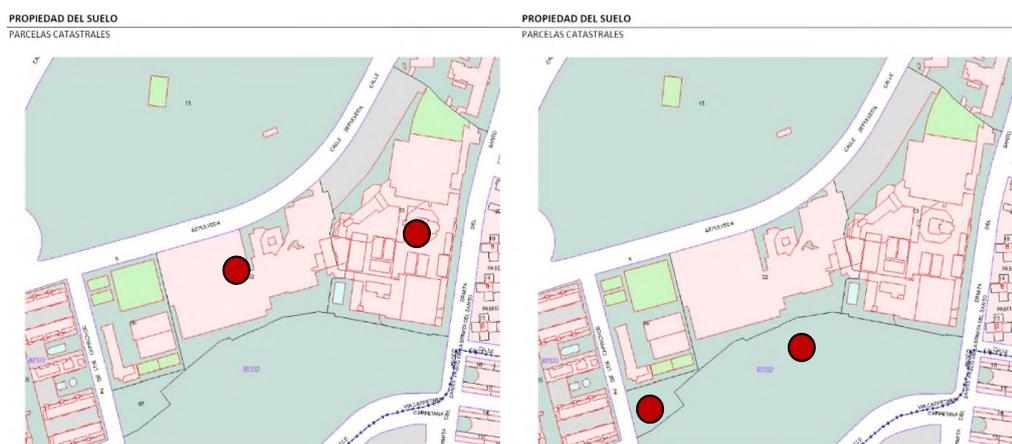
– De titularidad privada:

Paseo de la Ermita del Santo nº48 y Calle de Sepúlveda nº3, identificadas como las parcelas catastrales 8533203VK3783D y 8533202VK3783D.

Las fincas de titularidad privada figuran inscritas en el Registro de la Propiedad de Madrid N°25 y se recogen como anexo a la Memoria.

– De titularidad pública:

Avenida de los Caprichos nº3, Cuña Verde Latina y Paseo de la Ermita del Santo nº66, Cuña Verde Latina (parcialmente), identificadas como las parcelas catastrales 8533207VK3783D y 8533201VK3783D.



Parcelas catastrales privadas y públicas

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

### Información de Firmantes del Documento





## B. APE 10.12 AVENIDA DE LOS CAPRICHOS:

El PG97 clasifica estos terrenos como suelo urbano, asignándoles para su ordenación las condiciones particulares del APE 10.12 "Avenida de los Caprichos".

Se trata de planeamiento ejecutado, desarrollado y con acta de recepción de obras de urbanización, con las siguientes características:

- Uso característico residencial. Norma zonal 5.2\*. Aprovechamiento Tipo de 0,91 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Asigna una edificabilidad residencial de 14.356 m<sup>2</sup>cuc sobre 28.600 m<sup>2</sup> de suelo.
- La altura máxima de la edificación no podrá superar las seis plantas más ático con remisión en el resto de los parámetros a la norma zonal 5 grado 2º de las NNUU.

Entre sus objetivos, se encontraba completar la urbanización del área haciendo posible la implantación de usos residenciales con tipologías edificatorias similares a las del entorno próximo y facilitar la gestión para obtener suelo destinado a dotaciones públicas.

## C. PARQUE ERMITA SANTO:

El PG97 clasifica estos terrenos como suelo urbano, asignándoles para su ordenación las condiciones previstas en el capítulo 7.8 de las NNUU, para las parcelas calificadas de uso dotacional zona verde de nivel singular.

Se trata de un sistema general identificado en el Plano de Gestión G-73/4 con los códigos 10V003{15}-00 y 10V003{27}-07.

## 7. ANALISIS PREVIO DEL ENTORNO.

### 7.1. ANÁLISIS DEL DESARROLLO HISTÓRICO DEL ÁMBITO.

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

En 1971 se aprobó, sobre el ámbito, un proyecto para la instalación de un Complejo Deportivo presentado por la empresa "Unión Explosivos Rio Tinto", destinado a club social para los empleados de la misma, con un campo de fútbol de tierra, una piscina, vestuarios y un bar para los socios, sin que existieran otras edificaciones en la parcela.

El conjunto, hoy conocido como *conjunto deportivo y centro comercial La Ermita del Santo*, aparece como complejo deportivo en 1985. El terreno adquirido tenía calificación, de acuerdo al Plan General de Madrid de 1985, de dotacional deportivo privado y bajo este epígrafe se construyó en él un pabellón destinado a canchas de fútbol sala, cafetería y oficinas. Estas dos

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



últimas actividades se enmarcaron como asociadas a la actividad principal deportiva y en atención al 25% de uso compatible con el principal que prevé el Plan General.

Sobre esta parcela, se constituyó la actual Comunidad de Propietarios Ermita II. La calificación según el PG97 era la misma que la anterior, dotacional deportivo privado. 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 locales comerciales. Así funcionó durante muchos años en los cuales el Ayuntamiento autorizó actividades de hostelería y restauración en el interior del centro

En 2005 se solicitó licencia urbanística para acometer una reforma de importancia en el conjunto del centro y se regularizaron todos los usos que se habían venido consolidando con el paso del tiempo.

Esta situación subsiste en la actualidad, cuyas actividades principales se mantienen, si bien hoy la mayoría de estos espacios están infrutilizados.

## 7.2. ANÁLISIS DEL ENTORNO SOCIO-URBANO Y ECONÓMICO.

Se adjunta 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 con 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 Cármenes, distrito de Latina.

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

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

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, para poder conocer la utilización más común del comercio y servicios de proximidad.

## 7.3. ANÁLISIS DE LA TRAMA URBANA CIRCUNDANTE.

### 7.3.1. Estructura urbana actual.

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

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

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



En relación a la densidad, el análisis del entorno da como resultado densidades desde 150 viv/ha, en zonas muy limitadas, hasta alguna manzana de edificios en altura en el frente del río en la que se superan las 900 viv/ha.

La densidad media que predomina en el entorno de la actuación está comprendida entre 150 y 450 viv/ha, medida sobre las manzanas netas residenciales.

### 7.3.2. Morfología y tejido urbano.

Las manzanas del entorno son predominantemente rectangulares y de dimensiones suficientemente homogéneas, lo que proporciona una cierta continuidad del paisaje urbano y una correcta lectura de la trama urbana. Parcelas más irregulares sirven para adaptarse a la orografía y en 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 7.500m<sup>2</sup>. Su dimensión genera un tejido urbano relativamente permeable, tejido en el que la manzana del ámbito de la MPG representa una anomalía negativa, con más de 45.000 m<sup>2</sup> (48.768 m<sup>2</sup>) dando forma a una isla que causa y se asocia con una barrera física y psicológica entre el parque de Caramuel, el parque de la Cuña Verde y el parque de Madrid Río. Esto redundará en el aislamiento de los barrios de Puerta del Ángel y Lucero respecto a la almendra central de Madrid, a pesar de encontrarse en un emplazamiento de gran proximidad

El AUC 10.01, cuenta con una considerable proporción de zonas verdes privadas.

### 7.3.3. Análisis de la tipología de la edificación.

En cuanto a las tipologías edificatorias 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.

Al Sur de la calle Caramuel, acompañando la depresión del terreno hacia el río Manzanares, 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 de Madrid Río.

Los edificios son, en este entorno próximo al ámbito de la MPG, bloques lineales aislados y algunas torres residenciales. Las alturas se van incrementando de las 6 a las 8 plantas a medida que se aproximan al río, con situaciones de algunos edificios concretos como hitos aislados que superan con creces las 8 plantas.

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

### 7.3.4. 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 de Madrid Río.

Cabe destacar la relevancia del parque de la Cuña Verde en la estrategia del Ayuntamiento de Madrid de constituir un anillo verde que acerque la naturaleza a la ciudad, conectando el entorno natural próximo al urbanizado, compensando así las carencias en zonas verdes de la almendra central.

- Equipamientos:

---

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Para determinar cuáles son los equipamientos más cercanos se han trazado tres círculos de 0,5, 1,0 y 1,5 km. El límite de los círculos, al Este, se localiza en el río Manzanares, que se considera una barrera física, sobre todo, para los equipamientos de proximidad. La zona de actuación se sitúa en su mayoría en los barrios Puerta del Ángel y Los Cármenes, del distrito de Latina, y San Isidro del de Carabanchel.

Se analizan tres tipos de equipamientos de entre aquellos más relevantes para la vida social: la Educación Infantil de 1er ciclo (0-2 años), los centros de primaria (CEIP) y de secundaria (IES) y, por último, los centros sanitarios.

En el caso de los centros escolares se tienen en cuenta también los centros privados, la mayoría de ellos concertados con la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid.

En lo que se refiere al equipamiento deportivo, desde el año 2003, el distrito de Latina y el barrio de los Cármenes en concreto, goza de un gran polideportivo, el Centro Deportivo Municipal Gallur, construido sobre una parcela de 70.000 m<sup>2</sup> ocupada hasta ese momento por infraviviendas. El complejo está integrado por un pabellón polideportivo, piscinas cubiertas, sala de musculación, pista de baloncesto, dos pistas polideportivas, catorce pistas de tenis, doce pistas de pádel, un frontón y un campo de fútbol 11.

Muy próximo a este polideportivo, en la calle Alhambra nº35, se encuentra la Instalación Deportiva Básica de Los Cármenes, compuesta por dos campos de fútbol 11, una cancha de baloncesto, una pista de fútbol sala y vestuarios.

También dentro del barrio de Los Cármenes, en la avenida Caprichos, se localiza otra instalación deportiva al aire libre, integrada por cuatro pistas de pádel, dos pistas de tenis y una pista polideportiva, así como vestuarios femeninos y masculinos para los referidos deportes.

### 7.3.5. Evaluación de necesidades inmobiliarias.

Se incorpora como anexo a esta memoria un estudio del mercado inmobiliario que concluye la afección en relación con el uso de hospedaje, el uso de oficinas y el uso comercial, concluyendo, desde un punto de vista inmobiliario, lo siguiente:

- 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 el uso de terciario 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 es propicio para el comercio de cercanía, complementario al uso principal, con una locomotora comercial mediana.

## 7.4. ANÁLISIS DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE SOSTENIBLES.

### 7.4.1. Red supramunicipal.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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, al menos se contabilizan doce paradas de autobús urbano EMT a menos de 400 m del ámbito y la estación de Metro.

#### 7.4.2. Red municipal.

A partir de la oferta numerosa, se discrimina 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 presenta 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 s.n.º, esquina c/ Pablo Sarasate	138
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

#### 7.4.3. Movilidad ciclista.

#### Información de Firmantes del Documento



El transporte en bicicleta por la ciudad auspiciado por el Ayuntamiento se desarrolla en cuatro líneas de actuación:

- Red de vías ciclistas.
- BiciMAD. Servicio público de bicicletas eléctricas.
- 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.



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, el Ayuntamiento dispone de una red de itinerarios y vías ciclistas propias 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 de su trazado 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.

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 capital, el ámbito puede enlazar con el mismo a través del recorrido de Madrid Río.

Finalmente, en el distrito de Latina, en la actualidad no existen estaciones de BiciMAD, servicio público de alquiler de bicicletas eléctricas del Ayuntamiento. La más próxima es la estación nº167 en la c/ Segovia nº45, perteneciente al barrio Imperial del distrito Arganzuela.

#### 7.4.4. 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.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Por otra, la proximidad al sistema peatonal de Madrid Río permite utilizar la red peatonal a lo largo de su eje en desplazamientos sin pendiente en su recorrido y, a través de los puentes ubicados junto al ámbito, permite el desplazamiento para conectarse con el área central de la ciudad.

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

### 7.5.1. 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, infranqueable, de la manzana que conforman el Centro Ermita del Santo, y las construcciones existentes del Equipamiento 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.

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 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 otras manzanas del entorno permiten percibir las 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 en el que es necesario aportar permeabilidad 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.

### 7.5.2. Uso y actividad fuera de escala.

Siendo el uso urbanístico el de equipamiento deportivo privado, una alta proporción de la superficie edificada está dedicada a actividades comerciales y recreativas.

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 como 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

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



el barrio es percibida como periférica sin que sea realmente adecuado para la funcionalidad de un ámbito supralocal.

El Complejo que se ha construido quedó lejos de alcanzar el techo edificatorio que le había asignado originalmente planeamiento y en la actualidad además de un obstáculo urbano de 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 o en solución para la revitalización del barrio y la ciudad.

Si a esto se une que la máxima capacidad edificatoria que le asignó el PG97, 62.588,78 m<sup>2</sup>e en el uso deportivo privado y usos compatibles y complementarios, solo se ha consumido un 45,21%, 28.295,28 m<sup>2</sup>e, mediante licencias urbanísticas de 2005 y 2007, el centro Ermita del Santo, en las condiciones actuales, 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.

La revitalización y regeneración de este espacio urbano, repetidamente considerada como una oportunidad en los diagnósticos urbanos municipales, es oportuna y conveniente acometerla realmente sin dejar dilatar la intervención al respecto repetidamente señalada como actuación urbana de regeneración, dada su obsolescencia funcional y la disminución de sentido desde la perspectiva de servicio y utilidad para el 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 con un valor simbólico y de tradición de lugar. La MPG procura en su nueva ordenación habilitar espacios y usos que hacen posible mantener y potenciar estas actividades, por sus cualidades de para caracterizar y singularizar el espacio y el lugar, de manera que integre, con criterios actuales, estas actividades y elementos como una oportunidad que no debe desaprovecharse de recuperar funciones con cierta historia local asociadas al emplazamiento.

En conclusión, una reordenación de usos, espacios y estructura urbana permitiría 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 admitiendo sin distorsión la localización de algún edificio de mayor altura, acorde con la sucesión 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 poder asociarse como característicos de la historia del lugar.

La ordenación urbana se adaptará en uso, intensidad, morfología y características de las edificaciones a su entorno.

### 7.5.3. Necesidad de vivienda.

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 reduciéndose 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

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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.

En el área de estudio la proporción de extranjeros es del 17,1% en Los Cármenes, y del 17,7% en 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 Madrid. 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 desplazado de la zona para buscar su vivienda en otra zona, 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 de análisis 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 creación 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 destinadas a las familias del segmento de menor renta, dado el escenario y características de renta de la actual población residente.

#### 7.5.4. Actividades económicas de escala adecuada.

Las calles más comerciales que hay dentro del radio de 0,50 km, teniendo como centro el ámbito de la MPG, 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 una de ellas es el centro Ermita del Santo cuyo régimen de funcionamiento está muy por debajo de su capacidad.

El equipamiento y actividades recreativas está formado por bares, cafeterías y restaurantes, una sala de reunión y el Teatro Goya MultiEspacio. El resto de las actividades comerciales son centros sanitarios, centros de enseñanza no reglada, servicios higiénicos personales y de ocupación del tiempo libre no incluido en el 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 la MPG que se propone en el área Ermita del Santo mantenga una dotación comercial y, en general, de actividades terciarias y de servicios, con la escala adecuada, que permita completar la oferta en la zona, facilite la continuidad de determinadas actividades que puedan tener demanda y atractivo para los vecinos en la zona, y guarde proporcionalidad con el uso residencial.

#### 7.5.5. Potencial de mejora en términos de sostenibilidad y eficiencia medioambiental del ámbito.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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 corresponden 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 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 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 uso de fuentes 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.

#### 7.5.6. Circulación de vehículos.

El solar dispone de una oferta de transporte municipal numerosa. 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, algo más retirada, pero en el rango de 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

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



4EVH2QA0C6HKNCFM

ciudadanos, sin barreras, que permita el disfrute de los parques y su continuidad, acercando el río a su entorno sin solución de continuidad, y se genere un área de actividad, de escala adecuada, capaz de mantener y complementar las necesidades de la población residente, y potenciar su localización que puede considerarse de excelencia en la ciudad.

#### 7.5.7. Otras demandas locales.

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

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 del parque residencial en muchos casos envejecido y de baja adaptación medioambiental.

También se reclama un espacio de aparcamiento que cubra la carencia de esta dotación para muchos de los residentes que no poseen estos elementos en sus propias viviendas.

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

## 8. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN. ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS.

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

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

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

La estructura pública de espacios libres, zonas verdes y red viaria define y da soporte a la ordenación de parcelas de usos residenciales, con una densidad propia de urbanismo ecológico (soleamiento, orientación, ventilación, posición en la parcela, distancia a otros edificios, etc.), y en relación adecuada con el entorno y con la ciudad, uso que se complementa con actividades de servicio de proximidad.

### 2. Proporcionar un espacio de centralidad local.

Se proyecta la existencia de una plaza de barrio dotada de servicios y comercio de proximidad, configurado y localizado 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 hace posible reubicar las actividades comerciales, recreativas y dotacionales existentes que puedan seguir dando servicio a la población.

La singularidad de este espacio y su condición de centralidad se destaca por localizar en el entorno de la plaza los edificios en altura, como elemento referente de localización

#### Información de Firmantes del Documento



en la escala urbana y de relación con el perfil puntuado de elementos verticales de Madrid Río que señalaba el planeamiento antecedente.

**3. 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, corredores que definen la red de zonas verdes y espacios libres, públicos, como paisaje que define la nueva escena urbana

**4. Dar continuidad a la avenida de Los Caprichos hasta conectar con la calle de San Conrado.**

En el borde del parque de la Cuña Verde, se ordena 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, haciendo posible un tránsito peatonal seguro desde el oeste del ámbito, por el ámbito, hasta Madrid Río.

**5. 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 elimina el "efecto barrera" de la edificación existente, promoviendo el tránsito peatonal entre zonas ahora desconectadas, proporciona 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 de regulación de la nueva edificación que se propone asegura 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 colaboren en promover 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.

**6. 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 la posición y forma 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.

**8.1. CRITERIOS DE ACTUACIÓN PARA ASEGURAR LA ADECUACIÓN AL INTERÉS GENERAL DE LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO.**

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Para asegurar una ordenación del ámbito asentada sobre la atención del interés general, la MPG plantea una actuación basada en los siguientes criterios:

#### **8.1.1. Regeneración y renovación del ámbito que impulse el equilibrio urbano y la transformación social y económica.**

Se propone completar y cohesionar el tejido urbano con una intervención concreta de mejora de la calidad urbana sobre un espacio exterior a la M-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 actuación de renovación de este ámbito contribuirá también a la mejora de la conectividad del distrito y a la regeneración del tejido urbano, mediante la aprobación de una ordenación en la que se proyectan tres conectores verdes en sentido transversal, norte-sur, de enlace entre los parques Caramuel y Cuña Verde y, además, un sistema verde longitudinal, de este a oeste, de articulación interna y de vínculo con Madrid Río, propuestas que facilitarían la movilidad peatonal.

En términos de accesibilidad, la actuación resuelve el problema actual de conectividad entre bordes creado por la ordenación vigente, proporcionando una mejor conexión con Madrid Río para todo el entorno.

#### **8.1.2. Ampliación de la red de dotaciones mediante la nueva implantación de espacios libres públicos y equipamientos básicos y posibilitando la conexión con distintas dotaciones locales existentes.**

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.

El sistema de espacios libres y zonas verdes propuesto se planea como un instrumento de conexión y de integración ambiental urbana para todo el entorno, en la escala local, de barrio y metropolitana.

El valor de la comunidad y el mantenimiento de sus referencias locales 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 de carácter cultural.

Además de este, se proyectan otros dos equipamientos, uno en continuidad con el deportivo público existente, formando un conjunto que remata la relación con el parque y sirve tanto a los residentes en esta zona como a los nuevos residentes del ámbito y otro, en complejo inmobiliario con frente al Paseo de La Ermita y a la Cuña Verde, cumpliendo la misma función de espacio de encuentro y servicio entre el barrio existente y el ámbito del APE.

Asimismo, se prevé la posibilidad de reubicación dentro del ámbito de la actividad del Teatro Goya existente.

#### **8.1.3. Conveniencia del cambio del uso cualificado del ámbito.**

---

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



La modificación propone la transformación del uso global actual de la parcela privada, equipamiento deportivo, que conforma la mayor parte de su ámbito, 44.340 m<sup>2</sup>s, el 91% del total de 48.747,62 m<sup>2</sup>s,

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

La actividad actual del centro de La Ermita muestra una tendencia declinante debida, entre otros factores, a un posible desajuste entre su concepción como centro de escala distrital y la realidad de las condiciones de su ubicación, tamaño y forma, más propias de un centro local. Por otra parte, su posición en el barrio de Latina es central y estratégica por su potencial de reconectar su entorno.

Todo ello, junto a su pertenencia al área de influencia del impulso transformador de Madrid Río, recogida en diversos planeamientos, justifican la oportunidad de reconfiguración de su destino funcional.

#### **8.1.4. Oportunidad del uso cualificado residencial para el ámbito y el entorno. Convivencia adecuada con otros usos.**

En el análisis del entorno socio-urbano y económico se detecta la conveniencia de impulsar una nueva dotación de viviendas, incluyendo viviendas en régimen de protección, que ayude a fijar la población del barrio, ofreciendo alternativa a un parque residencial en su mayor parte envejecido. Por otro lado, el uso residencial es el característico del entorno en el que se actúa y está en total consonancia con el 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.

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.

En el estudio se concluye que el suelo no puede considerarse idóneo para un uso hotelero significativo desde un punto de vista inmobiliario, dado en esta ubicación no existe necesidad ni demanda desde el punto de vista turístico, ni existe escasez de oferta en la ciudad. Tampoco el uso de exclusivo oficinas resulta una necesidad, dado que no se considera que la actividad terciaria en esta ubicación sea demandada en la zona, ni se estima que exista escasez de oferta en el entorno inmediato. Y, por último, tampoco puede estimarse adecuado el uso comercial exclusivo de escala distrital.

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 que complemente y guarde proporcionalidad con el uso residencial.

**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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



En consecuencia, la MPG asigna al suelo de su ámbito de actuación el uso global residencial, resultando 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. 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.

El uso de servicio terciarios se prevé y se orienta como comercio de proximidad, el más cercano a los ciudadanos, a ubicarse en los zócalos de los edificios residenciales, activando el espacio público, dando continuidad y complementando la escasa oferta de servicios del entorno consolidado, que se localiza de forma casi exclusiva en las manzanas del frente a Madrid Río.

Simultáneamente, se prevé que la pormenorización haga posible un suelo apto para el traslado del Teatro Goya, como espacio de uso multifuncional adaptado a la demanda del barrio, en el que se podrán desarrollar actividades complementarias al Teatro, que permitan su funcionamiento en horario amplio.

De esta forma se contribuye a mejorar el equilibrio en el entorno, fortaleciendo la red de servicios de proximidad, manteniendo y potenciando las actividades terciarias y dotacionales que vienen funcionando en la actualidad, propiciando un equilibrio entre la residencia y el empleo.

#### 8.1.5. Adecuación al entorno de la intensidad edificatoria.

El análisis del entorno da como resultado densidades desde 150 viv/ha, en zonas muy limitadas, hasta alguna manzana de edificios en altura en el frente del río en la que se superan las 900 viv/ha.

La densidad media que predomina en el entorno de la actuación es de entre 150 y 450 viv/ha, medida sobre las manzanas netas residenciales.

La intensidad residencial máxima de la propuesta es de 110 viv/ha, inferior a la predominante en el entorno y situada dentro de los parámetros de urbanismo ecológico objetivo para este tipo de suelos, según lo indicado en el documento del Ministerio de Medio Ambiente "Sistema de indicadores y condiciones para ciudades grandes y medianas", de la Red de Desarrollo Local Sostenible.

De lo estudios realizados se desprende que es una intensidad que contribuye a mejorar el medioambiente y a reducir la contaminación y la densificación, favorece la calidad y sostenibilidad de los edificios y la dinamización y diversificación de la actividad económica.

#### 8.1.6. Criterios de sostenibilidad para la integración de la propuesta en el entorno.

Desarrollando y complementando los aspectos 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 sirven de guía en las decisiones de pormenorización. Son los siguientes:

---

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



**A. Regeneración urbana y sostenibilidad económica:** Es consustancial a la modificación, 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 proyecta como instrumento de conexión y de integración ambiental urbana para todo el entorno, en la escala local, de barrio y metropolitana.

La nueva red verde rompe la barrera física creada por la parcela y edificación actual proporcionando conectividad en todas las direcciones que hacen 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 Latina.



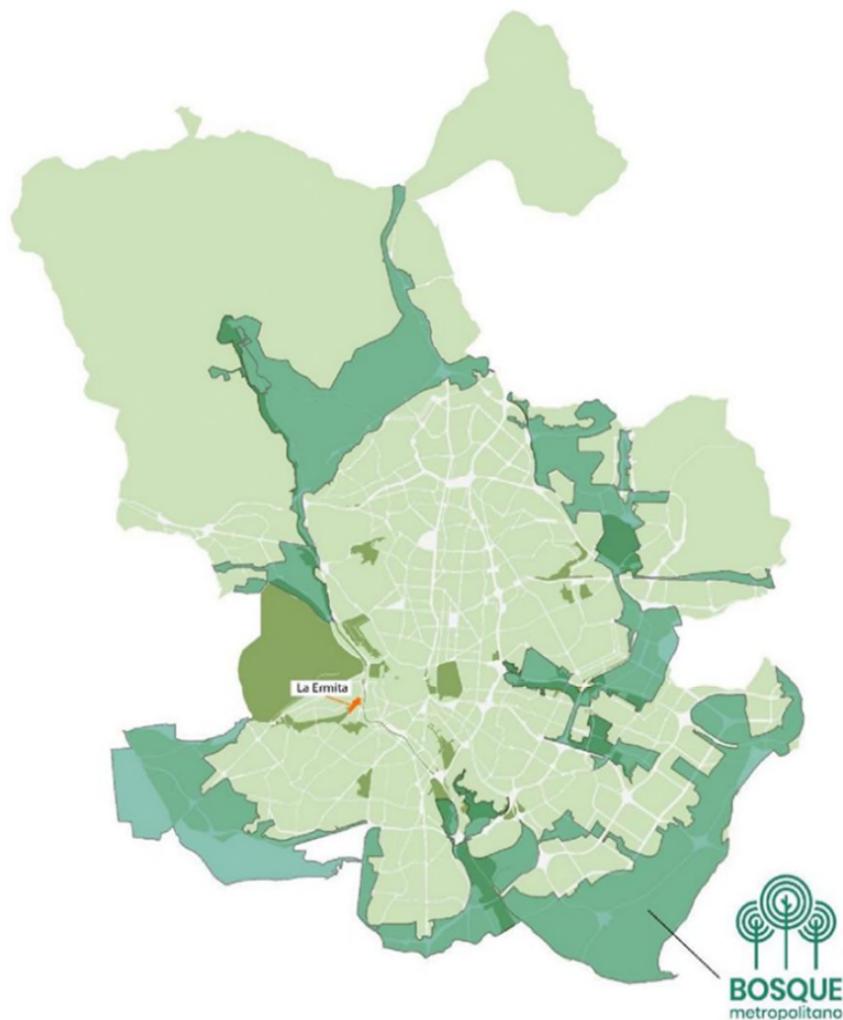
Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM





Conexión de los sistemas ambientales a nivel metropolitano

En la ordenación se proyectan tres conectores verdes en sentido transversal, norte-sur, de enlace entre los parques Caramuel y Cuña Verde; y, además, un sistema verde longitudinal, de este a oeste, de articulación interna y de vínculo con Madrid Río.

El conector verde transversal situado más al oeste del ámbito reposiciona la mayor parte del suelo de la red general de zonas verdes existente afectado por la MPG. Y lo hace en una mejor localización y configuración, próxima a su ubicación original, de tal forma que sigue manteniendo la relación funcional con los vecinos del entorno.

En posición central se sitúa un segundo conector y, en el este, el tercero, ambos de la red local, creando unas condiciones óptimas de permeabilidad. El tercer conector, además de articular la conexión entre parques, es también elemento de relación con Madrid Río, enlazando con las Calle San Rufo y San Conrado, para las que se propone su peatonalización y su regeneración ambiental.

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

Información de Firmantes del Documento



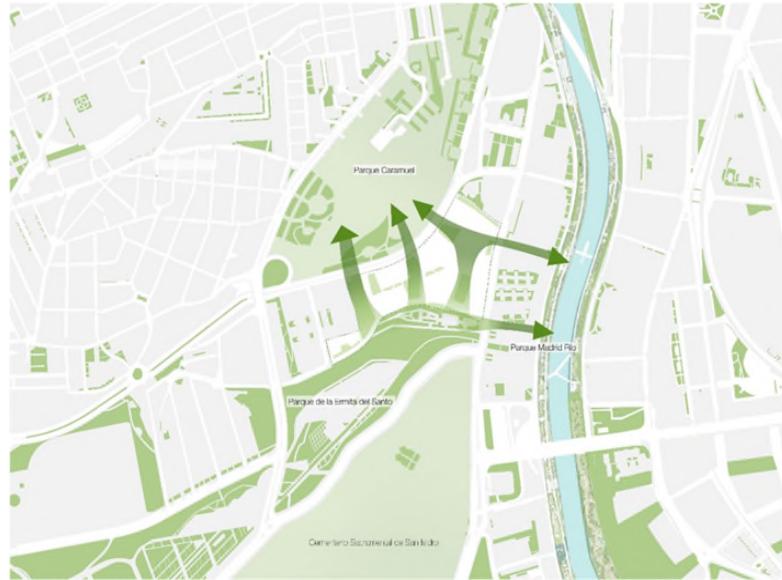
JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO  
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO  
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Las tres bandas descritas crean un ritmo de paisaje que, al tiempo que da continuidad a los parques, pauta y caracteriza la ordenación.

Junto a ellas, una red este-oeste, suelo también de la red pública local, atraviesa la ordenación por su parte central adaptándose a la topografía, para proporcionar un recorrido arbolado accesible y peatonal, que conduce a Madrid Río.



Esquema de conexión de sistemas existentes

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

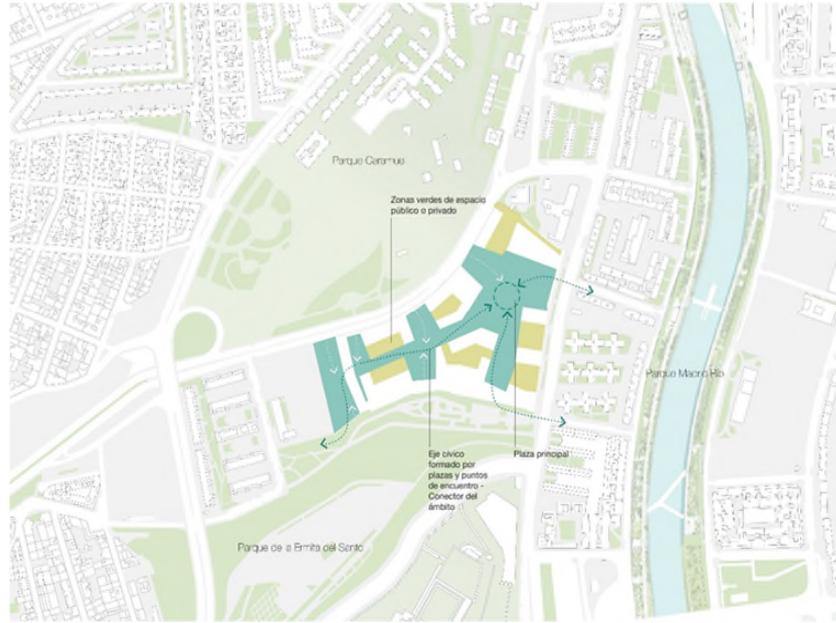
Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM





*La red Este-Oeste de relación del entorno con Madrid Río*

El conjunto es una infraestructura verde que conecta ecosistemas existentes que además crea corredores ecológicos, favorece condiciones de la biodiversidad, genera masa arbórea para la amortiguación de condiciones climáticas, posibilitando una mayor adaptabilidad o resiliencia ante las previsiones de calentamiento global y a los efectos del cambio climático, establece condiciones de control, retención, filtración y gestión del agua de escorrentía, permitiendo un ciclo hídrico más sostenible y hace del paisaje local uno de los principales elementos que identifican la propuesta de actuación contenida en la MPG.



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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM

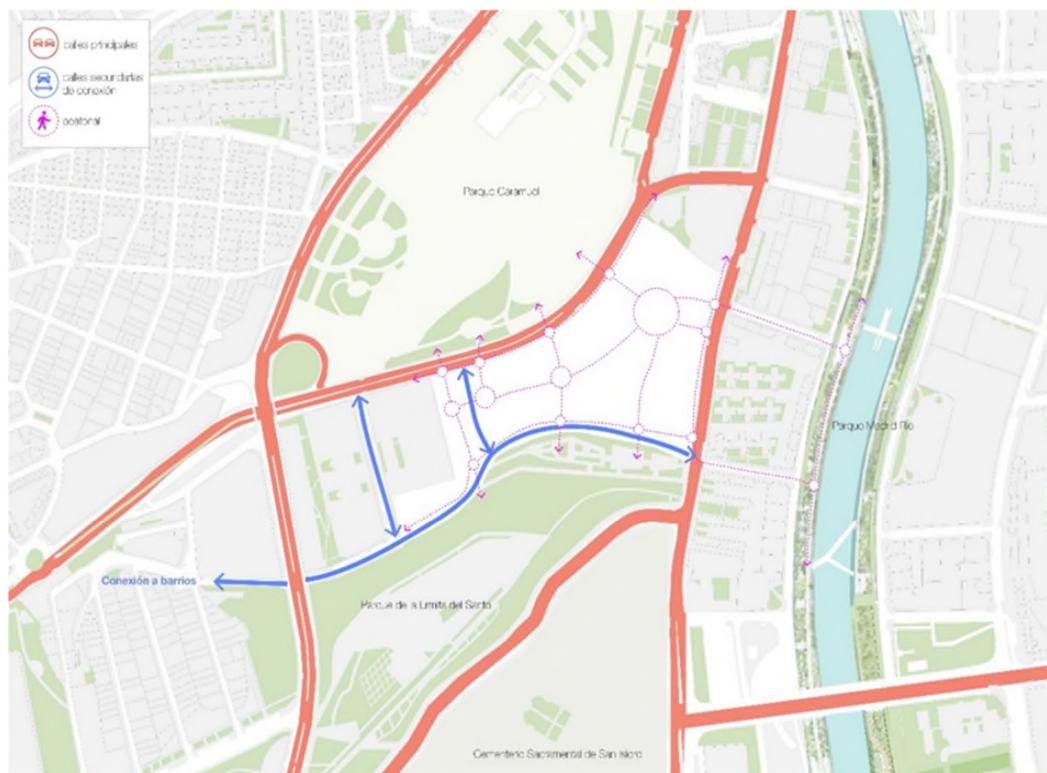


**C. Movilidad y conectividad:** El ámbito se ordena como una supermanzana delimitada por el viario de borde existente completado con una vía transversal al oeste y la vía parque que une la avenida de los Caprichos con San Conrado, configurando un anillo de borde.

Este anillo básico ordena la movilidad rodada en el perímetro de la actuación, con intensidades distintas, mayores en la calle Sepúlveda y Paseo de La Ermita, viarios de la red general, y reducidas en la transversal y en la vía parque junto a la Cuña Verde, entendidas como vías de coexistencia. Como resultado, se libera la mayor parte del interior del ámbito para la implantación de una red completa de movilidad peatonal complementaria al sistema ambiental descrito.

El nodo articulador de los movimientos a pie es una nueva plaza pública, situada en la confluencia entre la calle San Rufo, enlace con Madrid Río, y el recorrido central peatonal de la ordenación del ámbito. La plaza además se propone como espacio público referente del barrio, proporcionando un lugar de encuentro, actividad y cohesión social. En la activación de los recorridos peatonales juega un papel relevante la ubicación estratégica de los usos terciarios en los zócalos de la edificación, así como la posición y emplazamiento de los equipamientos públicos.

Finalmente, la peatonalización de las calles San Rufo y San Conrado, propuestas como acciones exteriores, conecta el ámbito con el paseo de los márgenes fluviales de Madrid Río y, a través de los puentes peatonales existentes, con el centro histórico situado en la margen opuesta.



Esquema de movilidad

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM

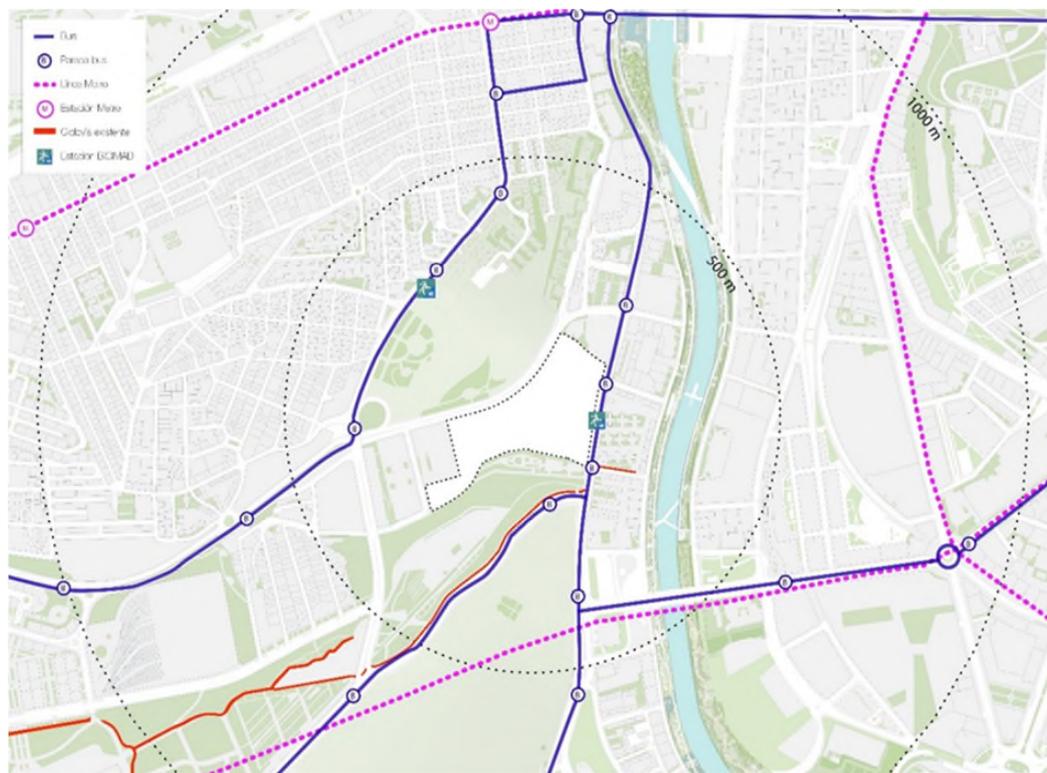


4EVH2QA0C6HKNCFM

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 700 m, al norte.

El tráfico rodado, como se ha dicho, se restringe al perímetro, que es desde donde se producirán los accesos a los aparcamientos de las parcelas privadas. Bajo la plaza central se ha previsto la posibilidad de implantar un aparcamiento público al servicio de residentes y usuarios de la zona, ante la carencia de esta dotación en el entorno.

En el interior de la ordenación se proyecta una red peatonal de borde de algunas de las parcelas privadas, que hacen posible, también, el acceso a los servicios de emergencia.



Accesibilidad a la red de transporte público

**D. Interacción social y equipamientos:** La ordenación se basa en la configuración reconocible de un espacio público y un sistema ambiental de reconexión entre bordes que vertebra la ordenación interna de los usos privados. El carácter y diversidad de estos espacios

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM

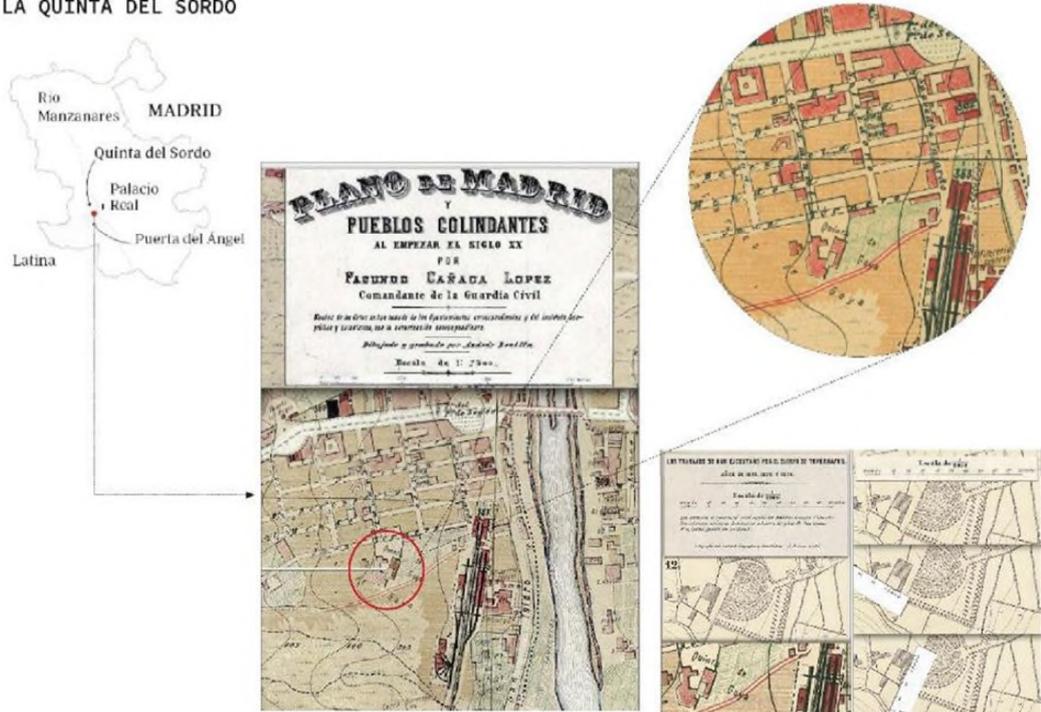


fomenta la interacción de los nuevos residentes y de ellos con el resto del barrio, donde el valor de la comunidad como criterio de ordenación queda simbolizado en la nueva plaza propuesta, espacio público abierto donde confluyen actividades e intercambios.

Esta vocación de dotar de nueva identidad al lugar se refuerza con el posicionamiento en un espacio preminente de la plaza de un equipamiento de carácter cultural previsto para alojar una recreación contemporánea de la Quinta del Sordo, vínculo único de este emplazamiento con la historia universal del arte.

La Quinta del Sordo se localizaba a reducida distancia del ámbito, al norte, sobre un terreno ya desaparecido que hoy ocupan edificaciones residenciales.

#### LA QUINTA DEL SORDO



Localización original de la Quinta del Sordo

En el APE se propone crear las condiciones para la recuperación de esta construcción y ubicarla, si no en la misma posición, sí con la misma orientación y estructura, dotando a la ciudad de un lugar reconocible de referencia vinculado a la figura de Goya, que forme parte del eje de Madrid Río como destino de arte y cultura, y, a la vez, fomentar el arte y la cultura como elementos integradores de la comunidad.

#### Información de Firmantes del Documento





*Imagen indicativa de la ubicación de la Quinta del Sordo en la plaza del ámbito*

Además de este, se proyectan otros dos equipamientos:

Al oeste, junto a la Avenida de los Caprichos, se reserva suelo de la red pública de equipamiento en continuidad con el deportivo público existente, formando un conjunto que remata la relación con el parque y sirve tanto a los residentes en esta zona como a los nuevos del ámbito.

Al este, en complejo inmobiliario de planta baja de la manzana R5, se reserva un suelo con frente al Paseo de La Ermita y a la Cuña Verde, cumpliendo la misma función de espacio de encuentro y servicio entre el barrio existente y el ámbito del APE.

**E. Modelo urbano compacto y mixto:** La ordenación propone un modelo de ocupación compacta con el fin de reducir el consumo de suelo privativo 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 destina en su mayor parte a vivienda colectiva con la intención de reunir, en un mismo espacio, la suficiente masa crítica de personas que posibilite fomentar intercambios y nuevas relaciones con el entorno.

La densidad indicativa propuesta de viviendas 110 viv/ha, se sitúa dentro de los parámetros de urbanismo ecológico objetivo para este tipo de suelos, según lo indicado en el documento del Ministerio de Medio Ambiente “Sistema de indicadores y condiciones para ciudades grandes y medianas”, de la Red de Desarrollo Local Sostenible.

En la ordenación se posibilita la futura diversidad de programas residenciales, y la posibilidad de ejecutar tipologías flexibles y adaptables a diferentes formas de habitar. Esta flexibilidad y adaptabilidad en la concepción de la vivienda se favorece mediante el otorgamiento de rangos amplios de volumetría específica constructiva para cada manzana de forma que se puedan atender a una potencial diversidad de necesidades.

**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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



La volumetría edificatoria de la ordenación es sensible y tiene en cuenta las condiciones del entorno (topografía, parque de borde, vinculación a Madrid Río, alturas edificatorias, etc.) y se orienta de forma que se puedan aplicarse en máximos los criterios de eficiencia energética propios del clima de Madrid.

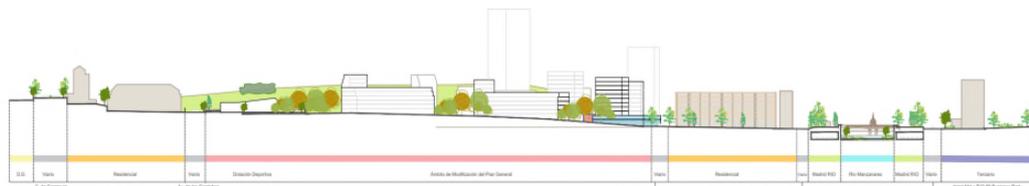
Junto al uso residencial se incluyen en la ordenación usos terciarios, manzanas R3, R4 y R5 y M1, principalmente en los zócalos de la edificación de la plaza y del Paseo de La Ermita del Santo. Equipamientos públicos y usos terciarios se proyectan como elementos de activación del espacio público, de prestación de servicios de proximidad y, finalmente, como factores de complejidad e intercambio en la escena urbana.

La manzana M1 desempeña además la función de transición entre el dotacional de las Instalaciones lindantes de Las Misioneras de la Caridad y el resto de la ordenación. En esta parcela se prevé la posibilidad de reubicación de la actividad del Teatro Goya, si finalmente así se considera. Por último, las manzanas R1 y R2 son de uso residencial, sin condición obligatoria de actividad terciaria o dotacional en sus plantas bajas.

La tipología edificatoria es predominantemente de bloque lineal de viviendas con doble fachada y baja altura, contrastada con dos torres, de 28 y 21 plantas, localizadas en el entorno de la plaza y que, se relacionan con la escala de Madrid Río y con la del resto de la ciudad.

Esta edificación en altura, además de posibilitar liberar suelo en favor del sistema ambiental propuesto, integra la actuación y es coherente con la lógica compositiva del perfil urbano de Madrid Río, donde se van puntuando con elementos verticales lugares de centralidad local o referentes de la ciudad, tales como las torres del puente de Segovia, 21 plantas, la torre Ribera del Manzanares, 17 plantas, el edificio Praga, 19 plantas, o la torre Riverside, de 23 plantas.

Con ello, el ámbito proporciona una doble experiencia. Por una parte, la de la escala humana de los espacios públicos peatonales configurados por edificios lineales de 5 o 6 plantas de altura, con zócalos activos; y por otra, emergiendo en dos puntos estratégicos, la conformación de una escala de pertenencia e integración en la ciudad.



Estudios de ordenación. Sección longitudinal por el Parque de la Cuña Verde

**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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM





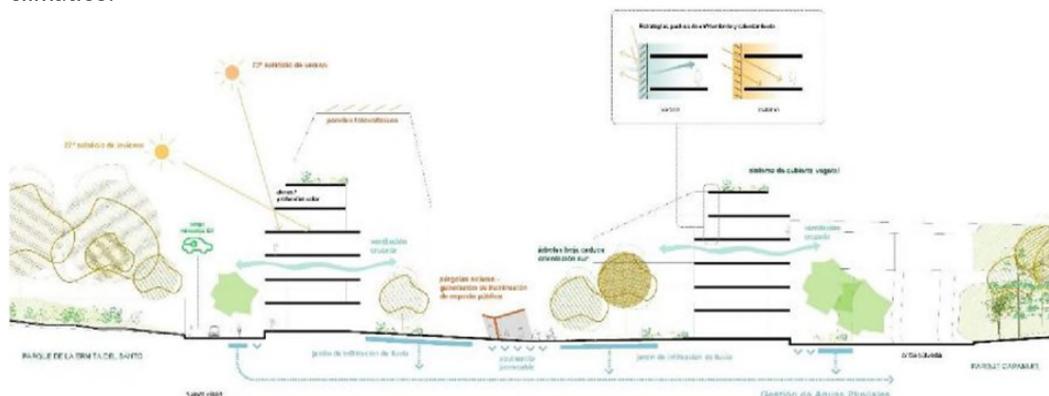
Edificaciones en altura a lo largo de Madrid Río. Identificación de lugares singulares

**F. Metabolismo urbano:** Es principio básico de la ordenación hacer posible la ejecución de edificios que respondan de forma 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.

En la ordenación se establecen condiciones de la edificación para posibilitar bloques lineales con viviendas de doble fachada, ventilación cruzada, e incorporación de mediadas pasivas de control de las condiciones de iluminación y confort.

Cada manzana tiene relación visual directa con los parques de Caramuel y Cuña Verde y con los conectores verde transversales que ahora se proyectan. Por tanto, la edificación estará inserta en el sistema ambiental en convivencia equilibrada entre espacio natural y edificado.

En el APE se incluyen prescripciones normativas de reducción de consumos, de eficiencia energética y de generación de energía limpia, como criterio de responsabilidad ante el cambio climático.



Estudios tipológicos del APE. Urbanismo sostenible y arquitectura bioclimática. Sección transversal por manzana R1 y RVPL 2.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/cv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



4EVH2QA0C6HKNCFM



La nueva ordenación contribuye a la reducción del efecto denominado isla de calor, por la gran superficie de suelo verde propuesto (entorno al 41% de la totalidad del ámbito) y por las condiciones normativas de tratamiento de cubiertas y pavimentos.

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

Los desplazamientos a pie se generan a través de recorridos donde la relación entre el espacio destinado a los peatones respecto al espacio del vehículo privado es mayor al 75%. Las anchuras mínimas de las aceras de las calles de borde son de 2,5 m para garantizar el paso sin fricciones de una silla de ruedas a la vez que se procura que la mayor parte de las pendientes de los recorridos presenten rasantes no superiores al 5%.

En el futuro diseño de calles, plazas y espacios de relación se garantizan mediante normativa niveles lumínicos adecuados según tamaño y uso asociado sin producir contaminación lumínica. También se evita la creación de rincones que generen sensación de inseguridad.

El espacio público se activa a través de la localización de actividades de proximidad con el objetivo de propiciar vida comunitaria de barrio. Se reservan espacios en los zócalos de la edificación para la inclusión de usos comerciales, equipamientos y otros servicios.

La continuidad de actividad en planta baja permite una mayor presencia de personas en la calle lo que contribuye a la creación de espacios más seguros, inhibiendo la desertización de las calles y la sensación de inseguridad. La densidad estimada de actividades en planta baja es de 20 locales en el entorno de la plaza, con diversos tamaños y tipologías.

Por último, la presencia del espacio verde es fundamental en la variable psicológica. Esta presencia no sólo queda restringida a los espacios verdes y arbolados, sino que se extiende al conjunto de espacios públicos. En este sentido la propuesta se define principalmente como un gran sistema verde.



*Imagen de análisis de relación entre parque y vivienda*

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

46

#### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



### 8.1.7. Actuaciones propuestas exteriores al ámbito.

La MPG incluye también como acciones exteriores la propuesta de 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.

## 8.2. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN.

Se han valorado cuatro alternativas compatibles con el modelo de ordenación propuesto, estudiando la inserción de las edificaciones en la trama urbana, su conexión con el entorno y la continuidad de las dotaciones públicas existentes con las de nueva creación.

### 8.2.1. Alternativa 0.

A efectos de la pormenorización, la alternativa cero, es aquella en la que se opta por no actuar. Encuentra encaje en el procedimiento de análisis de evaluación ambiental, pero no en lo que concierne al urbanístico, ya que éste se formula en desarrollo de las previsiones del planeamiento antecedente, el cual establece la necesidad de transformar el suelo como medio de concretar la consecución los objetivos que para la regeneración del área han sido establecidos.

La alternativa cero, en este caso, es equivalente a mantener la edificación y actividades existentes. No es por tanto una comparativa entre un terreno sin urbanizar y la propuesta de desarrollo que sobre el mismo se proyecta, sino que se parte de un suelo finalista de la ciudad, construido, con actividad declinante e infrautilizado con una forma, tamaño y emplazamiento que se ha convertido, además, en barrera física que desagra los espacios de su entorno.

La conservación del estado actual no hace posible, por tanto, cumplir con los objetivos de la MPG y supone mantener la situación actual de mantenimiento del problema sin solucionarlo y la consolidación de un conjunto ambientalmente no adaptado a los requisitos de sostenibilidad y responsabilidad ambiental propios de la estrategia municipal, y no eliminar un obstáculo en la estructura urbana que impide la existencia de zonas e infraestructuras verdes continuas e interconectadas.

### 8.2.2. Alternativa 1.

Se ordena el suelo formando 6 manzanas de usos edificatorios separadas mediante corredores verdes de conexión.

Colindante a la parcela de las Misioneras de la Caridad, al norte, se propone el suelo de equipamiento público.

La edificación residencial resultante se dispone en relación con espacios verdes privados, en una secuencia de bloques lineales que desciende por el ámbito hasta alcanzar la plaza, donde se proyecta la edificación en altura, en un solo edificio.

La edificación terciaria se concentra en la proximidad de la plaza, en un edificio exclusivo.

---

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

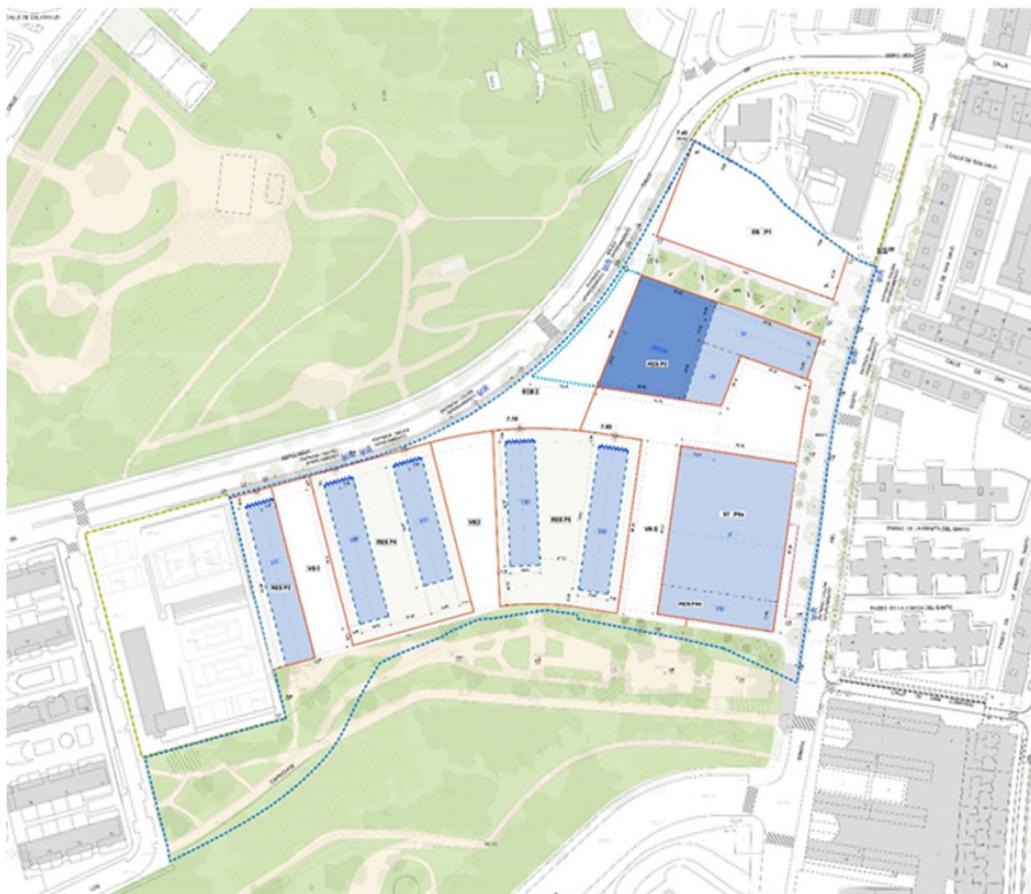
#### Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM





- Análisis de la solución en relación a los objetivos de la MPG:
- Regenerar el área posibilitando la implantación de usos residenciales: cumple el objetivo.
- Generar un espacio de centralidad local: cumple el objetivo, si bien la relación de este espacio con Madrid Río no es clara.
- Resolver la conexión entre los parques de Caramuel y Cuña Verde con un nuevo sistema transversal de espacios libres y zonas verdes: cumple el objetivo.
- Dar continuidad a la avenida de Los Caprichos hasta conectar con la calle de San Conrado: cumple el objetivo, aunque la posición del nuevo viario, concebido como exclusivamente peatonal, no se proyecta en continuidad con la calle San Conrado.
- Favorecer la mejora de condiciones de sostenibilidad urbana: cumple el objetivo, aunque sin alcanzar todas las posibilidades potenciales que ofrece el lugar concreto.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



- Incluir las acciones exteriores que mejoren las condiciones de conexión del ámbito con Madrid Río: cumple el objetivo, actuando sobre la sección de Paseo de la Ermita del Santo y sobre las calles San Rufo y San Conrado.

- Análisis en relación con el sistema de redes públicas ordenadas

Se cumple adecuadamente el objetivo de conectividad entre los bordes, si bien queda algo desplazado el equipamiento público de los flujos previsibles de circulación, desplazamiento peatonal y actividad.

- Análisis en relación de la edificación con el entorno

La edificación resultante no genera obstrucciones ni afección a su entorno y presenta una adecuada integración, si bien la relación de los bloques lineales con los parques existentes resulta secundaria.

- Análisis en relación con el comportamiento medio ambiental

La propuesta presenta debilidades en la creación de condiciones para la implantación de una edificación bioclimática adaptada a las condiciones locales, si bien resuelve adecuadamente las condiciones para la gestión tratamiento del agua superficial y de adaptación topográfica.

- Principales debilidades:

Gran parte de la edificación, los bloques lineales, resultan con orientación este-oeste, orientación de baja eficiencia en su comportamiento respecto de las condiciones bioclimáticas en Madrid.

La relación de estos bloques con los parques circundantes es secundaria, primando la relación entre sí.

El equipamiento tiene una débil relación con la nueva edificación.

La falta de conexión a través del ámbito de la calle Sepúlveda con la nueva calle de borde de parque genera movimientos de tráfico que afectan a la trama existente.

### 8.2.3. Alternativa 2.

En esta alternativa los corredores verdes de conexión se concentran en los extremos del ámbito. Uno junto al equipamiento deportivo existente al oeste, otro en el lado opuesto, paralelo al Paseo de la Ermita del Santo, y otros dos en transversal. Conforman 4 manzanas de usos edificatorios.

Lindante a la parcela de las Misioneras de la Caridad, al norte, se propone el suelo de equipamiento público.

En las otras tres manzanas se dispone la edificación residencial: bloques lineales en una manzana de gran dimensión, con un espacio privativo central, ordenando la edificación en relación con los parques de borde y con el espacio privado. En la plaza se ubica una manzana con la edificación en altura, en un solo edificio, con zócalo bajo donde, junto a la edificación de la tercera manzana, se localiza principalmente la actividad terciaria.

---

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

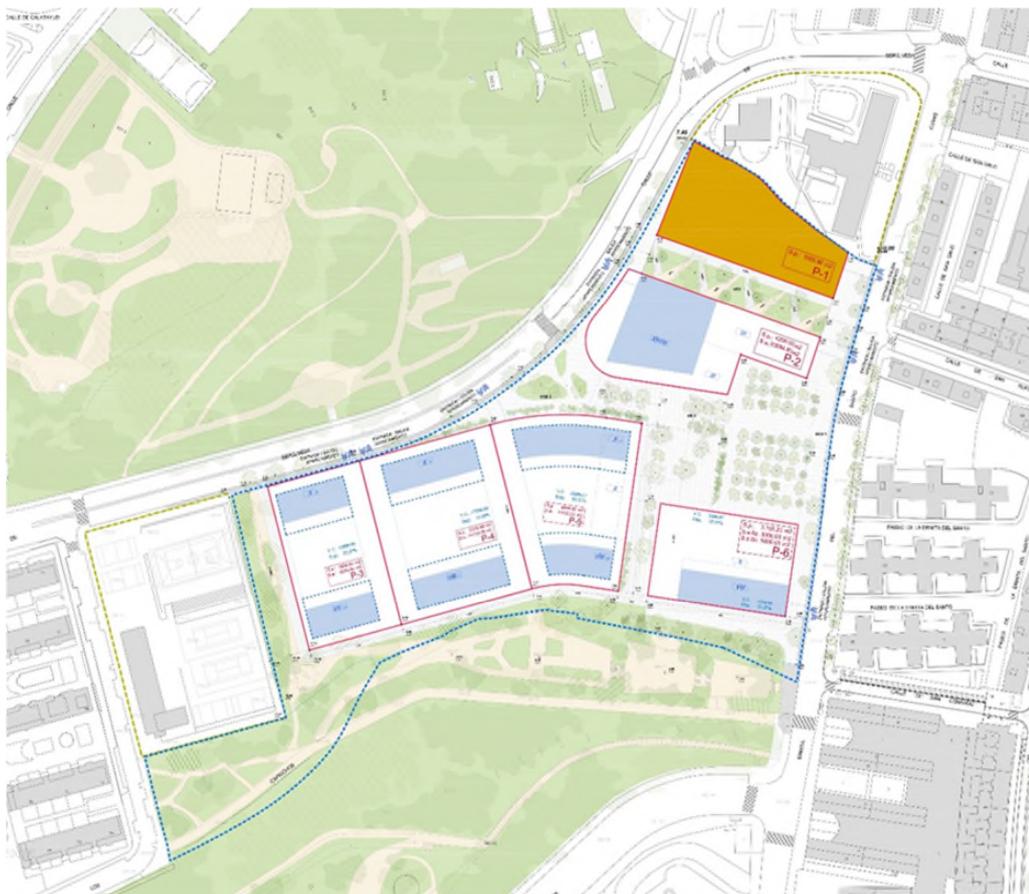
#### Información de Firmantes del Documento



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

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM





- Análisis de la solución en relación a los objetivos de la MPG:
  - Regenerar el área posibilitando la implantación de usos residenciales: cumple el objetivo.
  - Generar un espacio de centralidad local: cumple el objetivo, si bien el espacio resultante de la plaza es de dimensiones de escala superior al carácter del barrio y la relación de este espacio con Madrid Río no es clara.
  - Resolver la conexión entre los parques de Caramuel y Cuña Verde con un nuevo sistema transversal de espacios libres y zonas verdes: cumple el objetivo, aunque con menor claridad que la alternativa anterior, presentando menor permeabilidad entre los espacios públicos.
  - Dar continuidad a la avenida de Los Caprichos hasta conectar con la calle de San Conrado: cumple el objetivo, aunque la posición del nuevo viario no hace posible la continuidad con la calle San Conrado.
  - Favorecer la mejora de condiciones de sostenibilidad urbana: cumple el objetivo, dando respuesta a los criterios de sostenibilidad urbana y hace posible la sostenibilidad futura de la edificación.

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

50

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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



4EVH2QA0C6HKNCFM

- Incluir las acciones exteriores que mejoren las condiciones de conexión del ámbito con Madrid Río: cumple el objetivo, actuando sobre la sección de Paseo de la Ermita del Santo y sobre las calles San Rufo y San Conrado.

- Análisis en relación con el sistema de redes públicas ordenadas

Si bien se cumple el objetivo de conectividad en los bordes, el conjunto adolece de una integración interna y claridad de los sistemas verdes propuestos, quedando, como en la alternativa anterior, algo desplazado el equipamiento público de los flujos previsibles de circulación y actividad.

- Análisis en relación de la edificación con el entorno

La edificación resultante no genera obstrucciones ni afección a su entorno. La altura invariable de los bloques lineales puede resultar algo excesiva en relación, principalmente, con el carácter y condiciones del parque de la Cuña Verde en este tramo.

- Análisis en relación con el comportamiento medio ambiental

La propuesta genera muy buenas condiciones para la implantación de una edificación bioclimática adaptada a las condiciones locales y para el tratamiento y gestión del agua superficial, con una adecuada adaptación topográfica.

- Principales debilidades:

La gran dimensión de la manzana residencial situada entre los parques merma las condiciones de permeabilidad.

La altura continua de los bloques con fachada al parque de la Cuña Verde puede dar lugar a volúmenes lineales excesivos en relación con el carácter de este parque.

El equipamiento tiene una relación débil con la nueva edificación y con los centros de actividad que se proponen.

#### 8.2.4. Alternativa 3

Los corredores verdes de conexión transversal cobran mayor protagonismo, su configuración, adaptándose a las condiciones de borde define, como resultado, la de las parcelas privadas.

Lindante con el equipamiento deportivo existente del APE 12.10 se ordena suelo para un nuevo equipamiento público, reforzando el lugar como centro de servicios e intercambio para el conjunto del barrio.

Se incorpora un eje verde vertebrador central, peatonal, de enlace entre los equipamientos y la plaza, dando lugar a un sistema completo integrado. En la plaza se propone un equipamiento cultural relevante como elemento referencial del carácter y configuración de este espacio. Por su posición y forma. La plaza se proyecta en esta alternativa como espacio en continuidad física y visual con Madrid Río, a través de la calle de San Rufo.

Lindante con la parcela de las Misioneras de la Caridad, al norte, se propone una manzana de usos mixtos, terciario y residenciales, que proyecta su actividad hacia la plaza, de altura contenida, para resolver la transición entre la edificación existente y los nuevos espacios proyectados.

---

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

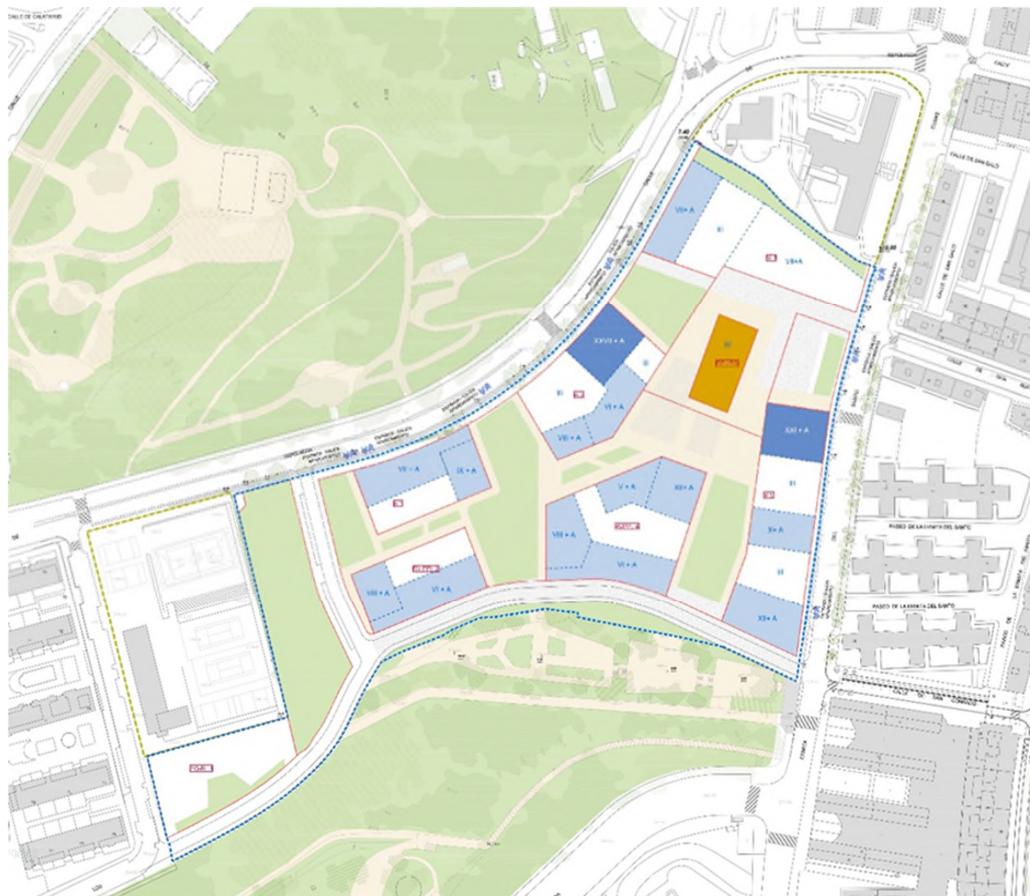
#### Información de Firmantes del Documento

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

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



La edificación residencial resultante se dispone, principalmente, en relación con los parques de borde y configura el eje verde central de unión entre ellos, y en relación con la plaza, donde se localiza la edificación en altura en dos edificios que establecen relaciones distintas y complementarias entre sí y con el resto del conjunto urbano. Se ubican usos terciarios en los zócalos de la edificación del entorno de la plaza, activando el espacio público.



- Análisis de la solución en relación a los objetivos de la MPG:
  - Regenerar el área posibilitando la implantación de usos residenciales: cumple el objetivo.
  - Generar un espacio de centralidad local: cumple el objetivo, y lo refuerza con la posición de la plaza, en adecuada relación a través de la calle San Rufo con Madrid Río.
  - Resolver la conexión entre los parques de Caramuel y Cuña Verde con un nuevo sistema transversal de espacios libres y zonas verdes: cumple el objetivo, haciendo de este objetivo el principal elemento configurador de la ordenación.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



- Dar continuidad a la avenida de Los Caprichos hasta conectar con la calle de San Conrado: cumple el objetivo, haciendo posible la continuidad de la movilidad blanda con Madrid Río, a través de calle San Conrado.
- Favorecer la mejora de condiciones de sostenibilidad urbana: cumple el objetivo, integrando los criterios de los ODS en las decisiones de ordenación, y dotando a la edificación de condiciones adecuadas para materializar la arquitectura bioclimática.
- Incluir las acciones exteriores que mejoren las condiciones de conexión del ámbito con Madrid Río: cumple el objetivo, actuando sobre la sección de Paseo de la Ermita del Santo y sobre las calles San Rufo y San Conrado.

- Análisis en relación con el sistema de redes públicas ordenadas

Se cumple de manera clara el objetivo de conectividad en los bordes, creando un sistema completo integrado de conexión e interno, que favorece las condiciones de actividad y vida de comunidad.

- Análisis en relación de la edificación con el entorno

La edificación resultante no genera obstrucciones ni afección a su entorno. La altura de los bloques lineales se adecúa al carácter del parque de la Cuña Verde. En general se resuelven transiciones adecuadas en todos los bordes.

- Análisis en relación con el comportamiento medio ambiental

La propuesta genera muy buenas condiciones para la implantación de una edificación bioclimática adaptada a las condiciones locales, reduciendo necesidades de consumo de recursos, y para el tratamiento y gestión del agua superficial.

- Principales debilidades:

Esta alternativa supera las debilidades analizadas en las anteriores y cumple con los objetivos y criterios de la MPG de forma equilibrada, resultando completamente alineada con los ODS, y haciendo posible la configuración de espacios públicos seguros y activos.

### 8.2.5. Estudio de las alternativas y justificación de la elección de la propuesta de ordenación.

En función de los aspectos analizados se comparan las alternativas estudiadas, asignado un valor de 1 (menor valoración) a 5 (mayor valoración) cuyos resultados se recogen en el siguiente cuadro:

ALTERNATIVA	1	2	3
REGENERACIÓN DEL ÁREA	5	5	5

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



ESPACIO DE CENTRALIDAD LOCAL	3	3	5
CONEXIÓN ENTRE PARQUES CARAMUEL Y CUÑA VERDE	4	2	5
CONTINUIDAD ENTRE LA AVENIDA DE LOS CAPRICHOS Y EL PASEO DE LA ERMITA DEL SANTO	1	4	5
CONDICIONES DE SOSTENIBILIDAD URBANA	2	5	5
MOVILIDAD	1	4	5
ACCIONES EXTERIORES DE CONEXIÓN CON MADRID RÍO	5	5	5
SISTEMA DE REDES PÚBLICAS ORDENADAS	4	2	5
RELACIÓN DE LA EDIFICACIÓN CON EL ENTORNO	3	4	5
COMPORTAMIENTO MEDIO AMBIENTAL	3	5	5
<b>TOTAL</b>	<b>31</b>	<b>39</b>	<b>50</b>

Del análisis realizado atendiendo a los principios de desarrollo sostenible, protección ambiental, mejora del medio urbano, uso racional del suelo, eficiencia energética e integración en el paisaje construido del barrio, considerando los aspectos y escalas del diseño que se proponen en este ámbito de reforma urbana, conforme a su emplazamiento en la ciudad, las características del ámbito actual y las posibilidades de mejora que resultarían de una intervención de regeneración, resulta que la **alternativa 3**, permite dar cumplimiento a los objetivos de ordenación, funcionales y ambientales que justifican el Interés General de la actuación.

## 9. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL.

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 Santo". De este modo, de acuerdo con los artículos 3.2 y siguientes de las NNUU, además de las condiciones de ordenación estructurante propias de toda MPG, se establecen, en carpeta aparte y a nivel de detalle de Plan Especial, las condiciones de ordenación pormenorizada para el desarrollo del nuevo ámbito que se crea.

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

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM

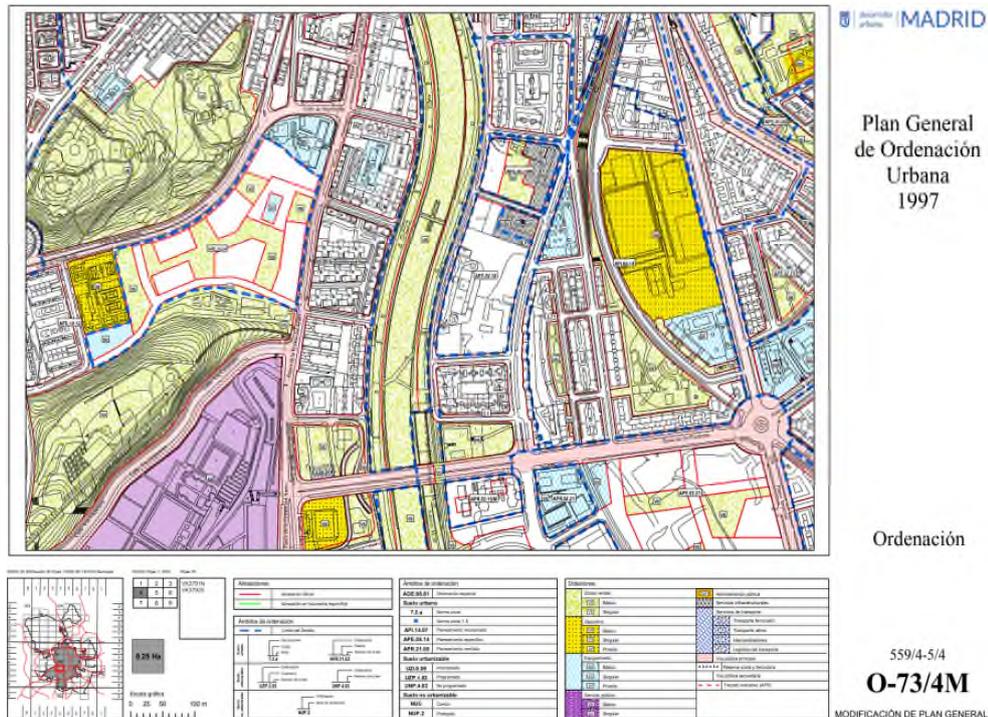


como la categoría del suelo. La iniciativa de la MPG corresponde a la Administración a propuesta, en este caso, del propietario de la parcela de acuerdo a los artículos 56.1, 57 y 5.4 de la LSCM.

Desde el punto de vista de la legislación básica estatal, 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.

### 9.1. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

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 y terciario, y de ampliación de la red dotacional de espacios libres, zonas verdes y equipamientos básicos, basando su ordenación en la aplicación de los principios de desarrollo sostenible e integración en el paisaje construido del barrio. El resultado de la ordenación propuesta mantiene la coherencia con el entorno en el que se localiza y da protagonismo al espacio público.



La morfología edificatoria residencial se corresponde con una tipo de edificación de bloque abierto en ordenación específica, donde se destaca la forma como resultado de la aplicación práctica de la exigencia de sostenibilidad, eficiencia y ecología en la edificación y su localización parcelaria.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Las cuestiones de ordenación pormenorizada que define esta MPG quedan recogidas en el Documento de Ordenación Pormenorizada (DOP).

## 9.2. PARÁMETROS CUANTITATIVOS.

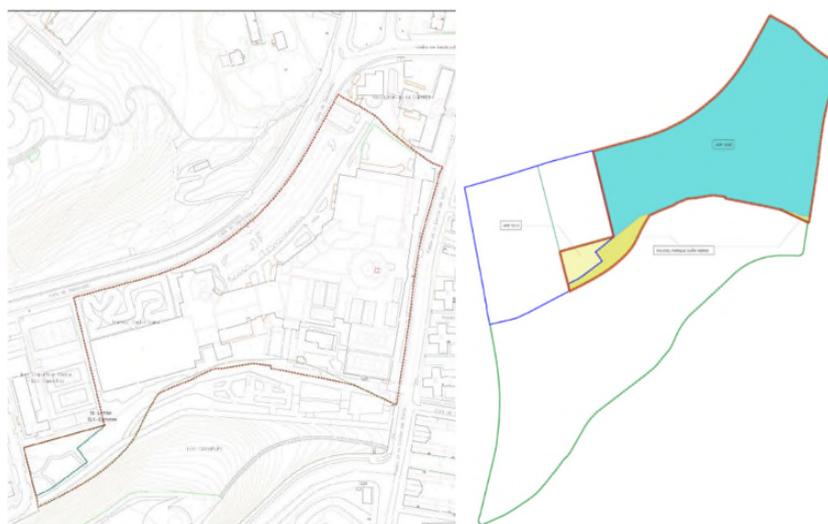
### 9.2.1. Superficie del ámbito.

El ámbito se corresponde con una superficie de 48.768,32 m<sup>2</sup>s, medida sobre la documentación cartográfica municipal.

### 9.2.2. Delimitación del Ámbito de Actuación y del Área Homogénea

La MPG delimita un ámbito de actuación constituyente de un área homogénea en sí misma y que coincide, básicamente, con el área de reparto ADP.10-02, *Centro de la Ermita del Santo*, equipamiento deportivo privado en el PG97, si bien ampliado concreta y aisladamente en su borde suroeste.

La nueva ordenación que se propone sobre el solar del actual equipamiento privado ADP 10.02, incluye actuaciones sobre zona verde de la red general existente, de titularidad municipal, correspondientes a un suelo de la red general de zona verde ordenado por el APE 10.12 contiguo, ya ejecutado, y a unos ajustes de borde en el contacto entre el parque de la Cuña Verde y el ámbito.



*Delimitación del ámbito de actuación y del área homogénea sobre cartografía actual y esquema de los suelos incluidos en el ámbito. En azul, al ADP 10.02 Centro de la Ermita del Santo. En verde claro, zona verde de la red general ordenada por el APE 10.12; y en verde oscuro, zona verde de la red general del Parque de Cuña Verde.*

Las razones de esta inclusión son:

- Resolver el desencuentro actual entre el parque y la ciudad en este tramo de borde. Por una parte, de la zona verde ordenada por el APE 10.12 que carece de relación con el

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



- equipamiento deportivo público colindante, siendo ésta una valla lateral, con lo que el equipamiento, de espaldas al parque y la zona verde, resulta poco integrado.
- Por otra, resuelve una continuidad transversal ordenada entre el parque y la ciudad, solucionando los actuales desniveles y saltos que existen entre el parque y el Centro de la Ermita, absorbidos actualmente por muros de contención.
  - Hace posible implantar una vía parque que actúa de elemento de transición entre el parque y los nuevos usos, que conecte a los vecinos del entorno con el Paseo de La Ermita del Santo y, a través de la calle San Conrado, con Madrid Río, en la forma de un trayecto seguro, visible, dotado de actividad y permeable, condiciones y cualidades de las que ahora carece.

Se observa que la actuación sobre las zonas verdes existentes y la presencia del nuevo viario son cuestiones que exceden de su consideración como meras acciones exteriores, sino que encuentran un encaje natural formando parte del ámbito de la MPG, con el objetivo de reordenar y resolver estos contactos, asociados a la ejecución de la ordenación.

Todo ello teniendo en cuenta que la ordenación repone en la misma superficie los suelos de zona verde singular que afecta, que estos suelos no participan de la generación de aprovechamiento y que tampoco lo hacen a efectos de equidistribución y no forman parte del cómputo de los deberes de cesión de redes.

De la superficie total del ámbito, 48.768,32 m<sup>2</sup>s, estos suelos de zonas verdes existentes incluidas representan 4.427,85 m<sup>2</sup>s, es decir, el 9%. Son los estrictamente necesarios para garantizar el cumplimiento de los objetivos de la actuación, sin que esto suponga una merma en términos globales de la relación entre redes y aprovechamiento lucrativo.

### 9.2.3. Edificabilidad total.

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<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s).

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

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

El artículo 39.4b), de la LSCM señala que la edificabilidad debe establecerse por comparación con los coeficientes de edificabilidad de las áreas homogéneas colindantes:

*... 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.*

#### Información de Firmantes del Documento



Asimilando las áreas homogéneas de la LSCM a las áreas de reparto del PG97 se obtiene la siguiente relación:

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

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

- **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 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s de uso residencial. El ámbito total del AUC asciende a 2.219.563,36 m<sup>2</sup> y una superficie de parcelas lucrativas de 1.026.549,32 m<sup>2</sup>. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de 0,93 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.

- **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 m<sup>2</sup>uc/m<sup>2</sup>s de uso residencial. El ámbito total del APE asciende a 28.600 m<sup>2</sup>. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de 0,88 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.

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

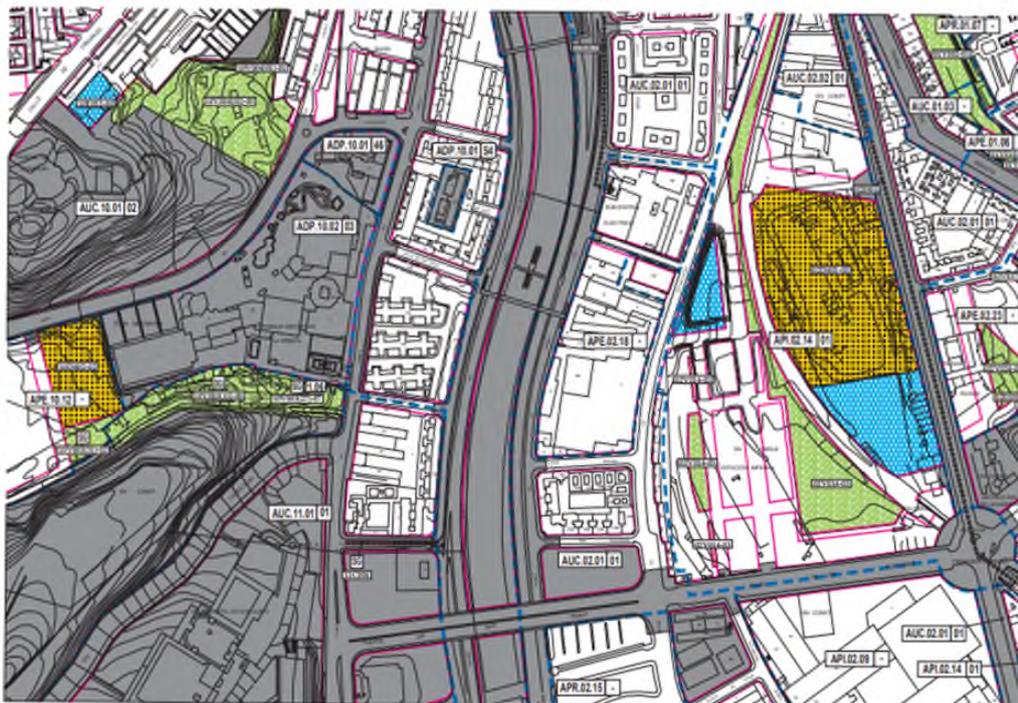
Constituye el barrio situado justo en la otra margen del río Manzanares. El PG97 asigna un índice de aprovechamiento tipo de 4,15 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s de uso residencial. El ámbito total del AUC asciende a 2.209.364,09 m<sup>2</sup> y una superficie de parcelas lucrativas de 1.060.749,29 m<sup>2</sup>. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de 1,99 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>uc/m<sup>2</sup>s. El ámbito total del APE asciende a 19.394,38 m<sup>2</sup>. Aplicando estos parámetros, resulta un coeficiente de edificabilidad de 2,11 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s.

Información de Firmantes del Documento





#### 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 del entorno, se asigna el coeficiente de edificabilidad de **1,29 m<sup>2</sup>cuc/m<sup>2</sup>s** 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 característica 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 m<sup>2</sup>e**. Aplicando los coeficientes de homogenización de aplicación se obtiene que la superficie edificable homogeneizada máxima asciende a **63.141,1 m<sup>2</sup>uc**, por lo que  $63.141,1 \text{ m}^2\text{uc} / 48.768,32 \text{ m}^2\text{s} = 1,2947 \text{ m}^2\text{uc}/\text{m}^2\text{s}$

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

#### C. Edificabilidad destinada a vivienda de protección pública:

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

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. El criterio del

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/cv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



Ayuntamiento es facilitar y dinamizar las actuaciones públicas 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, casi tres veces superior al exigido normativamente.

#### 9.2.4. Coeficientes de homogeneización.

Los usos existentes en el ámbito con valoración económica distinta son, el uso residencial de vivienda libre, residencial de vivienda protegida, terciario comercial y el equipamiento privado.

El uso cualificado característico propuesto del nuevo APE es el residencial y se le asigna el coeficiente con valor de la unidad (1) al residencial de vivienda libre. También se considera, la conveniencia 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 en la propuesta una variedad de usos.

Los coeficientes de homogeneización son los que establece el PG97 para cada uso, que se indican a continuación. El coeficiente correspondiente al uso Residencial Colectiva de vivienda con protección pública Precio Limitado ha sido calculado en base a los informes de valoraciones que se incorporan como anexo a esta MPG:

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

#### 9.2.5. 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 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 contenidas en su artículo 36.

La edificabilidad del ámbito es de 73.200 m<sup>2</sup>e por lo que la reserva para redes locales de nueva creación no podrá ser inferior a **21.960 m<sup>2</sup>s**, de los cuales la mitad, 10.980 m<sup>2</sup>s, deberán corresponder con zonas verdes y espacios libres arbolados. Se justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos que señala la LSCM en el siguiente cuadro.

RED PÚBLICA	LSCM, valor mínimo		APE 10.24		TOTAL
	m <sup>2</sup> s/ 100m <sup>2</sup> e	m <sup>2</sup> s total	m <sup>2</sup> s/100 m <sup>2</sup> c	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



GENERAL	ZONA VERDE SINGULAR				61,44	1.621,07
	INFRAESTRUCTURA VIARIA (VÍA PÚBLICA PRINCIPAL)	-	-	2,21	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 m<sup>2</sup>s 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 aplicación 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 m<sup>2</sup> edificables o fracción de cualquier uso. La edificabilidad del ámbito es de 73.200 m<sup>2</sup>e, y la reserva de plazas de estacionamiento se concreta en 1.089 plazas.

#### B. Cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 del TRLSRU, se ha de contemplar 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, que asciende a **63.141,10 m<sup>2</sup>uc**, correspondiendo una cesión de **6.314,11 m<sup>2</sup>uc**. Se considera conveniente que ésta cesión se corresponda, íntegramente, con el aprovechamiento que representa la vivienda destinada a algún régimen de protección pública

#### 9.2.6. Régimen de los usos.

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

61

#### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



El uso cualificado característico del nuevo APE es el residencial, siendo los usos terciario en su clase comercial, categoría mediano o pequeño comercio, 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.

### 9.2.7. 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, 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.

Se resumen en el cuadro siguiente:

	PG97	MPE - APE
Dotaciones	4.427,85 m <sup>2</sup> s	29.040,74 m <sup>2</sup> s
Aprovechamiento urbanístico	13.830,70 m <sup>2</sup> uc*	63.141,10 m <sup>2</sup> uc
Dotaciones previstas respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo.	0,3201	0,4599

\*Edificabilidad permitida por las NNUU para la parcela deportiva privada homogeneizada al uso característico residencial previsto en la MPG.

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

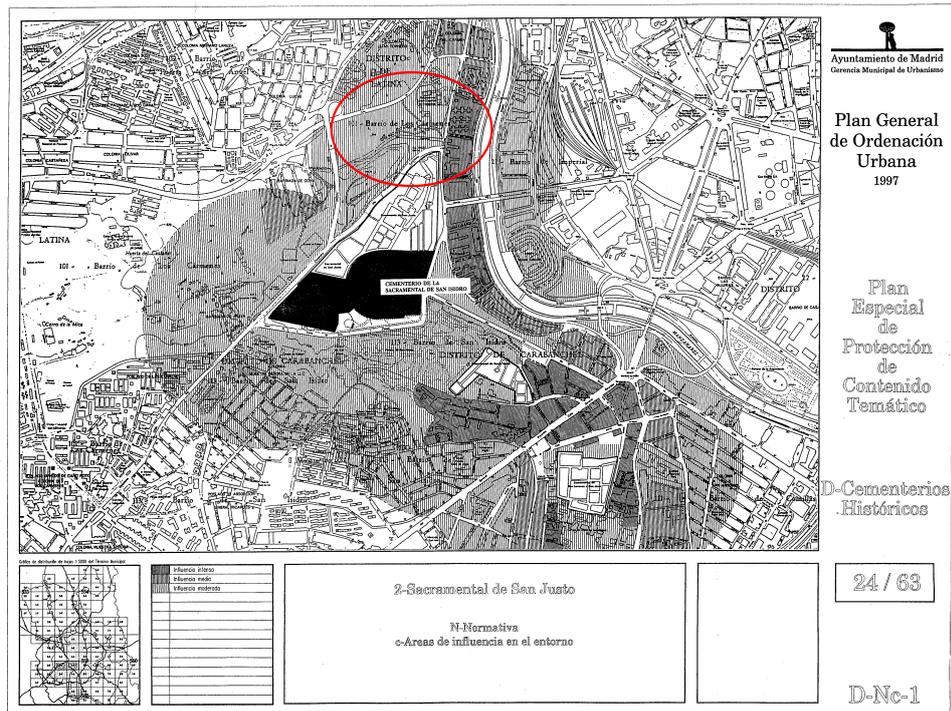
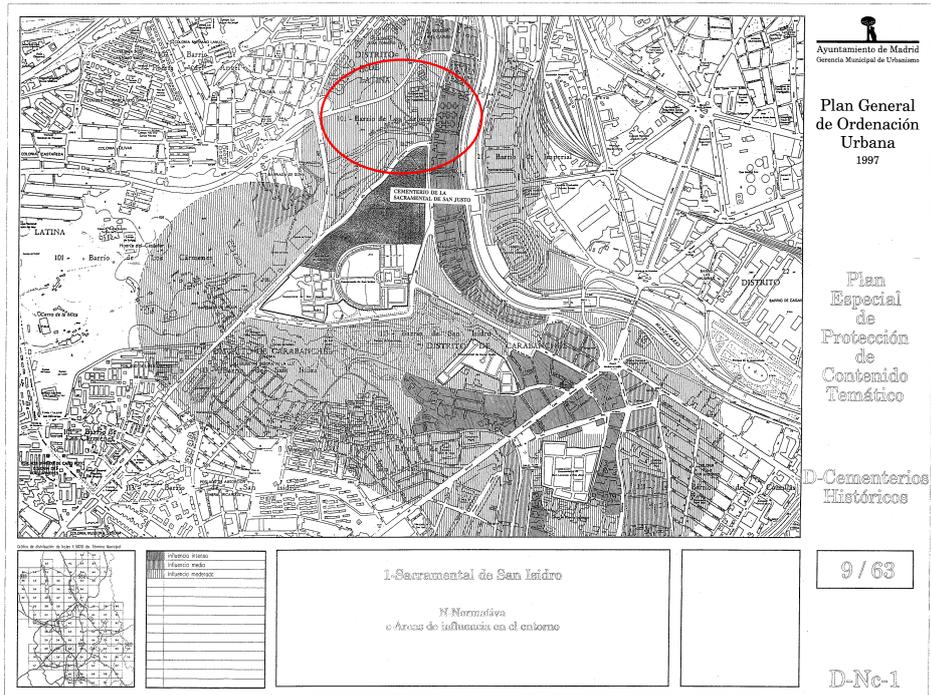
## 10. PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

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 del Cementerio.

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.

### Información de Firmantes del Documento





De acuerdo con lo especificado en el art. 4.11.1, de las NNUU, será preceptivo el dictamen de la Comisión para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



4EVH2QA0C6HKNCFM



CPPHAN) con carácter previo a la aprobación o autorización de, “...las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas...”.

Además, en relación con el Decreto de 27 de enero de 2016 de la alcaldesa por el que se aprueban las Normas Regulatoras de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural de la Ciudad de Madrid, en el que se especifica que deberán examinarse por esta Comisión: “2. 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 IV de las NNUU del PGOUM.”

En la sesión de 21 de abril de 2022 y según 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 el dictamen favorable de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de Madrid, de la Consejería de Cultura, Turismo y Deportes (en adelante CLPH), así como ratificación de dicho dictamen de la Dirección General de Patrimonio Cultural de la Comunidad de Madrid.

En sesión de 29 de abril de 2022 y según 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. (...)*

*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.

**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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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.

Por otro lado, si bien no afecta al ámbito en cuanto a la preservación del patrimonio histórico y cultural, es de interés señalar que, próximo al mismo tuvo su localización la Quinta del Sordo o Quinta de Goya, una extensa finca y casa de campo situada en una colina del antiguo término municipal de Carabanchel Bajo, entonces a las afueras de Madrid. En esta quinta vivió Francisco de Goya durante sus últimos años en España, antes de su exilio. En sus muros se hallaban las Pinturas negras.

## 11. 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 Ley 21/2013).

Entre otras determinaciones, la Ley consolida la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental, simplificado y ordinario. El primero se contempla únicamente 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 Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental.

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 el documento de, "*Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada*" (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.

Conforme a lo establecido en la Ley 21/2013, se han evaluado tres alternativas razonables y técnicamente viables, además de la alternativa 0, atendiendo a la realidad física existente y a

**Modificación Puntual del Plan General**  
**APE 10.24**

65

### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



las necesidades de la población recogiendo en el DAE las razones que justifican la elección de la alternativa propuesta.

## 12. 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.

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

La actuación de transformación urbanística que se propone incide sobre un suelo ya urbanizado en el que es 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 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.

### 12.2. PROYECTO DE URBANIZACIÓN.

La urbanización de los terrenos completa la actuación integrada propuesta. Las obras de urbanización correspondientes se definirán y detallarán 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 y cuyo desarrollo se realiza a través de la unidad de ejecución delimitada y de acuerdo al artículo 97 de la LSCM.

## 13. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

### 13.1. ANTECEDENTES: NORMATIVA DE APLICACIÓN.

#### a) Impacto sobre identidad de género

Según la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, 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 circunstancias 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.”

c) 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.”

d) Impacto en materia de accesibilidad y supresión de barreras:

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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.

## 13.2. OBJETO Y CONTENIDO DE ESTE ANÁLISIS DE IMPACTO.

### 13.2.1. Objeto del análisis de impacto normativo.

Los antecedentes legales 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 se integra en la documentación que describe y justifica la propuesta.

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.

---

Modificación Puntual del Plan General  
APE 10.24

68

#### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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 y 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.

### 13.2.2. 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 en lo que 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, discapacidades, edades u otros.

En cuanto a las edificaciones, se señala la obligatoriedad de que las edificaciones cumplan 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 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.

---

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



- Promoción del bienestar social localizando equipamientos de calidad y fácil acceso, destinados a la sanidad, la educación, el deporte, el ocio y la cultura.
- 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, limitándose su alcance a la ordenación del ámbito.

### 13.2.3. 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.

### 13.2.4. Lenguaje inclusivo y no sexista.

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

## 13.3. CONCLUSIONES: EVALUACIÓN DEL IMPACTO DE ESTA 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 (L3/2016).

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.

- 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; identidad 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

---

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



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 su perfeccionamiento con 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, identidad 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 con 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.

#### 14. CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.

Se incorpora la siguiente documentación gráfica modificada:

- 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.

#### 15. 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.

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*

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



*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 tanto 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.*

Como al artículo 22.5 del TRLSRU, analiza por tanto la dimensión económica del desarrollo del ámbito, en su transformación al APE 10.24 “Paseo de la Ermita del Santo”, conforme al modelo de ordenación resultante de la MPG, 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 pretende justificar 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 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 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.

**Modificación Puntual del Plan General**  
**APE 10.24**

72

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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



## 16. 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 el resultado de la suma ponderada de los impactos ejercidos sobre cada unidad de paisaje analizada.

Se incluye una tabla en la que se muestra la evaluación del impacto que la ordenación genera 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. El documento de ordenación pormenoriza incluye visualizaciones detalladas sobre esta materia que facilitan la comprensión de los resultados obtenidos.

## 17. 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.

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 RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM



4EVH2QA0C6HKNCFM

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 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.

## 18. 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  
María José Alonso Sahagún

### *Firmado electrónicamente*

EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO 1  
José María Sánchez Laforet  
LA JEFA DEL SERVICIO TÉCNICO DE PLANEAMIENTO  
Eva M.<sup>a</sup> 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

### 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  
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL  
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 14/07/2022 12:32:55  
Fecha Firma: 14/07/2022 12:46:49  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:01:13  
Fecha Firma: 14/07/2022 14:36:17  
CSV : 4EVH2QA0C6HKNCFM

