



**MODIFICACIÓN PUNTUAL NO SUSTANCIAL DEL
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997
PARA LA OBTENCIÓN DE REDES PÚBLICAS
EN LA CALLE DE SAN EUSTAQUIO
EN EL DISTRITO DE VILLAVERDE**



4A0MEDT8GE44ULCQ

I. MEMORIA

Información de Firmantes del Documento



MADRID

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



ÍNDICE

1	MEMORIA JUSTIFICATIVA	3
1.1	OBJETO Y FINALIDAD	3
1.2	ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN	3
1.3	JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD	4
2	MEMORIA DE INFORMACIÓN	12
2.1	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	12
2.2	EVOLUCIÓN HISTÓRICA	13
2.3	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN	17
2.3.1	ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO	17
2.3.2	ANTECEDENTES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	22
2.4	ORDENACIÓN VIGENTE	24
2.4.1	CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN	24
2.4.2	DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA	25
2.5	DETERMINACIONES Y ESTADO DE GESTIÓN	29
2.6	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	35
2.7	CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO	36
2.7.1	TOPOGRAFÍA	36
2.7.2	CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES	37
2.7.3	ARBOLADO Y VEGETACIÓN	37
2.7.4	INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS	39
2.8	ANÁLISIS MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	40
2.8.1	VEHÍCULOS A MOTOR	40
2.8.2	MOVILIDAD PEATONAL	44
2.8.3	MOVILIDAD CICLISTA	45
2.8.4	TRANSPORTE PÚBLICO	47
2.8.5	ANÁLISIS DE LOS DESPLAZAMIENTOS	47
2.9	CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA	49
2.9.1	PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS	50
2.9.2	PRESTACIONES DOTACIONALES DETECTADAS	51
2.9.3	CONCLUSIÓN	55
2.10	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y OTRAS AFECCIONES	55
2.10.1	SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS	55
2.10.2	OTRAS AFECCIONES	58
3	MEMORIA DE ORDENACIÓN	59
3.1	OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL	59
3.2	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS	59
3.3	JUSTIFICACIÓN DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA	63
3.4	PROPUESTA DE ORDENACIÓN	64
3.4.1	DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA	64
3.4.2	CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES	64
3.4.3	COMPARATIVA ORDENACIÓN VIGENTE - PROPUESTA	65
3.4.4	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	67
3.4.5	ACCIONES EXTERIORES	67
3.5	OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS	68
3.6	ESQUEMA INDICATIVO PARA EL DISEÑO URBANO	70

Información de Firmantes del Documento





4	MEMORIA DE GESTIÓN	73
4.1	ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN	73
4.1.1	ALCANCE DE LA PROPUESTA.....	73
4.1.2	INSTRUMENTOS DE EJECUCION	74
4.2	COSTES DE EJECUCIÓN	75
4.3	PLAN DE ETAPAS/CRONOGRAMA	77
5	MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA.....	79
5.1	MARCO NORMATIVO	79
5.2	DIAGNÓSTICO.....	80
5.3	PROPUESTA	81
5.4	DECLARACIÓN DE IMPACTO	83
6	JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD	84
6.1	MARCO NORMATIVO	84
6.2	DECLARACIÓN DE IMPACTO	85
7	JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA RELATIVA A EVALUACIÓN AMBIENTAL	85



Información de Firmantes del Documento



TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



1 MEMORIA JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO Y FINALIDAD

La presente modificación puntual no sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid para la obtención de redes públicas en la calle de San Eustaquio, Distrito de Villaverde, tiene por objeto la modificación del tramo norte de la calle de San Eustaquio para resolver su enlace con la avenida de la Gran Vía de Villaverde, salvando la actual diferencia de cota entre ambas vías a la vez que se mantienen los accesos rodados a las parcelas colindantes. Para ello es necesario abordar la reconfiguración de este viario modificando su trazado y rasantes, requiriéndose la obtención de suelo para la ampliación de la red pública.



Situación actual en la calle de San Eustaquio

1.2 ENTIDAD PROMOTORA Y LEGITIMACIÓN

La entidad promotora de esta modificación puntual no sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante MPG) es el Ayuntamiento de Madrid, por medio de la Dirección General de Planificación Estratégica del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad. Se inicia de oficio por resolución de la directora general de 3 de febrero de 2023, en virtud de las competencias atribuidas en el punto 10º apartado 1.e). del acuerdo del 29 de junio de 2023, de organización y competencias del Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad adoptado por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid en su sesión de 29 de junio de 2023 y en el ejercicio de las competencias municipales atribuidas por la Ley 7/85 de 2 de abril,

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

3 de 86

Información de Firmantes del Documento



TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 25.2.a) y en los términos recogidos en la legislación reguladora estatal y autonómica en materia de urbanismo y suelo:

- En el ámbito estatal, el artículo 4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, RDL 7/2015, de 30 de octubre, que configura la ordenación territorial y urbanística como funciones públicas que organizan y definen el uso del territorio y del suelo de acuerdo con el interés general.
- En el ámbito de la legislación autonómica, los artículos 5 y 34 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid que define la actividad del planeamiento urbanístico y los instrumentos de planeamiento que constituyen la ordenación urbanística municipal.
- En el ámbito municipal de Madrid, la Ley 22/2006, de 4 de julio, de Capitalidad y de Régimen Especial de Madrid y los acuerdos de organización y competencias aprobados por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid; de 29 de junio de 2023 relativo al Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad.

1.3 JUSTIFICACIÓN, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El Área de Gobierno de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad, a través de la Dirección General de Planificación Estratégica, desarrolla actuaciones de carácter estratégico orientadas al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible y a las agendas urbanas que emanan de la Unión Europea y Naciones Unidas en lo que afecta al ámbito de la planificación territorial.

A través de la planificación estratégica se identifican, analizan y plantean directrices para configurar nuevas ordenaciones de áreas de oportunidad en tejidos existentes en la ciudad con objeto de generar espacios de centralidad urbana, que contribuyan a avanzar en la implementación de proyectos transformadores que generen impacto ambiental, social y económico.

En los últimos tiempos, la ciudad de Madrid ha perseguido la reactivación de los usos productivos urbanos para realizar la transición a una nueva economía descentralizada y descarbonizada, regenerando espacios industriales obsoletos, abandonados o infrautilizados y revertiendo dinámicas negativas, con el objetivo de mantener la actividad existente en la ciudad y, al mismo tiempo, generar espacios atractivos para la nueva economía.

En este contexto la DG de Planificación Estratégica ha elaborado la "Estrategia Urbanística para la Actividad Económica en la ciudad de Madrid", con el objetivo de activar las áreas de actividad económica de los distritos de Villaverde, Vallecas y Vicálvaro. Como parte de este trabajo, la estrategia VIVAVI, define las actuaciones concretas que guían la intervención en las áreas industriales de Villaverde, definiendo una actuación integral en aquellas áreas con mayor potencial de transformación, ya sea mediante modificaciones del planeamiento vigente, acciones de gestión, ajustes normativos o acciones de urbanización sobre el espacio público. Esta propuesta de modificación del plan general se encuadra en este marco estratégico.

Información de Firmantes del Documento





La articulación de la malla de movilidad distrital

En el polígono industrial de Villaverde la citada estrategia identifica, como principales problemas: la falta de integración urbana de zonas de actividad económica y residenciales, debida principalmente a la presencia de espacios pendientes de desarrollo y a la barrera que suponen las infraestructuras ferroviarias; y una pérdida de valor económico del suelo debida a su escaso atractivo para las empresas, al abandono de actividad y a los usos marginales y vacíos urbanos.

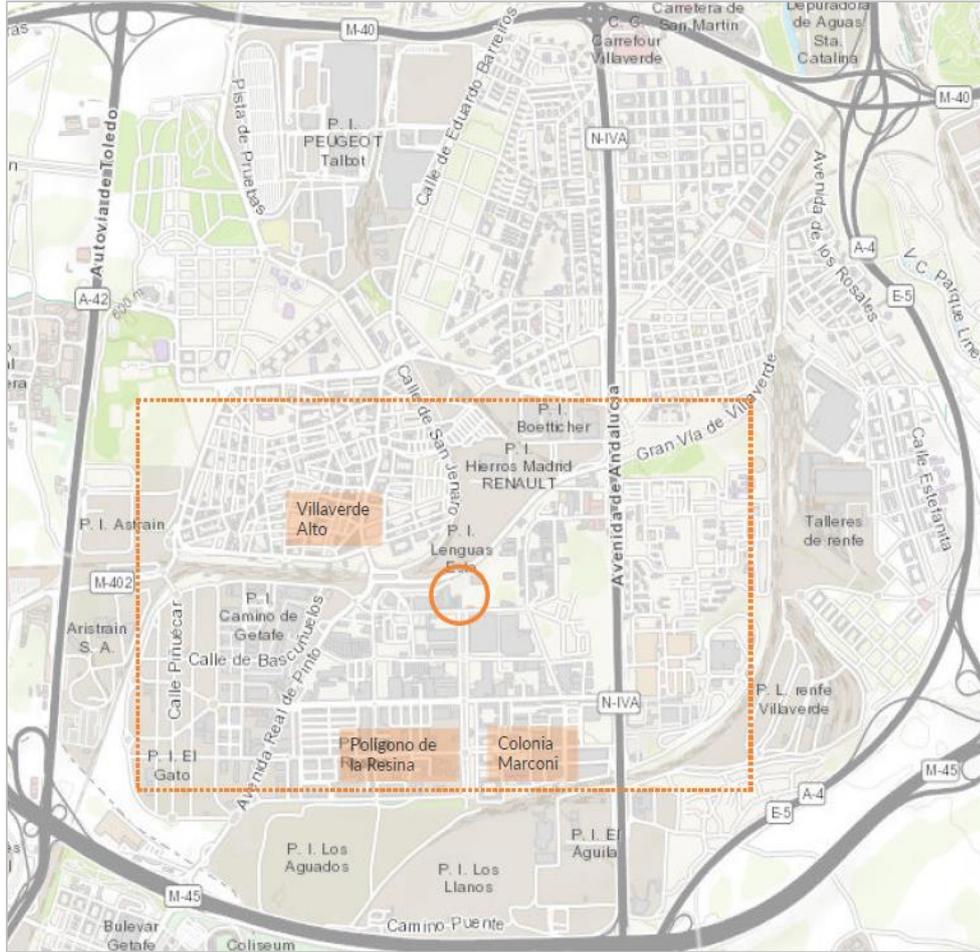
En este contexto, en el año 2001, la Gran Vía de Villaverde, mediante la MPG.17.302 - MPG en el ámbito de la Gran Vía de Villaverde, fue definida como un nuevo eje urbano destinado al mismo tiempo a satisfacer las necesidades de movilidad distritales y a eliminar la barrera que constituía la red ferroviaria, que hasta entonces segregaba radicalmente sus diferentes barrios. La avenida, una infraestructura elevada que cubre la línea férrea a una cota aproximada de 7 metros sobre ella, se inauguró en el año 2004, posibilitando la circulación este-oeste en el distrito y la generación de una malla de conexiones con los tejidos situados en su entorno. No obstante, las particularidades de su ejecución exigen la redefinición de los viarios circundantes (ya sea existentes o planeados en los ámbitos de ordenación pendientes de desarrollo), para asegurar su articulación. En la actualidad, parte de la malla prevista está aún pendiente de ejecución, lo que provoca una disociación entre los objetivos que animaron el proyecto y la realidad a partir de su ejecución, produciéndose una situación transitoria de "doble frontera".

En la Estrategia Urbanística para la Actividad Económica se identifican varias actuaciones que permiten abordar esta problemática concreta en el tramo de la Gran Vía que se desarrolla entre la avenida Real de Pinto y la avenida de Andalucía. Por una parte, el impulso de varios ámbitos pendientes de ejecución (actuaciones G2: APR 17.02 Lenguas Este y G3: APE 17.18 San Dalmacio) e inicio (APR 17.06. Vía Sur de San Cristóbal); y por otra, el desarrollo del área de oportunidad de alcance distrital P2: Prolongación C/ San Eustaquio.

La ejecución completa de todas estas actuaciones garantizará la articulación de la red viaria distrital y la continuidad norte-sur entre Villaverde Alto y el área industrial, reforzando la malla de la movilidad que se articula en torno a la Gran Vía y configurando dos nuevos ejes conectores de escala distrital que enlazarán los polígonos industriales y la Colonia Marconi con la calle de San Jenaro y con el eje de las calles Anoeta y Villalonso; y con la Nave Boetticher a través del paseo de los Talleres.

Información de Firmantes del Documento





Plano de situación



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

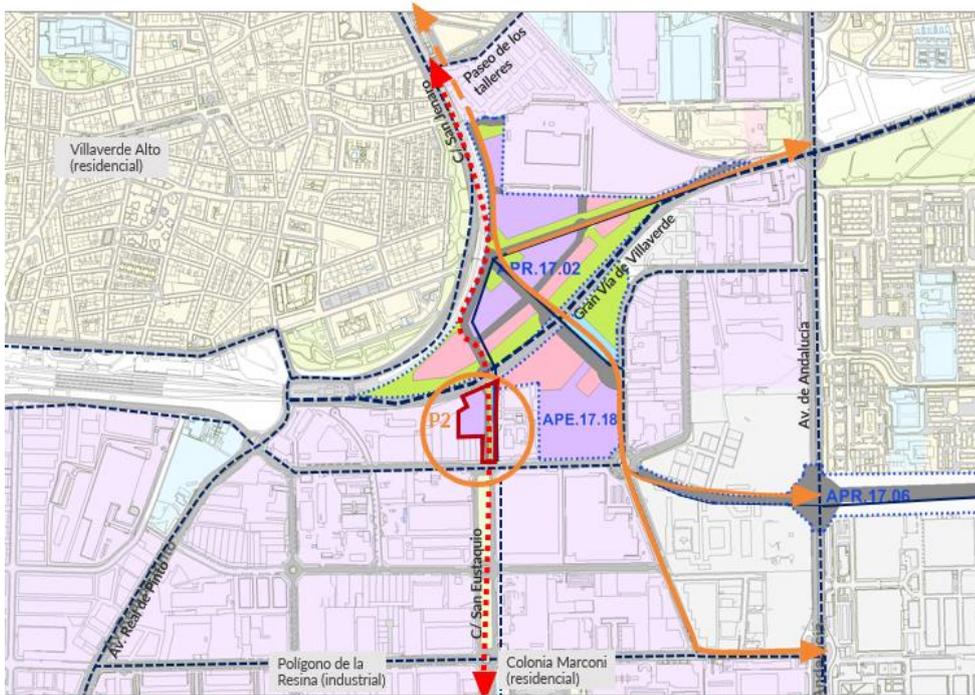
6 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ





Estado actual de la malla de movilidad / situación futura una vez se hayan completado las actuaciones previstas por el PGOUM y por la Estrategia Urbanística para la Actividad Económica

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
 RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
 ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
 JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
 URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
 Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
 Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
 Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
 CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



En el momento de la redacción de la presente MPG, la situación administrativa de los ámbitos del entorno pendientes de desarrollo es la siguiente:

- APR.17.02 - C/Lenguas Este: plan parcial aprobado definitivamente en el año 2009, proyecto de urbanización en trámite (aprobado inicialmente en el año 2020 y pendiente de aprobación definitiva), proyecto de reparcelación pendiente.
- APE.17.18 - C/ San Dalmacio: Pendiente de ejecución.
- APR.17.06 - Vía sur de San Cristóbal: Pendiente de ordenación pormenorizada, gestión y ejecución.

La prolongación de la calle de San Eustaquio

Puesto que la Gran Vía de Villaverde se planeó posteriormente al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOUM), la calle de San Eustaquio quedó definida en el plan general como una vía que en su extremo norte limitaba con la línea ferroviaria existente y fue ejecutada en estos términos. La ejecución posterior de la Gran Vía ha dado lugar a una situación urbana de desconexión en la que la diferencia de cota entre ambas vías impide la continuidad en la circulación. La MPG propuesta se impulsa para dar respuesta a esta problemática.



Diferencia entre previsiones originales del PGOUM y planeamiento vigente

Información de Firmantes del Documento



La prolongación de la calle y su enlace con la avenida se señala en la Estrategia VIVAVI como una oportunidad de actuación con alto potencial transformador, considerándose *“relevante para la integración del corazón del polígono industrial con la Gran Vía y, especialmente, del entorno de la colonia Marconi, siendo necesario generar una malla de itinerarios con un carácter más local que garantice una mayor permeabilidad y minimice los recorridos a realizar y que potencie en especial la movilidad peatonal y ciclista”*.

La colonia Marconi, es un núcleo residencial en el que habitan alrededor de 3.000 personas, que se encuentra rodeado de áreas de actividad industrial, generando una situación que requiere ser abordada, entre otros aspectos, mediante la mejora del espacio urbano y de la conectividad con el resto del tejido residencial distrital.

La ejecución de esta conexión es también una actuación prioritaria para el Distrito de Villaverde, como se manifiesta en la nota interna enviada por su coordinación a la Subdirección General de Evaluación Urbana con fecha 14/10/2022, en la que se expone que *“dentro del marco de las actuaciones que se están llevando a cabo, desde el distrito entendemos que una de ellas que resulta de vital importancia dada la propia configuración de la colonia (Marconi) dentro del Polígono (Industrial Marconi), es la conexión de la calle de San Eustaquio con la Gran vía de Villaverde de la manera más directa posible”* (Anexo 3).

En este sentido, la calle de San Eustaquio posiblemente sea el eje con mayor potencial para generar un itinerario de movilidad motorizada, peatonal y ciclista que una la colonia Marconi con la Gran Vía y la estación de Cercanías de San Cristóbal Industrial y estas con los nuevos suelos urbanizables del sur del distrito, aún pendientes de desarrollo. Además, la ejecución de su enlace con la Gran Vía permitirá vincular el bulevar de San Eustaquio con la futura zona verde y la vía pecuaria del APR.17.02-c/ de Lenguas Este, y a través de la Gran Vía, con el Parque Dehesa Boyal y con el futuro Bosque Metropolitano.



Esquema. Articulación de la calle de San Eustaquio con su entorno, una vez ejecutada la propuesta



Actuación propuesta

La solución de la conexión entre el tramo norte de la calle de San Eustaquio y la Gran Vía requiere resolver la actual diferencia de cota entre ambas vías (4,50 metros), manteniendo la rasante actual al este de la calle, para permitir el acceso a las dos parcelas situadas en la acera este (una de las cuales se encuentra edificada y con actividad implantada, y la otra en curso de edificación) pero modificando la rasante oeste para permitir al mismo tiempo el acceso a las dos parcelas situadas al oeste y la conexión viaria entre las calles de San Norberto y la Gran Vía de Villaverde.

Para ello se propone la ampliación de la sección transversal actual de la calle de San Eustaquio prevista inicialmente en el planeamiento de manera que sea posible su reconfiguración como una vía de doble rasante. La obtención del suelo necesario para la ampliación viaria supone la afectación parcial a las dos parcelas al oeste de la calle, cuya superficie se verá reducida.



Esquemas comparativos de la situación actual (derecha y centro) y la solución propuesta (izquierda)

Instrumento de planeamiento adecuado

En aplicación de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), la actuación no altera la condición de suelo urbano consolidado que tiene el ámbito, sin embargo, supone una disminución del coeficiente de edificabilidad del área homogénea (área de reparto AUC.17.04, equiparable a un área homogénea de acuerdo con la jurisprudencia¹) que, conforme al artículo 39 de la citada ley, es una determinación estructurante. Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 67, el instrumento adecuado para la reordenación de la calle de San Eustaquio es la modificación del plan general vigente, no siendo posible en Madrid, conforme a su disposición adicional quinta, la modificación de determinaciones estructurantes en suelo urbano mediante plan especial, en tanto no se adapte el vigente plan general a las disposiciones de la LSCM en los términos establecidos por la disposición transitoria tercera, apartado 5.

¹ STSJ Madrid 10955/2014 de 24 de junio de 2014

Información de Firmantes del Documento



Por otra parte, no se desafecta suelo de redes públicas, al contrario, se amplía la superficie destinada a viario local, incrementándose la proporción entre las dotaciones existentes o previstas y el aprovechamiento del área, por lo que no es de aplicación la previsión de las medidas compensatorias contempladas en el artículo 67.2 de la LSCM.

La solución planteada no constituye, en ningún caso, una actuación de transformación urbanística conforme a la definición y tipificación de actuaciones regulada en el artículo 7.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

La modificación propuesta tendrá el carácter de "no sustancial" en virtud del artículo 57.f) de la citada LSCM y del Decreto 92/2008, de 10 de julio de la Comunidad de Madrid por el que se regulan las modificaciones puntuales no sustanciales de planeamiento urbanístico pues, de acuerdo con su artículo 1, "se consideran modificaciones puntuales no sustanciales, aquellas de escasa entidad y de alcance reducido y local que cumplan los siguientes requisitos:

- a) Que la superficie de la modificación no supere los 10.000 metros cuadrados.
- b) Que no afecten a una superficie superior al equivalente al 1 por 100 del suelo urbano del municipio.

Tal circunstancia se cumple en el caso en cuestión, ya que se trata de una modificación de escasa entidad y alcance reducido o local en la que la superficie afectada es inferior a 10.000 m² y afecta a menos del 1% del suelo urbano del municipio de Madrid; en concreto el ámbito tiene 8.750,14 m².

El Decreto 92/2008 también exige, en su artículo 1.3, que una MPG de carácter no sustancial no suponga incidencias negativas en el medio ambiente, la movilidad o las infraestructuras; requisito que se cumple en el presente caso, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

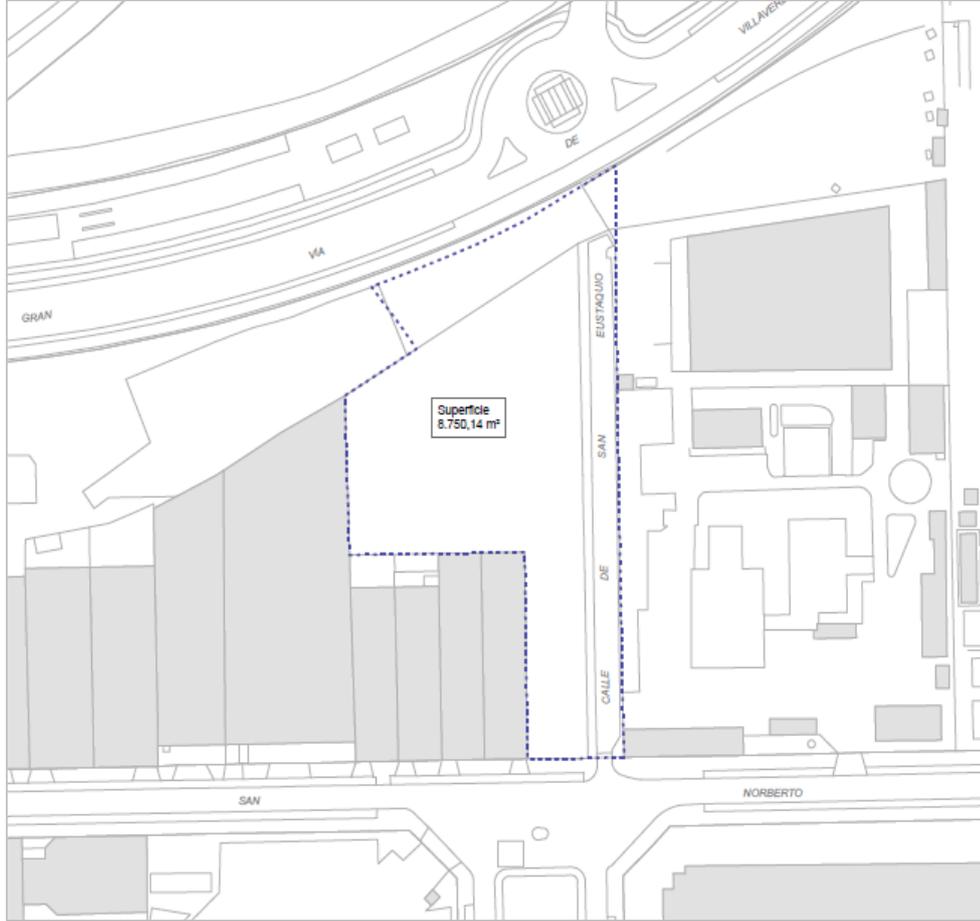
- La incidencia en la movilidad es positiva, ya que el objeto de la modificación es la conexión entre la calle de San Eustaquio con la Gran Vía de Villaverde, evitando recorridos más largos e inadecuados.
- No se incrementa la edificabilidad ni se modifica el uso característico en el ámbito.
- No se producen afecciones negativas sobre ningún elemento de valor ambiental.
- La situación propuesta respecto a la previsión del planeamiento anterior mejora las condiciones ambientales y paisajísticas en el ámbito de actuación.

Información de Firmantes del Documento



2 MEMORIA DE INFORMACIÓN

2.1 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO



Delimitación del ámbito sobre el plano parcelario municipal

El ámbito de la MPG se localiza en el distrito de Villaverde, en la zona suroeste del término municipal, entre la Gran Vía de Villaverde y la calle de San Norberto. Tiene una superficie total de 8.750,14 m².

El ámbito delimitado linda:

- Al norte, en línea quebrada de 81,49 m, con la Gran Vía de Villaverde
- Al oeste:
 - Con parcela sita en la calle de San Tarsicio, 1, en línea quebrada de 22,40 m y 25,39 m.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

12 de 86

Información de Firmantes del Documento



- Con parcela sita en calle de San Norberto, 40 B, en línea recta de 46,02 m.
- Con parcela sita en calle de San Norberto, 40, en línea recta de 13,56 m.
- Con parcela sita en calle de San Norberto, 38, en línea recta de 13,20 m.
- Con parcela sita en calle de San Norberto, 36, en línea recta de 12,80 m.
- Con parcela sita en calle de San Norberto, 34, en línea quebrada de 59,71 m y 13,20 m.
- Al sur con la calle de San Norberto, en línea recta de 29,11 m.
- Al este:
 - Con parcela sita en calle de San Norberto, 30, en línea recta de 106,11 m.
 - Con terrenos sitos en calle de San Norberto, 30B, en línea recta de 46,59 m.
 - Con terrenos sitos en calle de San Dalmacio, 12, no pertenecientes al APE 17.18 Gran Vía de Villaverde calle de San Dalmacio, en línea recta de 18,17 m.

Además, exteriormente al ámbito se han definido zonas donde se propone llevar a cabo actuaciones exteriores complementarias de mejora de la urbanización de la red viaria existente y otras acciones exteriores puntuales, que se extienden al tramo de la calle de San Eustaquio no incluida en el ámbito y a la calle de San Norberto y quedan reflejadas en el plano PO_04 ACCIONES EXTERIORES.

2.2 EVOLUCIÓN HISTÓRICA

La evolución urbanística de Villaverde ha estado marcada en la zona por su condición periférica con respecto al núcleo metropolitano, su vinculación a la infraestructura ferroviaria y su progresiva consolidación como área industrial.

El histórico municipio de Villaverde fue oficialmente anexionado a Madrid en 1956, cuando apenas había iniciado su proceso de urbanización, en ese momento la mayor parte del suelo estaba destinada a usos agrícolas, intercalándose entre los campos de cultivo algunas industrias dispersas. Estructuraban el territorio distintos elementos de la red de transporte cuyo trazado se mantiene en la actualidad y hoy ocupan las vías ferroviarias de cercanías y mercancías, la avenida de Andalucía, la avenida Real de Pinto y la A-42.

Durante la segunda mitad del siglo XX se produce la progresiva transformación de Villaverde sur en una de las principales áreas de actividad económica de la ciudad, mejorándose paulatinamente la red infraestructural y viaria y, consolidándose al mismo tiempo, una gran bolsa de suelo industrial desarrollado.

A principios del siglo XXI, la mayor parte del suelo de Villaverde ya estaba consolidado. El crecimiento de la ciudad en ambos márgenes de las vías ferroviarias que aún hoy atraviesan el distrito en sentido Este-Oeste había provocado la desconexión entre el tejido residencial, al norte y el productivo, al sur. Para superar esta barrera urbana, en el año 2003 se ejecutó la Gran Vía de Villaverde, una nueva avenida diseñada como una plataforma viaria elevada sobre la vía férrea, que, desde entonces, permite articular la movilidad vehicular y peatonal distrital sin verse interferida por las circulaciones ferroviarias.

Información de Firmantes del Documento





Ejecución de la infraestructura de la Gran Vía de Villaverde, año 2002

Actualmente en el entorno de la Gran Vía de Villaverde permanecen aún algunas bolsas de suelo urbano no consolidado cuya gestión y ejecución se encuentra en distintos grados de desarrollo e impide la completa articulación de la malla viaria local. Además, la diferencia de cota entre la rasante de la avenida y la de algunos de los viarios transversales del entorno ejecutados antes de la definición de la Gran Vía impide la conexión física entre ellas. Esta problemática se aborda, por una parte, impulsando el desarrollo de los ámbitos pendientes de ejecutar que en sus previsiones incluyen la resolución de esta situación en sus delimitaciones y, por otra, modificando aquellos viarios existentes que lo admitan, tal es el caso de la prolongación de la calle de San Eustaquio y su enlace con la Gran Vía de Villaverde que se aborda en esta MPG.

En la actualidad, los cambios en los modos de consumo posteriores a la crisis de la COVID 19 han impulsado globalmente las actividades logísticas y de distribución vinculadas al comercio electrónico impactando en la movilidad y configuración del tejido económico de Madrid, afectando

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

14 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



especialmente al polígono industrial de La Resina, en Villaverde, que en los últimos años se viene transformando de manera acelerada, viéndose desmantelada la actividad manufacturera en favor de la implantación de usos vinculados a la logística y distribución última milla.

Por último, para completar la descripción de la situación urbana del entorno es necesario señalar que en el límite sur de Villaverde existe un único barrio residencial, la colonia Marconi; en el que residen cerca de 3.000 habitantes, y cuyo origen fue el alojamiento de los trabajadores de la compañía del mismo nombre, hoy desaparecida. Su ordenación es el resultado del desarrollo de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid del año 1985 mediante estudio de detalle y convenio urbanístico en 1995.



Foto aérea 1957



Foto aérea 1976

Información de Firmantes del Documento



4A0MEDT8GE44ULCQ

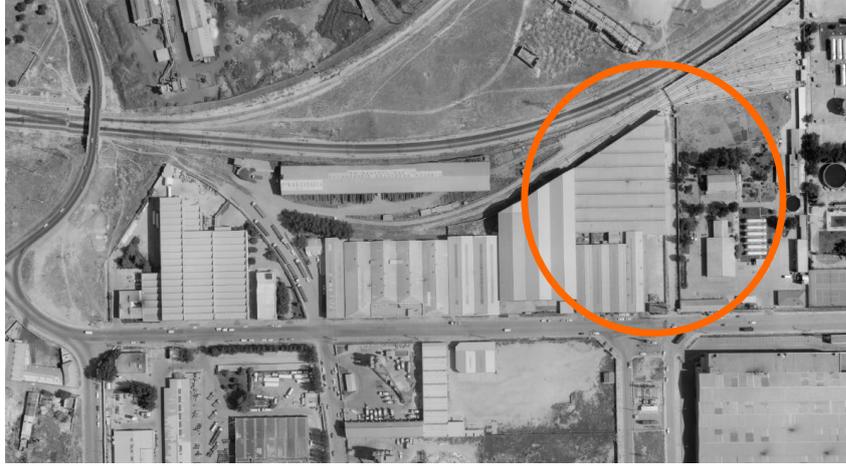


Foto aérea 1985



Ortofoto 1999



4A0MEDT8GE44ULCQ

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ





Ortofoto 2022

Colonia Marconi

2.3 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN

2.3.1 ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO

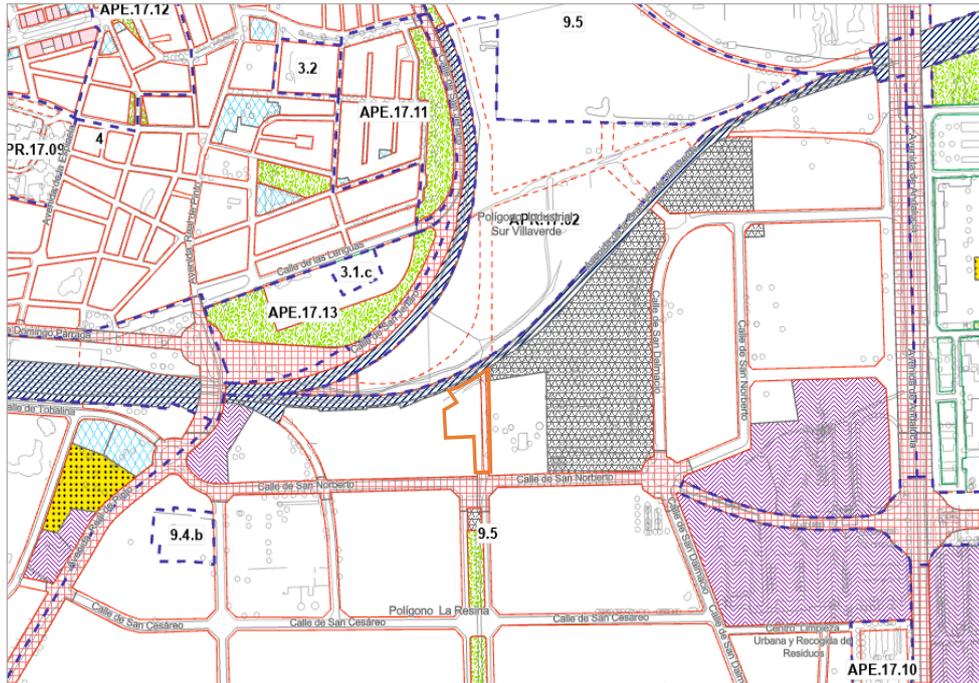
PGOUM

El PGOUM calificaba los suelos ocupados por las vías del ferrocarril en el entorno del ámbito como TF - dotacional transporte ferroviario. Al norte de estos suelos queda delimitado el APR.17.02- Lenguas Este y al sur un área de suelo urbano común o consolidado, AUC.17.05, regulada por la Norma Zonal 9.5. La calle de San Eustaquio se calificaba como dotacional -vía pública.

Información de Firmantes del Documento



Las determinaciones de ordenación que el PGOUM asignó a los suelos del ámbito delimitado puede consultarse en los planos de ordenación O-95/5, O-95/6, O-95/8 y O-95/9 y quedan sintetizados en el siguiente esquema:



Plano de Ordenación PGOUM

MPG 17.302 - - Modificación puntual del PGOUM en el ámbito de la Gran Vía de Villaverde

Con posterioridad a la aprobación definitiva del PGOUM, el Ayuntamiento de Madrid, el Ministerio de Fomento, Renfe y la Comunidad de Madrid suscribieron con fecha 17 de mayo de 1999 un convenio para la integración del ferrocarril en el Distrito de Villaverde que incluía, entre otros objetivos, “desarrollar una avenida urbana sobre las vías del ferrocarril que, sin necesidad de enterrar estas previamente, transforme el trazado ferroviario en un eje viario de unión que articule transversalmente el distrito”.

La mayor parte de los suelos de la nueva avenida prevista se encontraban incluidos dentro del APR 17.03 – Estaciones de Villaverde, que incorporó el proyecto de la avenida en su planeamiento de desarrollo. La adecuación de los tramos de dicha avenida exteriores al referido APR, que incluye suelos del APE.17.01-Euskalduna, APE 17.09- calle San Gervasio, APR 17.02- Lenguas Este y AUC. 17.05 se tramitó mediante la modificación puntual del Plan General vigente MPG.17.302.

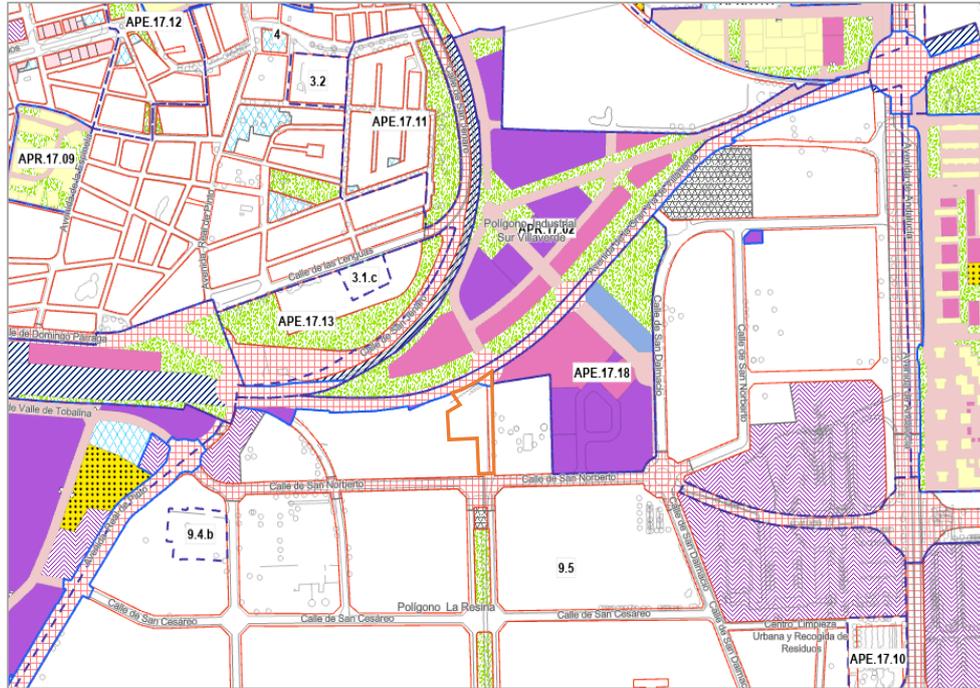
La MPG. 17.302- MPG en el ámbito de la Gran Vía de Villaverde, modificó la calificación los suelos afectados por el proyecto de la Nueva avenida no incluidos en el APR 17.03 calificados por el PGOUM como Dotacional- Transporte Ferroviario sustituyéndolos principalmente por Dotacional

Información de Firmantes del Documento



- vía Pública Principal y puntualmente por las calificaciones Dotacional- Zona Verde Básica y Norma Zonal 9.5.

En el ámbito delimitado para la presente MPG los cambios de calificación que introdujo la MPG 17.302 afectan únicamente a los suelos noroeste que pasan a calificarse como dotacional para la vía pública – red viaria principal por formar parte de los suelos previstos para la ejecución de una glorieta. El resto de los suelos incluidos en el ámbito de la MPG ahora en trámite mantiene la clasificación y calificación otorgada por el PGOUM en origen.



Plano de ordenación vigente en el ámbito delimitado y su entorno

Alineación oficial de Calle de San Norberto 32

Examinados los expedientes obrantes en los archivos y aplicaciones municipales, se encuentran dos alineaciones oficiales posteriores a la MPG 17.302 relevantes para la determinación de la situación actual de la ordenación en el ámbito: una alineación oficial concedida para la parcela situada en la calle de San Norberto 32; fechada el 09 de marzo del año 2004 y correspondiente al expediente 714/2004/1222; y otra para la parcela situada en la Calle de San Norberto 30, del 29 de diciembre del 2021, expediente 711/2021/18429.

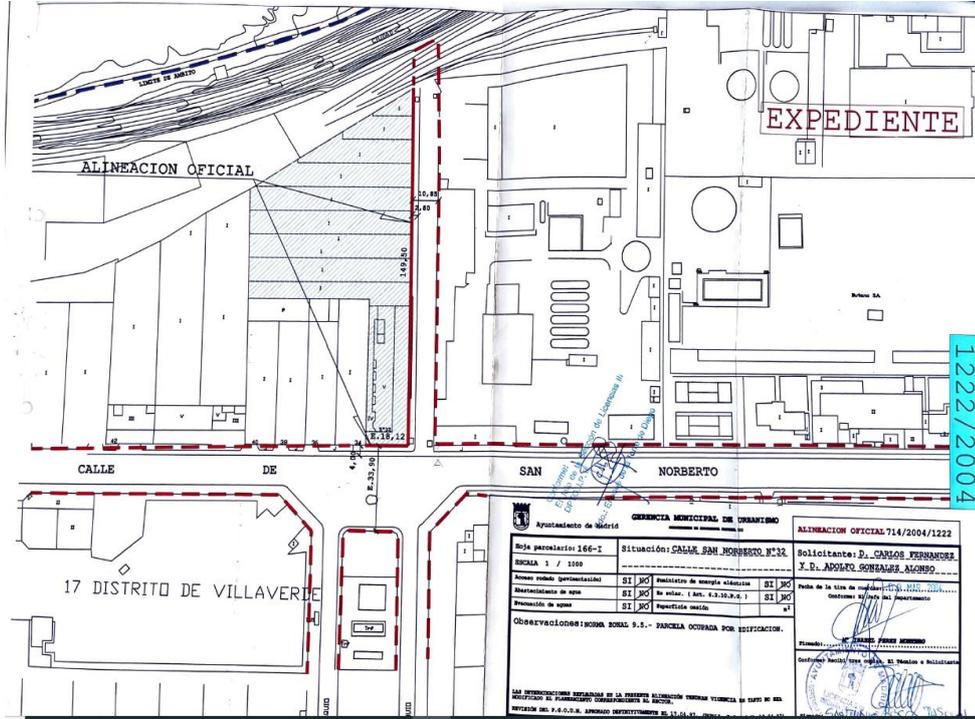
Los documentos acreditan la condición de solar de ambas parcelas. Para la parcela situada en el número 32 de San Norberto se definen dos alineaciones oficiales una de 18,12 m de longitud a la calle de San Norberto y otra de 159,50 m a la calle San Eustaquio; para la parcela situada en el número 30 se definen dos 2 alineaciones oficiales una estimada de 99,52 m de la calle de San Norberto y otra estimada de 106,11m a la calle de San Eustaquio.

Información de Firmantes del Documento





El ancho libre entre alineaciones de la calle de San Eustaquio en su tramo norte es 10,87 m según el expediente 711/2021/18429, última alineación oficial concedida.



Alineación oficial del solar Calle de San Norberto 32

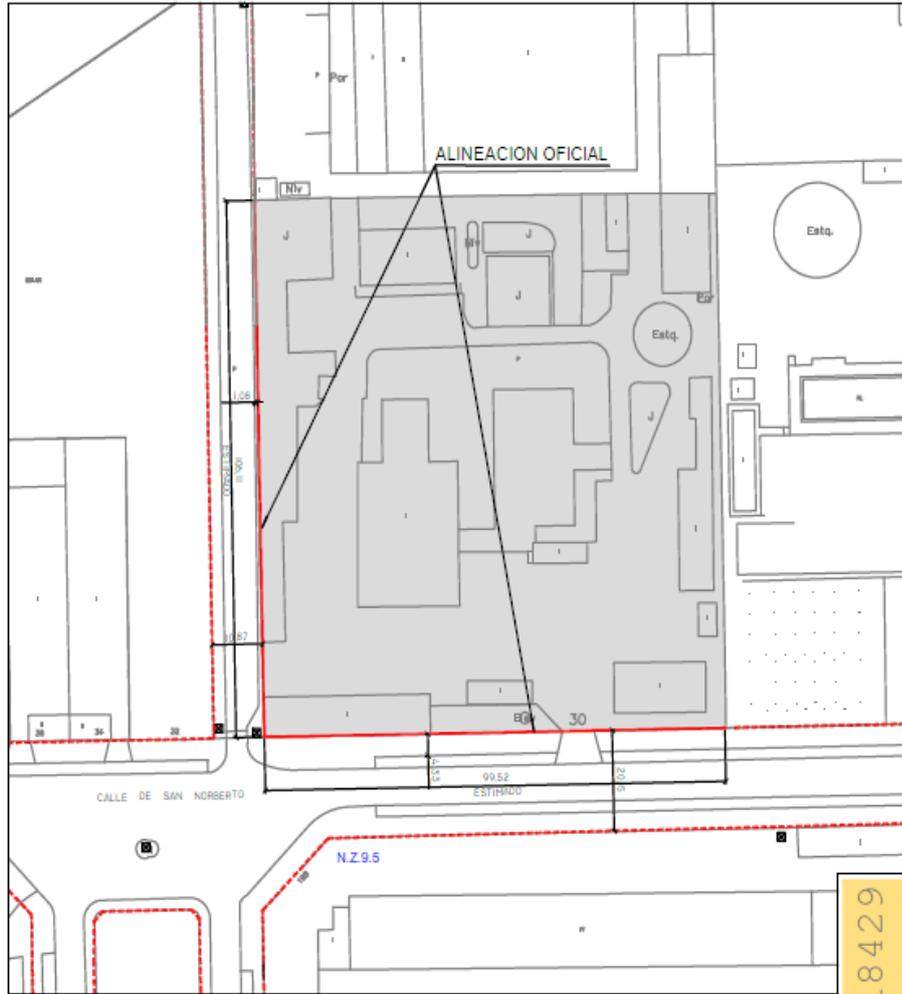


Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ





DIRECCION GENERAL DE LA EDIFICACION

SERVICIO DE LICENCIAS

ALINEACION OFICIAL 711/2021/18429

Hoja Parcelaria : 166-IC Hoja P.G. : 095/9		Situación: CALLE DE SAN NORBERTO 30		Solicitante: MAIRA LOGISTIC INVESTMENTS S.L.	
Escala 1/1000	VK 4605N	Suministro de energía eléctrica		Fecha de la tira de cuerdas: 29.12.2021	
Acceso Rodado	SI	Es solar (Artº6.2.10 NN.UU.)		Conforme: Jefe Departamento Licencias 2 FIRMADO DIGITALMENTE: LOURDES SANTA MARÍA GRIJALBO	
Abastecimiento de Agua	SI				
Evacuación de aguas	SI				
NORMATIVA DE APLICACION: N.Z.9.5					
OBSERVACIONES: SOLAR LIBRE DE EDIFICACIÓN AFECTADA POR SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS BASES AÉREAS DE GETAFE Y TORREJÓN					

Alineación oficial del solar Calle de San Norberto 30

Información de Firmantes del Documento



4A0MEDT8GE44ULCQ

2.3.2 ANTECEDENTES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

APR.17.02- C/Lenguas Este

El APR. 17.02 - C/Lenguas Este, situado al norte del ámbito delimitado para esta modificación puntual, cuenta con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, estando en curso el proceso de materialización de sus determinaciones. En el año 2020 se aprobó inicialmente el proyecto de urbanización del ámbito, queda pendiente tanto su aprobación definitiva como la tramitación del proyecto de reparcelación.

El proyecto de urbanización aprobado prevé un viario que enlaza con la glorieta de la avenida de la Gran Vía de Villaverde situada al norte de la calle de San Eustaquio.



Plano de alineaciones, áreas de movimiento y condiciones de edificación del proyecto de urbanización del APR.17.02- C/ Lenguas Este

APE.17.18 -C/ San Dalmacio

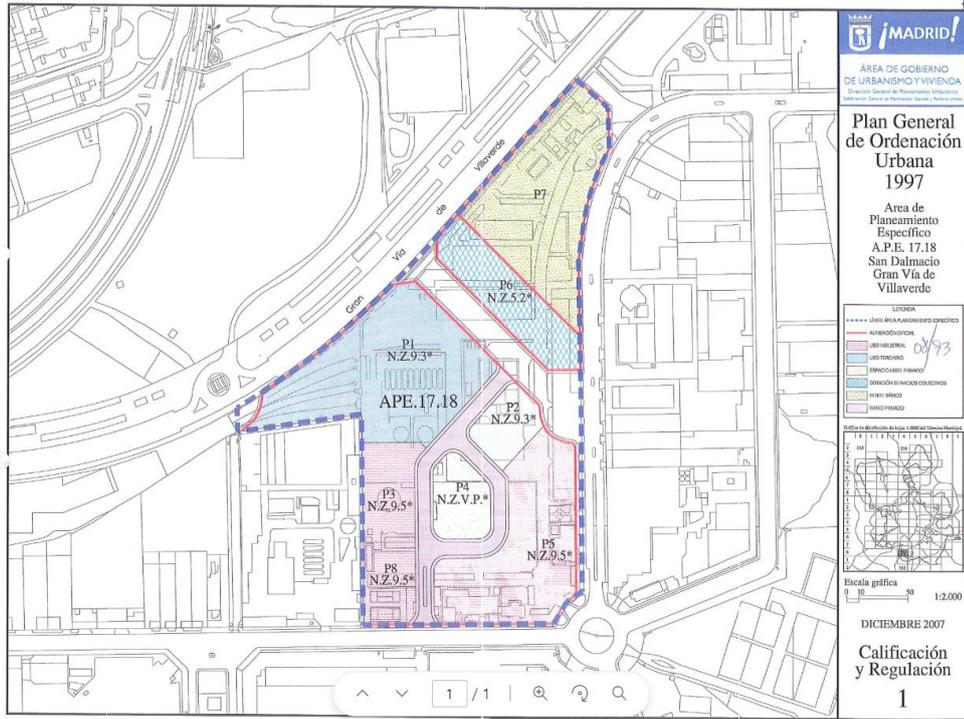
El APE.17.18- C/ San Dalmacio, se sitúa al este del ámbito de esta MPG. Este ámbito de actuación se delimitó en el año 2008 mediante la MPG.17.309 para reordenar los suelos afectados sustituyendo la calificación de dotacional - servicios infraestructurales dada originalmente por el PGOUM y ya obsoleta; por usos terciarios, industriales y dotacionales (zona verde y vía pública).

Información de Firmantes del Documento



La ordenación pormenorizada del APE.17.18. está contenida en las correspondientes fichas del PGOUM. Está pendiente de ejecución.

La propuesta de ordenación incluye el sector circular sueste de los suelos calificado por el PGOUM como red viaria principal para la ejecución de la glorieta de la avenida de la Gran Vía de Villaverde al norte de la calle de San Eustaquio. Además, el planeamiento reserva una franja de suelo de 5,5 m de ancho al norte del ámbito, para la ejecución de un túnel transitable y con acceso desde la vía pública para vehículos de mantenimiento y emergencias.



Plano de calificación del APE.1718- C/ San Dalmacio

Remodelación de la Gran Vía de Villaverde para mejorar su accesibilidad

En el año 2023 se iniciaron obras de remodelación en la avenida de la Gran Vía de Villaverde para la mejora de su accesibilidad que incluyen la construcción de una rampa entre la avenida de Andalucía y la calle María Droc, un nuevo carril bici bidireccional integrado en calzada sustituyendo a la anterior acera bici y la remodelación de la acera norte incorporando un circuito biosaludable y pérgolas de sombra. Las actuaciones se completarán con la plantación de más de 600 árboles y con la mejora de la permeabilidad del suelo y del riego en las jardineras.

Información de Firmantes del Documento



2.4 ORDENACIÓN VIGENTE

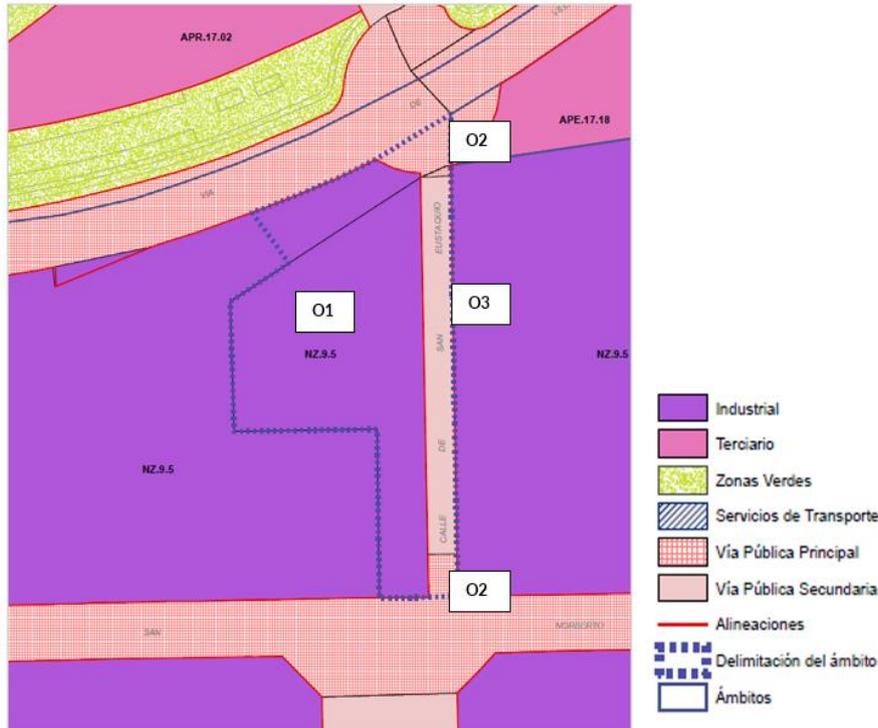
2.4.1 CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN

Conforme al planeamiento vigente anteriormente descrito y de acuerdo con la alineación oficial que se incluye como antecedente relevante, se realiza a continuación un análisis de la ordenación del ámbito de esta MPG y su entorno.

En el ámbito delimitado, todo el suelo está clasificado como suelo urbano y pertenece a la categoría de suelo urbano común/consolidado (SUC), incluido en el AUC.17.05 y ordenado mediante norma zonal 9 "actividades económicas", grado 5°.

Las parcelas lucrativas se califican como uso industrial, y el suelo perteneciente al dominio público como dotacional - vía pública, diferenciando entre los terrenos al noroeste lindantes con la Gran Vía y con la calle de San Norberto, que se incluyen en la clase funcional "vía pública principal" y el resto de los suelos calificados como vía pública, que pertenecen a la clase funcional "vía pública secundaria".

Las determinaciones de ordenación que el PGOUM asigna a los suelos del ámbito puede consultarse en los planos de ordenación O-95/5, O-95/6, O-95/8 y O-95/9.



Ordenación vigente en el ámbito delimitado y su entorno

Información de Firmantes del Documento



Tabla: calificación y superficies en el ámbito delimitado			
	Uso		S. medida sobre el plano de ordenación
O1	Industrial	NZ 9-5°	6.784,36 m ²
O2	Dotacional vía pública	Principal	365,61 m ²
O3	Dotacional vía pública	Secundaria	1.600,17 m ²
TOTAL			8.750,14 m ²

2.4.2 DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El uso cualificado que la norma zonal 9 establece para el grado 5° es el industrial, los edificios responderán a la tipología en manzana cerrada o entre medianeras, o en edificación aislada. Las condiciones de nueva edificación reguladas en las normas urbanísticas del PGOUN, incluyen especificaciones relativas a:

- Parcela mínima. **Artículo 8.9.4:**
 1. *No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo construirse cualquier parcela edificable cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.*
 2. *Las condiciones de parcela mínima no son de aplicación en las destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.*
- Condiciones de parcelación. **Artículo 8.9.5:**

A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones

– *A efectos de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones se establecen las siguientes condiciones:*

 - a) *En grados 1°, 2°, 3° y 4° nivel a:*
 - i) *Superficie mínima: Quinientos (500) metros cuadrados.*
 - ii) *Frente mínimo: Diez (10) metros.*
 - iii) *Forma de la parcela: Sera tal que permita inscribir en su interior un círculo de diámetro superior a diez (10) metros.*
 - b) *En grados 4° nivel b y 5°:*
 - i) *Superficie mínima: Mil (1.000) metros cuadrados.*
 - ii) *Frente mínimo: Veinte (20) metros.*

Información de Firmantes del Documento



iii) *Forma de la parcela: Sera tal que permitirá inscribir un su interior un círculo de veinte (20) metros de diámetro.*

– *Estas condiciones no son de aplicación en todos los grados para parcelas destinadas a usos dotacionales e infraestructurales.*

• Separación a linderos. **Artículo 8.9.6:**

– *En grado 5º: Esta separación será de cuatro (4) metros.*

– *La edificación podrá adosarse a un lindero lateral en los grados 4º y 5º, y en los grados 1º y 2º a partir de los doce (12) primeros metros de fondo, de acuerdo con las determinaciones del artículo 6.3.13.*

• Posición del edificio respecto a la alineación oficial. **Artículo 8.9.7:**

3. *En el grado 5º el plano de fachada de la edificación respetará una separación mínima a la alineación oficial de Seis (6) metros.*

4. *El espacio libre resultante del retranqueo o de la separación a la alineación oficial podrá dedicarse a aparcamiento en superficie, jardín o muelles de carga. No podrá realizarse en el mismo almacenaje al aire libre de productos, salvo depósitos de combustible destinados al uso de la industria, siempre que se oculten a la vista desde la vía pública mediante pantallas de arbolado. Podrán construirse en el mismo casetas de portería o control de accesos, con superficie máxima en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros y altura de coronación inferior a trescientos cincuenta (350) centímetros. La ocupación del retranqueo del espacio resultante de la separación a la alineación oficial por elementos admisibles deberá conjugarse con las determinaciones respecto a tratamiento de espacios libres.*

• Separación entre edificios. **Artículo 8.9.8:**

En todos los grados, cuando en una parcela existan varias construcciones que tengan planos de fachada enfrentados o solapados, cumplirán una separación relativa igual o superior a la establecida para patios de parcela en el artículo 6.7.15.

• Coeficiente de edificabilidad. **Artículo 8.9.9:**

El coeficiente de edificabilidad neta por parcela edificable se establece en Dos (2) metros cuadrados por metro cuadrado.

• Altura de la edificación. **Artículo 8.9.10:**

Información de Firmantes del Documento



4. *En los grados 3º, 4º y 5º: La altura máxima de edificación podrá superarse cuando por las características especiales de la actividad industrial así lo requiera.*
5. *En todos los grados son admisibles por encima de sus alturas los elementos de instalaciones indispensables al proceso industrial.*
6. *El número de plantas se considera como máximo. En grados 1º y 2º se deberá construir con la altura máxima permitida en los primeros doce (12) metros de fondo, salvo que, por la edificabilidad autorizada, funcionalmente se justifique su improcedencia.*

- **Medición de la altura. Artículo 8.9.11:**

La altura de la edificación se medirá por procedimientos distintos según los grados, en los grados 3º, 4º y 5º, la medición de la altura se realizará respecto a la cota de nivelación de la planta baja, situada según lo dispuesto en el artículo 6.6.15.

- **Altura de pisos. Artículo 8.9.12:**

En grados 4º nivel b y 5º: La planta baja tendrá una altura mínima de cuatro (4) metros y la planta de pisos de tres (3) metros.

- **Condiciones higiénicas. Artículo 8.9.13:**

Se admiten los patios de parcela. Asimismo, podrán realizarse patios ingleses dentro de la separación a la alineación oficial si el edificio no se sitúa en la línea de calle, o en fachada no visible desde la vía pública.

- **Seguridad de utilización y accesibilidad y seguridad en caso de incendio. Artículo 8.9.14:**

2. *En todos los grados se estará a las condiciones establecidas en las normativas vigentes en materia de seguridad de utilización y accesibilidad y de seguridad en caso de incendio, de acuerdo con sus propios ámbitos de aplicación.*

- **Salientes permitidos. Artículo 8.9.15:**

2. *En grados 3º, 4º y 5º: No se admiten vuelos distintos de los aleros o cornisas, con saliente máximo de setenta y cinco (75) centímetros.*

- **Condiciones estéticas. Artículo 8.9.16:**

1. *La composición y tratamiento de fachadas es libre.*

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

27 de 86

Información de Firmantes del Documento



TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



2. *Protección del arbolado. En el espacio libre se procurará la plantación de una hilera de arbolado, en proximidad a las líneas de cerramiento de la parcela. La plantación se realizará con separaciones adecuadas a la especie arbórea elegida, con intervalo medio de cinco (5) metros. Si se prevé aparcamiento en superficie deberá disponerse arbolado frondoso en el mismo, en retícula adecuada a la disposición de plazas.*

• Régimen de los usos compatibles (**artículo 8.9.17**) y autorizables (**artículo 8.9.18**):

- Artículo 8.9.17. sistema de usos compatibles:

3. En grados 4º y grado 5º:

a) USO ASOCIADO.

Los usos asociados se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, salvo el caso del uso residencial, para el que solo se admitirá una (1) vivienda con superficie máxima de ciento cincuenta (150) metros cuadrados por parcela.

b) USO COMPLEMENTARIO.

Los usos complementarios se someten a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2, si bien cada uno de ellos considerado de forma independiente no superará el veinticinco por ciento (25%) de la superficie total edificada.

i) Terciario.

Oficinas, en cualquier situación.

Comercial, categoría de mediano comercio, recreativo, y otros servicios terciarios, en situación de planta inferior a la baja, baja y primera.

ii) Dotacional.

En cualquier situación.

c) USO ALTERNATIVO.

i) Dotacional: en edificio exclusivo.

ii) Terciario: en todas sus clases salvo el terciario comercial de gran superficie comercial, con una edificabilidad máxima de 1,6 m²/m² de parcela edificable, en edificio exclusivo.

La clase de terciario hospedaje solo podrá implantarse en la modalidad de hotel.

4. Sin necesidad de estudio de detalle, en los grados 3º, 4º y 5º, los usos compatibles admitidos en distintas situaciones sobre rasante podrán desarrollarse en edificios exclusivos dentro de la

Información de Firmantes del Documento



misma parcela, manteniéndose las cuantías deducibles de la aplicación directa de los porcentajes y edificabilidades instituidos para los respectivos grados.

5. En caso de disponerse en el mismo edificio o en la misma parcela el uso cualificado junto con uno o varios usos alternativos, la edificabilidad aplicable será la correspondiente al uso alternativo de menor edificabilidad.

- Artículo 8.9.18. 3. Usos autorizable en grado 5º:

Terciario comercial en categoría de gran superficie comercial, en edificio exclusivo, con una edificabilidad máxima de 1,6 m2/m2, siempre fuera del recinto formado por la calle 30.

Las condiciones particulares del uso dotacional para la vía pública se regulan en el capítulo 7.14 de las NNUU del PGOUM 97. La propuesta de ordenación de esta MPG, que se detalla en el apartado 3.4 de esta memoria y en el documento II- normas urbanísticas, no incluye ninguna alteración del régimen de usos del uso dotacional para la vía pública, por lo que las determinaciones de su ordenación son las referidas al correspondiente capítulo de las normas urbanísticas del Plan General, que se aplicaran íntegramente.

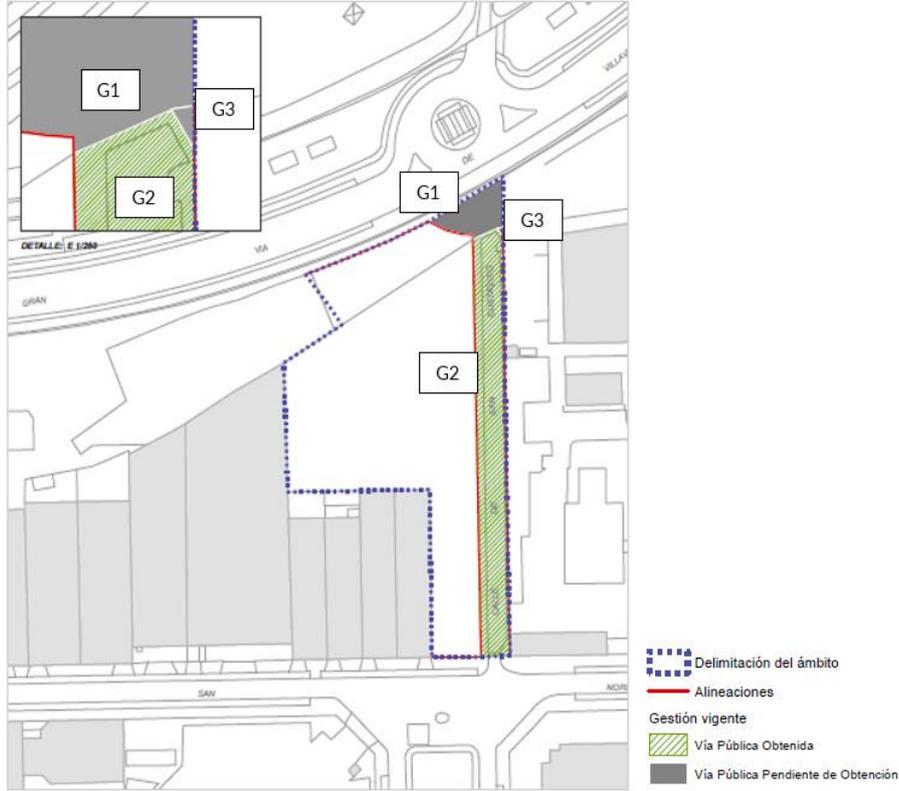
2.5 DETERMINACIONES Y ESTADO DE GESTIÓN

Desde el punto de vista de los antecedentes y actual estado de la obtención de las redes públicas existentes en el ámbito delimitado, se distinguen tres áreas diferenciadas:

- G1: Sector de la glorieta de la Gran Vía de Villaverde incluido en el ámbito, suelos calificados como vía pública y pendientes de obtención.
- G2: Tramo norte de la calle de San Eustaquio, suelos calificados como vía pública y obtenidos.
- G3: Zona al este de la calle de San Eustaquio, suelos calificados como vía pública y pendientes de obtención.

Información de Firmantes del Documento





Gestión en el ámbito delimitado

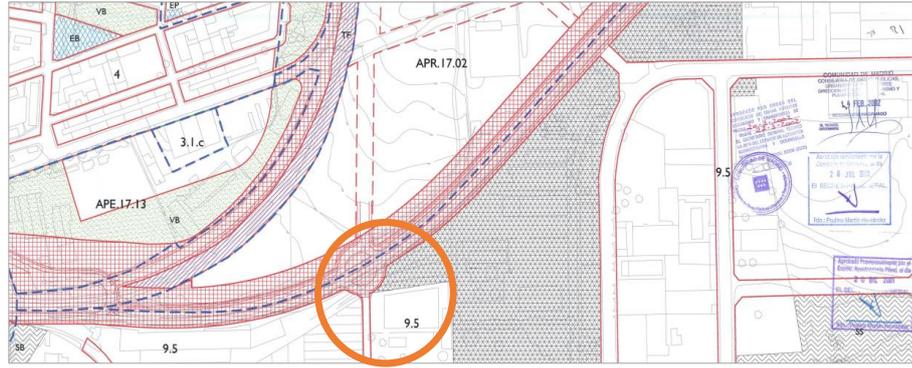
G1: Sector de la glorieta de la Gran Vía de Villaverde incluido en el ámbito

La MPG.17.302 descrita en el epígrafe descriptivo de la ordenación urbanística, debe considerarse también como un antecedente de gestión, puesto que define y califica como dotacional para la vía pública de la red viaria principal una glorieta de intersección entre la Gran Vía de Villaverde, la calle de San Eustaquio y el viario pendiente de definir en el ámbito del APR 17.02 Lenguas Este. Un sector de dicha glorieta está incluido dentro del ámbito de la presente MPG.

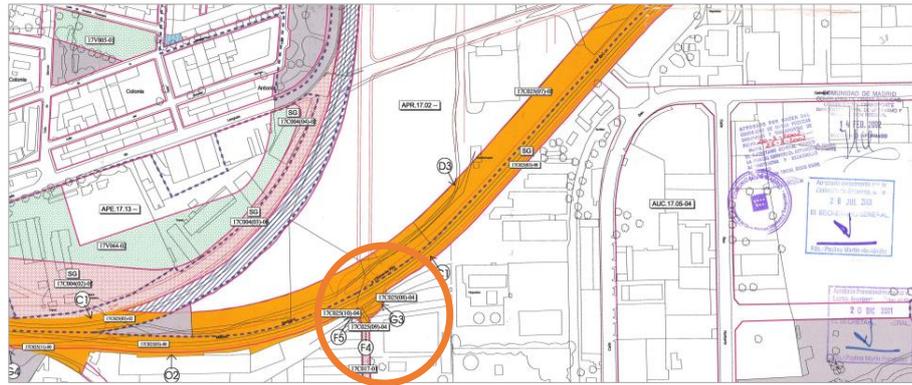
La MPG.17.302 asigna el sistema de gestión para la obtención de los suelos de la glorieta con los siguientes códigos: F4: 17C025 (09)-04, F5: 17C025 (10)- 04, G3: 17C025 (09) -04, correspondiendo el código 04 a "actuación aislada en suelo urbano".

Información de Firmantes del Documento





Plano de Ordenación MPG.17.302



Plano de Gestión MPG 17.302

Los suelos del sector sur de la glorieta, incluidos en el ámbito de la presente MPG no constan en el inventario del Patrimonio Municipal del Suelo (en adelante PMS) ni en el de vías públicas, ni se ha localizado antecedentes relativos a su adquisición por lo que se consideran como red pública pendiente de obtención, manteniéndose la modalidad de actuación aislada asignada en la MPG 17.302.

El resto de la glorieta al sur de la avenida ha quedado incluido en el ámbito del APE. 17.18 San Dalmacio a efectos de su obtención y ejecución.

G2: Tramo norte de la calle de San Eustaquio

Examinados los documentos del inventario del PMS, para los suelos del ámbito y su entorno consta la transmisión de varias fincas de la zona industrial de Villaverde por la Comisión Mixta del Área Metropolitana a favor del Ayuntamiento de Madrid; entre los suelos transmitidos están los de la actual calle de San Eustaquio.

El acuerdo de 11 de noviembre de 1964, aprobado por el Consejo de Ministros por acuerdo de 11 de diciembre del mismo año, resuelve la transmisión de las fincas de la extinta Comisaría de

Información de Firmantes del Documento





Urbanismo de Madrid al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley de 2 de diciembre de 1963, sobre el Área Metropolitana de Madrid: "El Patrimonio y los Servicios de la Comisaría General para la Ordenación Urbana de Madrid y sus Alrededores, excepto los que esta Ley atribuye a la Comisión del Área, pasarán al Ayuntamiento de Madrid y, si se creare, a la Gerencia Municipal de Urbanismo", formalizada mediante certificación administrativa de la Comisión Mixta del Área Metropolitana de Madrid (en adelante COPLACO) de 13 de noviembre de 1965, inscrita en el Registro de la Propiedad número 9 de Madrid, correspondiendo la parcela 23483 con la finca registral 24109.

Legajo 70733532
Finca registral 24109

MINISTERIO DE LA VIVIENDA
003872

Fecha: 4 de noviembre de 1965
N.º de inscripción: 003872

DOÑA ELIAS TELLO FERNANDEZ - CABALLERO, Subsecretaria del Ministerio de la Vivienda, en su calidad de Presidente de la Comisión Mixta del Área Metropolitana de Madrid,

CERTIFICACIÓN:

Que la Comisión Mixta del Área Metropolitana, creada por la disposición adicional segunda de la Ley de 2 de diciembre de 1963, acordó en su reunión de 11 de noviembre de 1965, y el Consejo de Ministros dispuso el 11 de diciembre del mismo año, la transmisión al excelentísimo Ayuntamiento de Madrid y, por la disposición adicional primera de la Ley, a la Gerencia Municipal de Urbanismo, de las fincas situadas en la Zona Industrial de Villaverde, pertenecientes a la Comisión de Urbanismo de Madrid que se consignan en esta certificación, una vez hechas las modificaciones objetivas que en la misma se indican.

La Consjería de Urbanismo es dueña, por los títulos que luego se citan, de las siguientes fincas: 326, 364, 47 m²

1) Terreno en término de Villaverde, hoy Madrid, a los lados de Madriguera, Olivera, La Zorra, Graderera, Rondillo, Contorno Vieja y del Agua, Alameda, Cruz del Establo y Esparragal, de forma muy irregular que tiene una superficie de 326,364 metros cuadrados y siete metros cuadrados de lindero para el Hospital, con ferrocarril de Madrid a Alcorcón y "Cerdanica Romero"; al Este, con terrenos propiedad del ejército, Mártires Ovidi, S.A. S.A. y Pedro Pichas Sur, Hermanos Seco, Camino de enlace entre las carreteras de Villaverde a Uxama y las de Andalucía, Vera Komarich y finca 94-B; por el Oeste, Hermanos Seco, Carretera de Villaverde a Getafe, finca 72 propiedad de D. Enrique Secorral y Anton M. ralles, S.A. Gregorio Ortiz Palacios y Carretera de Villaverde a Getafe. Dentro de estos linderos quedan circunscritos una serie de enclaves como consecuencia de diversas cesiones llevadas a cabo por la Consjería de Urbanismo de Madrid a las siguientes personas y entidades: Enciso Padin, señores Hoyas y Diaz Moro, Ginés Navarro, Carlos Barrero, herederos de Gomez Tejedor, señores de Martínez Lindrera, F.I.L.S.A., Vito Zamora, O.C.I.S.A.S.A., SICOPI, Gas Estano, Tomás Amador, Labora y Adasur, Cañete-Retrasa, Construcciones Aedrao, S.A. Talleres Amador, Constructora Peralan, S.A., Alcala, S.A., Adolfo San. Reparaciones-España, Telefónica, Busaco, Eduardo Ortega Miguel y Leandro Bruna Rodríguez, transmisiones de las cuales parte están ya inscritas y otras pendientes de registrar, pero quedando todos ellos dentro de sus linderos generales.

Esta finca se forma por agrupación de las fincas siguientes:

a) Terreno en término de Villaverde, hoy Madrid, de forma muy irregular, con una superficie de trescientos once metros cuadrados, para parcelas 10542, 00 m² para parcelas 10542, 00 m² para parcelas 10542, 00 m²

Y a los efectos indicados expido la presente certificación en Madrid, a trece de noviembre de mil novecientos sesenta y cinco.

Se devuelve este documento al interesado por no devengar el acto o contrato que contiene el impuesto de Derechos reales, según el Art.º 44 del REGLAMENTO NO ESTA SUJETO, debiéndose satisfacer por su exámen y extensión de la presente nota, CINCO PISSETAS en metálico y reintegrar con un timbre móvil de 5000.000.

Madrid, de 17 de Noviembre de 1965

El Abogado del Estado Liquidador,

INSCRITO el documento que precede en este Registro de la Propiedad en los tomos, libros, folios, números de fincas e inscripciones que expresan los cajetines colocados al margen de las respectivas descripciones de las fincas.

Madrid, 13 de Enero de 1966

REGISTRADOR.

Documentación de la Certificación de la transmisión por la Comisión Mixta del Área Metropolitana

4A0MEDT8GE44ULCQ

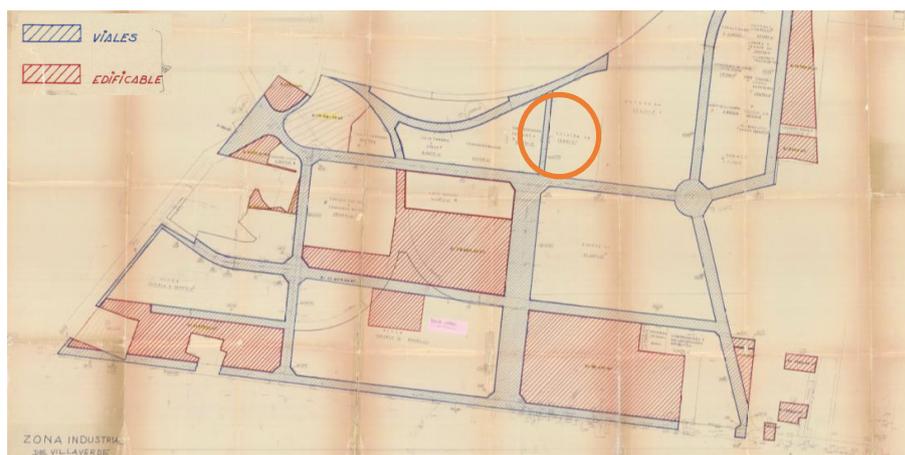
Información de Firmantes del Documento



TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ





Plano de la transmisión de suelos de la Comisaría de Urbanismo al municipio

De estos suelos; los correspondientes al tramo norte de la calle de San Eustaquio (G2) figuran en el plano de gestión del PGOUM con código 01 (transferencia de aprovechamientos urbanísticos).

No obstante, lo anterior se han localizado en los archivos municipales antecedentes y actuaciones que permiten acreditar su condición de red pública obtenida:

- La certificación administrativa de fecha 13 de noviembre de 1965 del acuerdo de transmisión de suelos de la COPLACO y su plano de cesión, ya citados.
- La descripción registral de las fincas sitas en calle de San Norberto 30 y 32, registrales 22.002 y 57.073, del Registro de la Propiedad n.º 16 que recogen como linderos oeste y este respectivamente, su colindancia con calle "sin nombre", ya desde los años 70.
- Las alineaciones oficiales cuyos datos y representación se han incorporado en el apartado 2.2.1. de esta memoria.
- La urbanización del viario mediante la ejecución del "proyecto de pavimentación y servicios complementarios en la calle sin nombre de nueva apertura perpendicular a la calle de San Norberto 30-32", aprobado con fecha 23 de octubre de 2000 - expediente 714/2000/04214- cuyas obras fueron recepcionadas con fecha 13 de febrero de 2004.
- El alta provisional en el inventario de PMS con n.º de parcela 34.501 de este tramo de viario al norte de la calle de San Eustaquio y perpendicular a la calle de San Norberto.

Información de Firmantes del Documento



4A0MEDT8GE44ULCQ

INVENTARIO PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Título: 0018651 Situación actual: ALTA Nº de inventario: 34501

INFORMACIÓN GENERAL DE LA PARCELA

Localización: **NZ 9.5 ACTIVIDADES ECONÓMICAS**

Unidad de Ejecución: C/ SAN EUSTAQUIO

Parcela: C/ SAN EUSTAQUIO

Situación: C/ SAN EUSTAQUIO

Diseño: N.º 100/15/1996

Titulación: SUELO

Tipo Elemento: DOMINIO PÚBLICO – USO PÚBLICO Procedencia: 100,00000 %

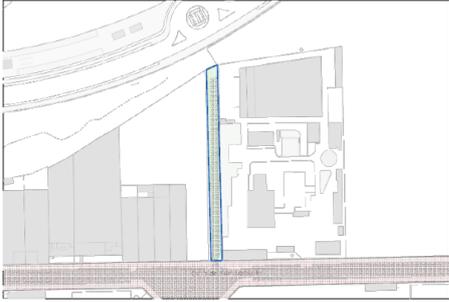
Naturaliza: Superficie: 0,00 m² Titularidad: 100,00000 %

Finca de Pyto. Valor: Coste de Participación: % Activo Fijo: Activo Parcela:

Usos: Tipo Descripción Edificabilidad

C. PRINCIPAL DOTACIONAL VIA PUBLICA

Valor: Coste de Adquisición:



INVENTARIO PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

Título: 0018651 Situación actual: ALTA Nº de inventario: 34501

ALTA

MODIFICACION - TITULO

Signatura: 0018651 Expediente: 714/2000/4214

Tipo de Operación: INMATRICULACIÓN Forma: Carácter:

Descripción: INMATRICULACIÓN DE LA ACTUAL CALLE SAN EUSTAQUIO, TRAMO ENTRE CALLE SAN NORBERTO Y LA GRAN VÍA DE VILLAVEVERDE

RESOLUCIONES

Expediente: 714/2000/4214

DECRETO: 23/10/2000 PRESIDENTE DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

Adjudicatario:

Destino:

Tipología Definitiva: Edificabilidad Definitiva: Importe Canon:

Importe: 0,00 € Plazo: Tipo: Fecha finalización:

Desc. Forma Pago: Condiciones: APROBAR EL PROYECTO DE PAVIMENTACIÓN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS EN CALLE SIN NOMBRE DE NUEVA APERTURA PERPENDICULAR A LA CALLE SAN NORBERTO, 30-32

DOCUMENTOS

Tipo Documento: INFORME Fecha: 15/02/2000

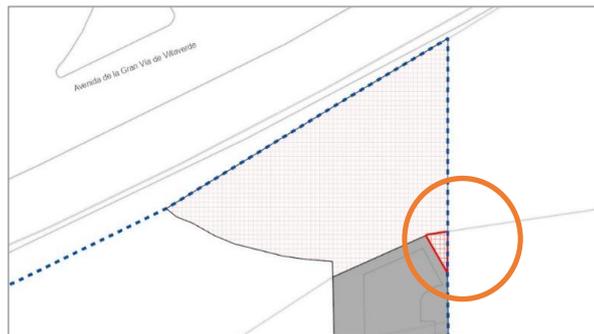
Descripción: ORDEN DEL GERENTE MUNICIPAL DE URBANISMO PARA LA REDACCIÓN DEL PROYECTO Y EJECUCIÓN DE OBRAS DE PAVIMENTACIÓN Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Ficha inventario PMS del tramo norte de la C/ San Eustaquio

G3: Zona cercana al límite norte de la calle actual, calificada como vía pública y pendiente de obtención

Suelos calificados por el PGOUM como dotacional para la vía pública principal al noreste del ámbito, que figuran en el plano de gestión del PGOUM con el código 00, suelo obtenido. Respecto de esta porción de suelo, con una superficie de 4,25 m² cabe señalar que no está urbanizada y que forma parte de la finca catastral 0760914VK4605H0001FP, de titularidad privada.

Por ello no pudiendo considerarse como suelo obtenido y de conformidad con el acuerdo de la Comisión de Interpretación del PGOUM, nº 162 de fecha 2 de noviembre de 2.000 relativo a las dotaciones que siendo de titularidad privada figuran como obtenidas en el plan general, se incorpora a esta MPG como suelo a obtener mediante la modalidad de actuación aislada.



Identificación del fragmento de la calle de San Eustaquio no urbanizado.

Información de Firmantes del Documento



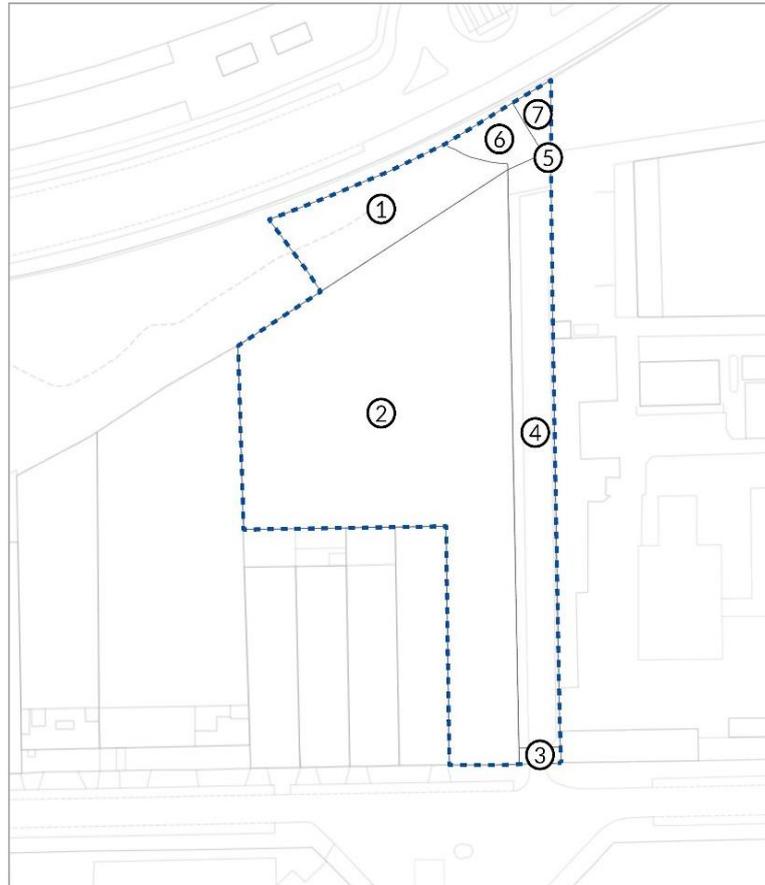
4A0MEDT8GE44ULCQ



2.6 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito delimitado incluye suelos de titularidad municipal incorporados en el Inventario de Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) del Ayuntamiento de Madrid, suelos privados y suelos de titular desconocido, con diferente situación catastral. En el plano de información PI.07-titularidad del suelo, se describe gráficamente la información de titularidad disponibles y en el Anexo 1, se incorporan la documentación

Discriminando en función de la ordenación y teniendo en cuenta la información catastral y de titularidad disponible, en el ámbito se diferencian 7 piezas de suelo distintas, que a continuación se describen con indicación de su superficie:



Identificación de las 7 piezas de suelo analizadas sobre el plano parcelario municipal

Información de Firmantes del Documento



Tabla: análisis de las distintas piezas del ámbito						
	PGOUM		Catastro		Titularidad	gestión
	calificación	S. plano ordenación	NRC/codigo plano catastro	S.catastral		
1	Industrial	918,98 m ²	Sin información catastral	no consta	Titular desconocido	-
2	Industrial	5.865,38 m ²	0760910VK4605 H0001QP	5.866 m ²	30 Llanos Castellanos S.A.	-
3	Vía pública principal	44,16 m ²	07609Z9VK4605H	No consta	Ayto. Madrid N° IPMS 34501	obtenida
4	Vía pública secundaria	1.595,92m ²				
5	Vía pública secundaria	4,25 m ²	0760914VK4605 H0001FP	5.403 m ² (afección parcial)	Plásticos y Papeles Aurelio	pendiente obtención
6	Vía pública principal	216,00 m ²	Sin información catastral	no consta	Titular desconocido	pendiente obtención
7	Vía pública principal	105,45 m ²	0760915VK4605 G0001MQ	4.327 m ² (afección parcial)	Repsol Butano S.A.	pendiente obtención

Como puede observarse, se detectan pequeñas discrepancias en las superficies de las parcelas en función de la fuente, tomándose como referencia para esta MPG las superficies medidas sobre el plano de ordenación.

2.7 CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL ÁMBITO

2.7.1 TOPOGRAFÍA

La topografía en el entorno de la presente modificación puntual está dominada por el desnivel existente entre la Gran Vía de Villaverde y las calles y parcelas circundantes.

En el propio ámbito, la calle de San Eustaquio desciende desde la cota 599 en su encuentro con la calle de San Norberto hasta la cota 597 al final del fondo de saco que constituye el final de la calle. A continuación, el terreno sigue descendiendo hasta la cota 595 en su encuentro con la vía de ferrocarril situada bajo la Gran Vía de Villaverde.

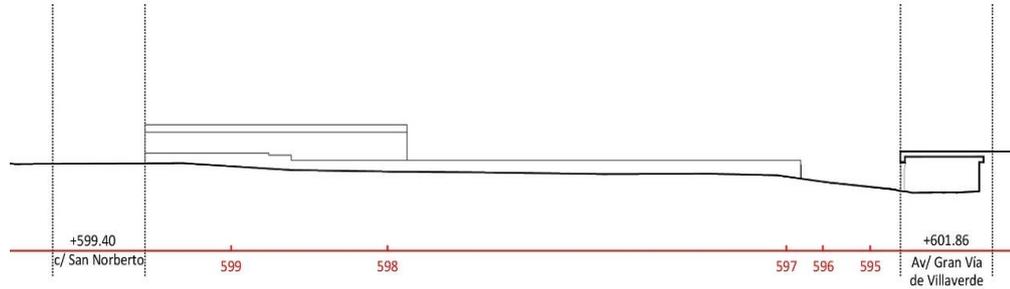
Por su parte, la Gran Vía de Villaverde se encuentra elevada sobre la vía ferroviaria y en el ámbito de la modificación tiene una pendiente ascendente este-oeste entre las cotas 601 y 603. Por lo tanto, en el encuentro entre la Gran Vía y la prolongación de la calle de San Eustaquio el desnivel es de unos 6 metros, mientras que el desnivel entre la Gran Vía y la intersección de las calles de San Eustaquio y de San Norberto es de 3 metros.

El terreno perteneciente al solar situado en la calle de San Norberto, 32 es prácticamente horizontal entre las cotas 598,83 y 598,61 y está elevado respecto a los terrenos limítrofes a excepción de la calle de San Norberto.

Información de Firmantes del Documento



Se señala, además, que el acceso a la parcela exterior al ámbito delimitado sita en C/ San Eustaquio 30B, se produce por la calle de San Eustaquio, a una cota aproximada de 597 m.



Perfil longitudinal de la calle de San Eustaquio entre la calle de San Norberto y la avenida de la Gran Vía de Villaverde

2.7.2 CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y EDIFICACIONES

El ámbito delimitado por esta MPG incluye dos parcelas lucrativas, ninguna de las cuales se encuentra edificada en la actualidad, la parcela situada en la calle de San Norberto 32 queda limitada por muro de fábrica en todo su perímetro y la parcela situada en la avenida de la Gran Vía de Villaverde s/n está parcialmente vallada con malla metálica. Además, afecta parcialmente a otras dos parcelas, una no edificada sita en Av/ Gran Vía de Villaverde s/n en 105,45 m² y otra parcela edificada sita en C/San Norberto 30B, incluyéndose en el ámbito 4,25 m² del espacio libre de parcela, sin actuarse en ningún caso sobre la edificación.

2.7.3 ARBOLADO Y VEGETACIÓN

De forma genérica, desde el punto de vista de la vegetación, el ámbito de estudio se caracteriza por no contar con zonas verdes ni con arbolado de alineación en el viario calificado. No consta en la delimitación, ningún ejemplar del inventario del patrimonio verde del Ayuntamiento.

Se ha llevado a cabo un análisis de la vegetación existente a partir del trabajo de campo realizado por los servicios técnicos municipales, observándose que en los suelos que corresponde a las dos parcelas de uso industrial sin edificación los terrenos se encuentran en su estado natural con cobertura de herbáceas y presencia de matorral y arbolado. El resto del ámbito, que corresponde al tramo norte de la calle de San Eustaquio, todo el suelo se encuentra urbanizado sin vegetación ni arbolado.

Todos los ejemplares arbóreos son de crecimiento espontáneo y en general, su estado fitosanitario es muy deficiente existiendo, incluso, ejemplares muertos. Ninguna de las especies observadas en el ámbito está incluida dentro del Catálogo Regional de Especies Amenazadas de Fauna y Flora Silvestres de la Comunidad de Madrid, ni en su categoría de "Árboles singulares".

Información de Firmantes del Documento



Se recoge a continuación un listado de los ejemplares existentes realizado a partir de observaciones in situ en marzo del año 2023:

1. En el suelo de dominio público calificado como red viaria del ámbito delimitado, existe únicamente un olmo, de varios pies, próximo a la línea férrea, en la zona sin urbanizar.
2. En la parcela situada en Av/Gran Vía s/n se localizan 16 ejemplares, todos olmos.
3. En la parcela situada C/ San Norberto 32, se localizan 4 ejemplares, uno de ellos con varios pies. Se trata de olmos y ailantos, aparentemente muertos.



Localización de ejemplares arbóreos en el ámbito delimitado

Al respecto, todos aquellos protegidos por la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de Protección y Fomento del Arbolado Urbano de la Comunidad de Madrid, se preservarán, integrándolos en las zonas ajardinadas, o se trasplantarán, siempre que su estado fitosanitario u otras condiciones garanticen su supervivencia.

Información de Firmantes del Documento



2.7.4 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS URBANOS

A continuación, se describen y analizan las principales infraestructuras existentes en el ámbito delimitado por esta MPG, elaborada a partir de información municipal y de los datos que las compañías de gas, electricidad, telecomunicaciones y del Canal de Isabel II suministran a INKOAN y están disponibles en su plataforma. Estos datos tienen carácter indicativo y corresponden a sus registros del año 2023. De esta forma, los planos recogidos en esta MPG reflejan la ubicación aproximada de las instalaciones.

- **Red de Distribución de agua**

La red de abastecimiento de agua potable discurre por las vías públicas que bordean el ámbito y por el tramo norte de la calle de San Eustaquio, incluido en la delimitación. En la Gran Vía de Villaverde la red discurre por el bulevar del lado norte, por lo que las acometidas a esta red de las parcelas del ámbito pueden verse afectadas por la servidumbre de la vía de ferrocarril que discurre bajo la avenida.

- **Infraestructura para emergencias**

No existen hidrantes en el ámbito delimitado, existen varios hidrantes próximos al límite del ámbito se ubican dos hidrantes de la red de protección contra incendios, situados ambos en espacios públicos, uno en la glorieta de la avenida de la Gran Vía de Villaverde y otro en la calle de San Norberto.

- **Red de Alcantarillado**

La red de saneamiento discurre por todas las vías públicas del entorno y fuera del ámbito, también por el tramo norte de la calle de San Eustaquio, incluida en el ámbito delimitado. Se trata de una tipología de red unitaria, dado que recoge y transporta en un mismo conducto las aguas residuales y pluviales, al igual que en el resto del municipio.

Los imbornales de la parte sur de la Gran Vía de Villaverde conectan con bajantes vistas adosadas a los pilares de la estructura elevada.

- **Red de Energía Eléctrica**

En las vías públicas colindantes con el ámbito discurren líneas subterráneas de alta, media y baja tensión, a excepción de la acera sur de la Gran Vía de Villaverde. Próximo al entronque de la calle de San Eustaquio con la calle de San Norberto, al sur del ámbito, se ubica una subestación de maniobra y reparto en un edificio, con las líneas eléctricas subterráneas de entrada/salida.

Por último, desde la intersección de la calle de San Eustaquio con San Norberto y discurrendo por el este de esta calle, existe una línea aérea en media tensión que finaliza en una torre de apoyo ubicada al extremo sur del ámbito, continuando dicha línea ya

Información de Firmantes del Documento



enterrada por el tramo norte de la calle de San Eustaquio (incluido en el ámbito) cruzando todo el ámbito hasta sobrepasar la Gran vía de Villaverde.

- **Alumbrado público**

La calle de San Eustaquio, incluyendo el segmento que forma parte del ámbito delimitado de esta MPG, así como todos los viarios colindantes y del entorno dispone de alumbrado público. Las potencias de las luminarias existentes van desde los 150 vatios hasta los 250 vatios.

- **Red de Telecomunicaciones**

El ámbito dispone de canalización subterránea para la red de telecomunicaciones, discurre por la calle de San Norberto y desde esta enlaza con la calle de San Eustaquio en dirección sur. Enlazando ambas calles se mantiene un pequeño segmento de tendido aéreo de telecomunicaciones sobre postes de madera (5 unidades) y de hormigón armado (1 unidad). Ni en el tramo norte de la calle de San Eustaquio (entre la calle de San Norberto y la Gran Vía de Villaverde) ni en la propia Gran Vía de Villaverde existe infraestructura de telecomunicaciones.

- **Red de distribución de gas natural**

La red de distribución de gas discurre en media presión B (entre 0,4 y 4 bar), en tubería de polietileno de diámetro 200 mm, por el tramo sur de la calle de San Eustaquio y gira hacia el este por la calle de San Norberto, por lo que el interior del ámbito de la MPG no se localiza dicha infraestructura.

2.8 ANÁLISIS MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

2.8.1 VEHÍCULOS A MOTOR

En el polígono industrial la Gran Vía de Villaverde y la calle de la Resina son las principales vías de circulación rodada en sentido E-O; ambas enlazan con las avenidas Real de Pinto y de Andalucía, grandes ejes conectores N-S que derivan el tráfico de entrada y salida hacia la M45 y, además, en el caso de la avenida de Andalucía, hacia la Autovía A4, la M40 y el centro urbano.

La calle de San Eustaquio, desde la calle de la Laguna Dalga hasta la Calle de San Norberto, con configuración de bulevar, es también un eje de importancia vinculado a la colonia Marconi, En cambio, en su tramo al norte de la Calle de San Norberto, en el que la configuración es de calle en fondo de saco, se encuentra regulado por un bolardo retráctil y solo es accesible por los vehículos que se dirigen a la parcela sita en calle de San Norberto, 30 B. En este tramo la calle únicamente da acceso a la parcela citada, por lo que su incidencia en la movilidad del entorno es nula.

Como se describe en la memoria informativa de esta modificación puntual, el planeamiento prevé un eje viario que enlazará el futuro área industrial de Lenguas Este, la Gran Vía y la avenida de

Información de Firmantes del Documento



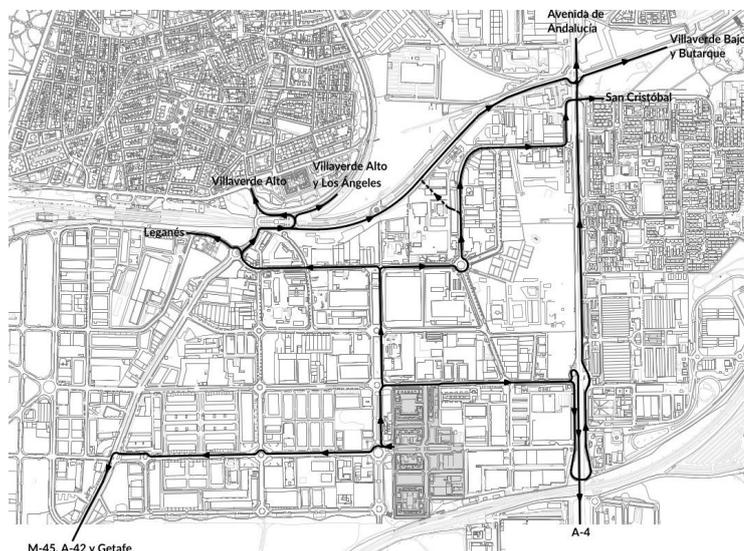
Andalucía. Este eje, vinculado al desarrollo de los ámbitos APR.17.03 -Lenguas Este, el APE .17.18 – San Dalmacio y al APR.17.06 -vía sur de San Cristóbal, es fundamental para la movilidad vehicular del polígono y dará soporte al tráfico de pesados y ligeros relacionados con la actividad industrial. Una vez que se resuelva la conexión de la calle de San Eustaquio con la Gran Vía de Villaverde, este viario complementará al eje anteriormente descrito dando soporte a la movilidad vinculada al polígono y especialmente a la colonia Marconi, constituyéndose un nuevo itinerario peatonal accesible y ciclista N-S.

Puesto que la colonia Marconi es el núcleo residencial en el entorno del ámbito delimitado, y San Eustaquio será el eje fundamental que de soporte a las circulaciones con origen y destino en la colonia; estas se analizan en detalle a continuación:

- ORIGEN:

Las principales circulaciones con origen en la colonia son las siguientes, las dos primeras son las potencialmente afectadas por la conexión entre la calle de San Eustaquio y la Gran Vía de Villaverde.

- **Villaverde Alto y Los Ángeles:** a través de la calle de San Norberto y la avenida Real de Pinto.
- **avenida de Andalucía sentido norte** (Los Ángeles, Los Rosales, Usera, enlace con M-40), Villaverde Bajo y Butarque: existen dos alternativas, una a través de la calle de San Norberto y la Gran Vía de Villaverde, otra por la calle de la Resina y la avenida de Andalucía realizando un cambio de sentido por un paso inferior en ésta última.
- **San Cristóbal:** por calle de San Norberto, San Dalmacio y Paseo de María Droc.
- **avenida de Andalucía sentido sur y conexión con la A-4:** a través de la c/ de la Resina.
- **Getafe y acceso a la M-45 y A-42:** por la calle de la Laguna del Marquesado o de la Laguna Dalga y la avenida Real de Pinto.
- **Leganés:** calle de San Norberto, calle del Valle de Tobalina y carretera M-402.



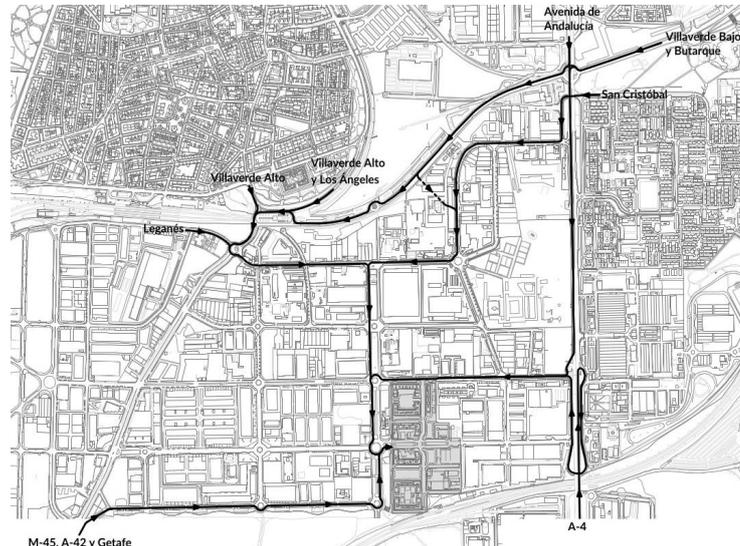
Principales circulaciones vehiculares con origen en la colonia Marconi.

Información de Firmantes del Documento



- DESTINO:

Las circulaciones de entrada a la colonia Marconi son similares a las de salida, pero, en este caso, solo estaría potencialmente afectada por la conexión entre la calle de San Eustaquio y la Gran Vía de Villaverde el acceso desde avenida de Andalucía, Villaverde Bajo y Butarque, que además cuenta con la alternativa de la calle de la Resina.



Principales circulaciones vehiculares con destino la colonia Marconi.

Como ya se ha señalado, la ordenación de los ámbitos APR.17.02, APE.17.18 Y APR.17.06 plantea la conexión entre la calle de San Norberto con la Gran Vía de Villaverde, lo que constituiría, además de la calle de San Eustaquio, otra alternativa a la conexión entre la Gran Vía y la calle de San Norberto, que dará soporte a la movilidad motorizada vinculada a la actividad económica del polígono.

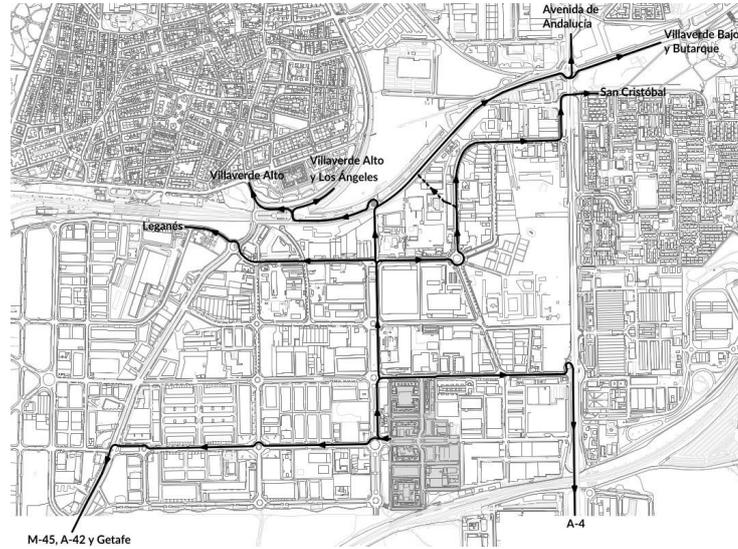
También se estudia con detalle la reducción de distancias recorridas que supondría la ejecución del futuro enlace vehicular de la calle de San Eustaquio-Gran Vía de Villaverde en función del sentido de la circulación:

- SENTIDO SUR-NORTE:
 - Se reduce la longitud del recorrido desde la colonia Marconi hasta Villaverde Alto y hasta el barrio de los Ángeles a través de la calle de San Jenaro en 222 metros.
 - Se reduce la longitud del itinerario desde la colonia Marconi hasta la glorieta situada en la intersección entre avenida de Andalucía y Gran Vía (que permite el acceso a Butarque, Villaverde Bajo y la parte de avenida de Andalucía), en 990 metros comparado con el recorrido por la calle de la Resina y avenida de Andalucía o en 903

Información de Firmantes del Documento

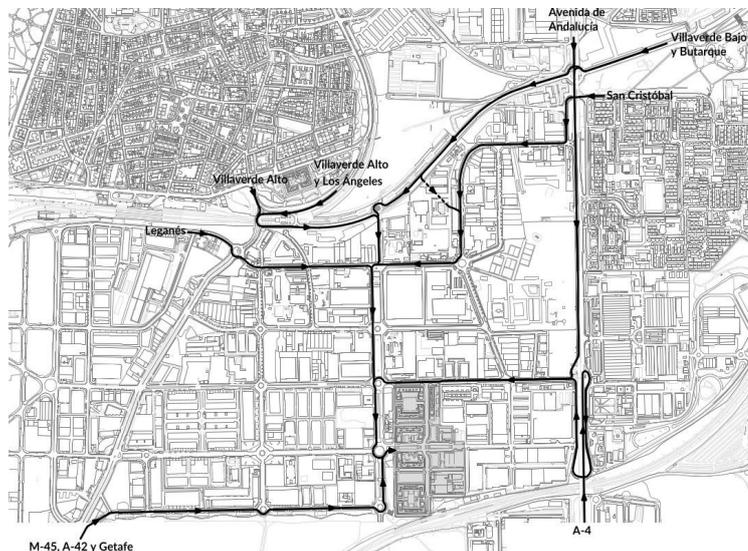


metros comparado con el recorrido a través de la calle de San Norberto, avenida Real de Pinto y Gran Vía de Villaverde.



Principales circulaciones vehiculares con origen en la colonia Marconi incorporando un carril de circulación en sentido sur-norte en el tramo norte de la calle de San Eustaquio

- SENTIDO NORTE-SUR:
 - no se reducen apenas las distancias a recorrer para acceder desde la Gran Vía a la colonia Marconi y centro del polígono industrial, reduciéndose un máximo de 45 m.



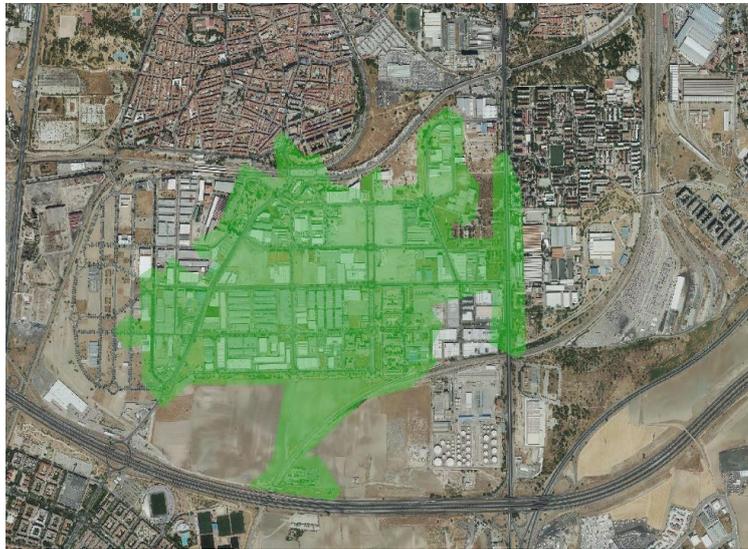
Principales circulaciones vehiculares con origen en la colonia Marconi incorporando un carril de circulación en sentido norte-sur en el tramo norte de la calle de San Eustaquio



2.8.2 MOVILIDAD PEATONAL

Los flujos peatonales en el entorno del Polígono la Resina se deben parcialmente a los trabajadores del polígono y en mayor medida a la población residente en la colonia Marconi. La situación periférica de la colonia, su desconexión del resto de tejidos residenciales del entorno y las barreras infraestructurales que la rodea, reducen las posibilidades de circulación peatonal con este origen o destino. Aumenta la dificultad, las insuficientes condiciones de accesibilidad de algunas de las vías, en particular la avenida de Andalucía, que en su tramo entre la calle de La Resina y la calle de San Norberto.

Las isócronas con los recorridos peatonales reales que es posible realizar con origen o destino la colonia Marconi, en aproximadamente 15 o 20 m, correspondiente a una distancia recorrida de 1.500 m., se ha superpuesto a la foto aérea del entorno, para visualizar la accesibilidad peatonal vinculada a la colonia. Como puede observarse, la desconexión entre la calle de San Eustaquio y la Gran Vía de Villaverde impide el acceso desde el norte a la estación de metro de San Cristóbal.



Áreas accesibles peatonalmente a 1.500 metros (15-20 minutos) desde la colonia Marconi. Estado actual

Analizada la repercusión de la ejecución del enlace peatonal entre ambas vías, se comprueba que se disminuyen notablemente las distancias requeridas para acceder a la Gran Vía, a la zona sur del casco histórico de Villaverde Alto y al ámbito APR.17.02-Lenguas Este; y además se posibilita un itinerario accesible de conexión con la estación de metro de San Cristóbal y al parque de la Dehesa de Salobral desde la Gran Vía de Villaverde; cuyos recorridos peatonales actuales no cumplen condiciones de accesibilidad.

Información de Firmantes del Documento





Áreas accesibles peatonalmente a 1.500 metros (15-20 minutos) desde la colonia Marconi, una vez resulta la conexión de la calle de San Eustaquio con la Gran Vía de Villaverde

En su estado actual el tramo norte de la calle de San Eustaquio no cumple criterios de accesibilidad universal; la intersección de este tramo viario con la calle de San Norberto cuenta con itinerario accesible en su acera norte, sin embargo, ninguna de las aceras de la calle de San Eustaquio en el ámbito delimitado dispone de itinerario accesible que permita el acceso a las parcelas colindantes. Al norte, esta vía termina en fondo de saco, sin enlace con la Gran Vía de Villaverde; que se sitúa a distinta cota, no existe conexión peatonal entre ambas.

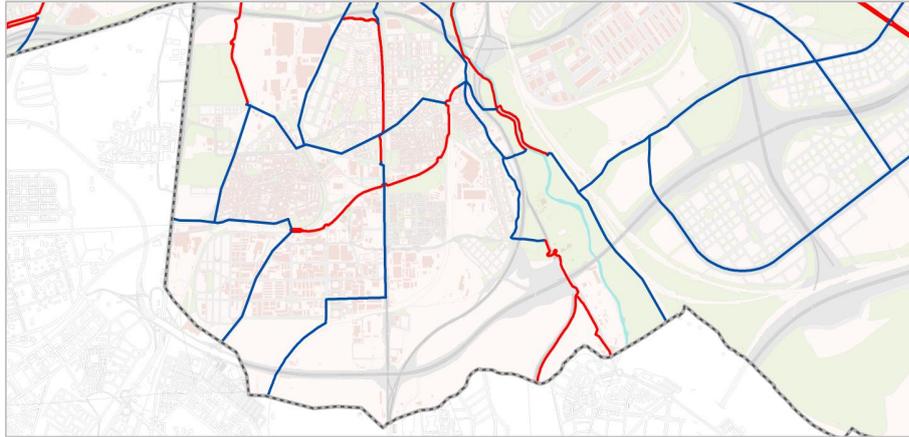
2.8.3 MOVILIDAD CICLISTA

Actualmente en el entorno existe un único recorrido ciclista en el entorno, el carril bici segregado que discurre por la Gran Vía de Villaverde. Este carril ha sido remodelado en el año 2023 y discurre ahora lindante al carril sur de la avenida.

El Plan director de Movilidad Ciclista de Madrid propone además dos futuros enlaces ciclistas con la Gran Vía, uno discurrendo por la avenida Real de Pinto y otro por la avenida de Andalucía hasta la avenida Marconi y desde este eje viario hasta la calle de San Eustaquio.

Información de Firmantes del Documento





Red Básica de itinerarios ciclistas 2025

Itinerarios ciclistas existentes

- Vía ciclista
- Vía acondicionada

Itinerarios ciclistas en ejecución

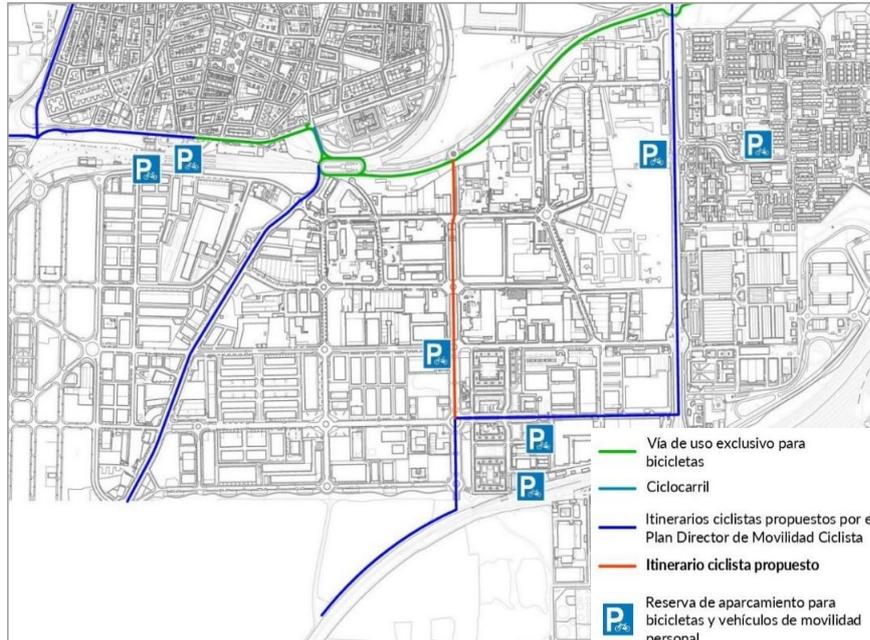
- Vía en ejecución

Itinerarios ciclistas propuestos

- Vía propuesta

Previsión red básica ciclista para el año 2025. Plan director de Movilidad Ciclista de Madrid

Un nuevo carril bici en todo el desarrollo del eje viario de San Eustaquio, permitiría el enlace ciclista de la colonia Marconi y el polígono la Resina con la Gran Vía de Villaverde contribuyendo a la consecución de una adecuada red de itinerarios ciclista distrital.



Previsión red básica ciclista para el año 2025, incorporando el carril bici propuesto en el eje San Eustaquio

Información de Firmantes del Documento



2.8.4 TRANSPORTE PUBLICO

Aunque en el ámbito delimitado no hay servicios de transporte público, en el entorno próximo del mismo, considerando el polígono la Resina y la colonia Marconi, se ubican varias paradas de la red de cercanías, metro y autobús, que sirven tanto a las áreas residenciales de Villaverde Bajo como a la propia colonia y polígono.

Se relacionan a continuación los principales servicios de transporte público del entorno:

Cercanías y Metro

- Villaverde Alto: Estación multimodal situada al noroeste del ámbito, en la calle de Domingo Párraga, con servicio de cercanías, líneas C4, C4b y C5; metro, línea 5 y autobuses (líneas 22 y T41) y bicimad.
- San Cristóbal: estación de la línea 3 de metro, el noroeste del ámbito, en la avenida de Andalucía.
- San Cristóbal Industrial: Estación de la línea c3 de cercanías, situada al sur del bulevar de San Eustaquio.

Autobús

- Las líneas de autobús que recorren el entorno analizado son T41, 79 y N14.
- Las líneas de autobús en el perímetro del entorno analizado son 22, 59 y N13.

Bicimad

- Existe una estación de Bicimad vinculada a la estación de Villaverde Alto en la calle de Domingo Párraga.

Como ya se ha mencionado, la conexión entre la calle de San Eustaquio y la Gran Vía de Villaverde mejora sustancialmente la accesibilidad peatonal a la parada de metro de San Cristóbal. Además, el eje de San Eustaquio permitirá el acceso a la parada de Villaverde alto por un itinerario peatonal de mayor calidad y garantizando el cumplimiento de las exigencias normativas de accesibilidad.

2.8.5 ANÁLISIS DE LOS DESPLAZAMIENTOS

Para efectuar el análisis de los desplazamientos se han utilizado los estudios de movilidad de la población a partir de la telefonía móvil del Instituto Nacional de Estadística (en adelante INE) ². El estudio analiza la movilidad entre las "áreas de movilidad INE" que, en el caso de Madrid, se corresponden con subdivisiones de los barrios.

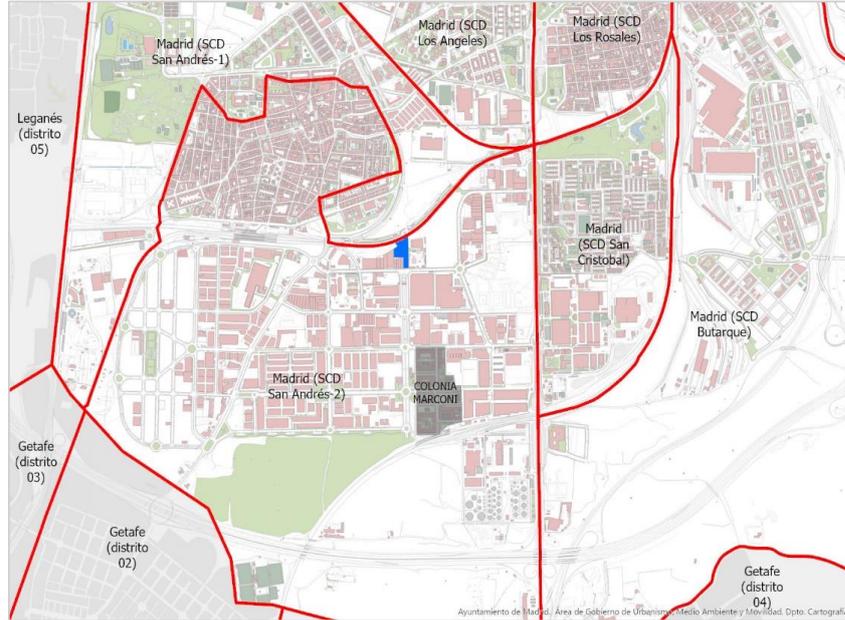
En concreto la calle de San Eustaquio se encuentra dentro del área San Andrés-2, que incluye los ámbitos residenciales de la colonia Marconi y el casco histórico de Villaverde Alto. Este hecho,

² INE (2019). *Estudio de movilidad de la población a partir de la telefonía móvil (EM-1) Año 2019*. https://www.ine.es/experimental/movilidad/experimental_em1.htm

Información de Firmantes del Documento



dificulta analizar la movilidad entre los dos ámbitos, pero no impide el estudio de la movilidad entre otras áreas que puede verse favorecida por la ampliación de la calle de San Eustaquio.



Áreas de movilidad INE consideradas

Los datos de movilidad cotidiana se refieren a la semana del 18-21 de noviembre de 2019, una semana normal en cuanto a movilidad, con actividad educativa y laboral normal, sin festivos, y previa a la pandemia de la COVID-19.

De acuerdo con los datos disponibles de las 34.129 personas residentes en el área de movilidad San Andrés-2, 10.352 personas salen del área de forma cotidiana con los siguientes destinos próximos:

Destino	Personas	% respecto al flujo total de salida
Madrid San Andrés-1	739	7,14%
Madrid Los Ángeles	276	2,67%
Madrid Los Rosales	80	0,77%
Madrid San Cristóbal	74	0,71%
Madrid Butarque	166	1,60%
Leganés distrito 05	311	3,00%
Getafe distrito 02	200	1,93%
Getafe distrito 03	126	1,22%
Getafe distrito 04	619	5,98%
Otros destinos	7.761	74,97%

Por otra parte 14.408 personas entran diariamente al área desde los siguientes orígenes cercanos:

Información de Firmantes del Documento



Origen	Personas	% respecto al flujo total de entrada
Madrid San Andrés-1	1.575	10,93%
Madrid Los Ángeles	1.318	9,15%
Madrid Los Rosales	235	1,63%
Madrid San Cristóbal	851	5,91%
Madrid Butarque	184	1,28%
Leganés distrito 05	180	1,25%
Getafe distrito 02	257	1,78%
Getafe distrito 03	843	5,85%
Getafe distrito 04	321	2,23%
Otros orígenes	8.644	59,99%

Como se puede observar los flujos de entrada son más importantes que los de salida, especialmente si se tienen en cuenta solo las áreas de movilidad contiguas, siendo una de las posibles razones la presencia del polígono industrial dentro del área de movilidad. Especialmente relevante para el objeto de la presente modificación es el flujo de entrada desde las áreas Madrid -los Ángeles y Madrid - San Cristóbal (10,93% y 5,91% respectivamente) pues los recorridos pueden verse positivamente afectados por la prolongación de la calle de San Eustaquio y utilizan la Gran Vía de Villaverde.

Respecto a los flujos de salida la movilidad peatonal con áreas adyacentes no parece muy relevante, pues el destino prioritario (Madrid -San Andres-1) se alcanza a través del casco histórico de Villaverde y, por lo tanto, no se verá muy afectado por la prolongación de la calle de San Eustaquio.

2.9 CARACTERIZACIÓN SOCIOECONÓMICA

El objeto de esta modificación de planeamiento plantea mejorar los itinerarios de acceso entre Villaverde Alto y la zona industrial de los polígonos de Villaverde situados al sur de la Gran Vía de Villaverde, entre los que se sitúa de manera muy singular la colonia Marconi.

Dicha colonia residencial forma parte administrativamente del barrio Villaverde Alto - Casco Histórico de Villaverde (antes San Andrés). Sin embargo, su localización con respecto al resto de su barrio, al sureste de este, y su posición encajada dentro del polígono industrial del mismo nombre, la convierten en una isla alejada de, prácticamente, todas las prestaciones dotacionales de las que dispone su barrio administrativo y con un difícil acceso a las mismas dado que el polígono industrial y la Gran Vía de Villaverde ejercen de frontera entre la colonia Marconi y el antiguo casco histórico de Villaverde.

Información de Firmantes del Documento



2.9.1 PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS

En enero del año 2023 el distrito de Villaverde cuenta con 159.038 habitantes de los que 47.817, el 30%, tiene su residencia censada en el barrio de Villaverde Alto – Casco Histórico de Villaverde. Descendiendo en la escala administrativa, la colonia Marconi incluida en la sección censal 106 perteneciente al barrio Villaverde Alto – Casco Histórico de Carabanchel da cabida a 3.197 habitantes, representando al 7% de la población censada en el barrio.

Población a 01/01/2023	Villaverde	Casco Histórico	%/Distrito	Colonia Marconi	%/Barrio
Total	159.038	47.817	30,07%	3.197	6,69%
De 0 a 15 años	24.534	7.265	29,61%	495	6,81%
De 16 a 64 años	108.501	32.869	30,29%	2.503	7,62%
De 65 años y más	26.003	7.683	29,55%	199	2,59%

Cuando se desagregan las poblaciones anteriores, las censadas en el total del distrito, las del barrio correspondiente a su casco histórico y las de la colonia Marconi, en grandes grupos demográficos se puede señalar:

- La distribución de la población en cada uno de los grandes distintos grupos demográficos muestra un comportamiento similar en el total del distrito de Villaverde y en el barrio Villaverde Alto - Casco Histórico de Villaverde, observándose un grupo infantil que representa al 15% de su población; una población adulta que pasa a suponer el 68% del total de población y un grupo demográfico mayor de 65 años que ocupa al 16% del total de la población censada tanto en el distrito de Villaverde como en el barrio de Villaverde Alto – Casco Histórico de Villaverde. Datos que describen a una población demográficamente envejecida.
- En sentido contrario, la población censada en la colonia Marconi muestra las características propias de una población demográficamente joven que se refleja fundamentalmente, en la presencia de un 6,22% de población mayor de 65 años frente al 15,48% de población menor de 15 años.

Población a 01/01/2023	Villaverde	%/ Total	Casco Histórico	%/ Total	Colonia Marconi	%/ Total
Total	159.038	100,00%	47.817	100,00%	3.197	100,00%
De 0 a 15 años	24.534	15,43%	7.265	15,19%	495	15,48%
De 16 a 64 años	108.501	68,22%	32.869	68,74%	2.503	78,29%
De 65 años y más	26.003	16,35%	7.683	16,07%	199	6,22%

Con respecto a las prestaciones dotacionales existentes en la colonia Marconi, que serán analizadas a continuación, no solo se ha de tener en cuenta la población censada en el ámbito, principal receptora de estas también es necesario considerar a las 3.500 personas, aproximadamente, que trabajan en los polígonos industriales que rodean a la colonia, dada la potencial demanda que esta población podría hacer de las mismas.

Información de Firmantes del Documento



2.9.2 PRESTACIONES DOTACIONALES DETECTADAS

La localización de la colonia Marconi con respecto a su barrio administrativo de referencia y las características demográficas de su población son los dos factores que definen las características del ámbito de análisis.

Tomando como referencia la publicación “La Ciudad de los Ciudadanos” se puede identificar urbanísticamente a la colonia Marconi como un nivel intermedio entre el vecindario y el barrio al quedar definida por:

- Una misma trama.
- Mismas promociones residenciales.
- Límites físicos claros.
- Historia común.
- Homogeneidad social.
- Una población no superior a los 5.000 habitantes.

Un ámbito de estas características, para tener una adecuada dotación en prestaciones de proximidad debería de contar con:

Equipamiento de bienestar social de ámbito vecinal y de barrio

- Centros de día de tercera edad.
- Centros de mayores.
- Residencias de mayores.

Equipamiento Cultural vecinal y de barrio

- Cultural de vecindario: Centros cívicos-asociativos.
- Cultural de barrio:
 - Bibliotecas de barrio: instalaciones pequeñas con una capacidad de 100 puestos de lectura y una superficie próxima a los 600 m²
 - Centro Cultural monofuncional: casas de juventud, salas de exposiciones.

Equipamiento de salud de barrio

- Centros de salud y Centros de urgencias y monográficos

Equipamiento educativo de vecindario y barrio

- Educativo de vecindario: Escuelas Infantiles y Centros de Educación Primaria.
- Educativo de Barrio: Centros de Educación Secundaria.

Dotación deportiva vecinal y de barrio

- Espacios deportivos vecinales: Deportivos elementales, pistas polideportivas al aire libre.

Información de Firmantes del Documento



- Espacios deportivos de barrio: Pequeños complejos deportivos al aire libre se diferencian de los espacios deportivos elementales, por sus dimensiones y por su ubicación, en la mayoría de los casos en grandes parques o suelos calificados expresamente para uso deportivo y Pequeños complejos cubiertos: son pistas polideportivas cubiertas y piscinas cubiertas.

En la colonia Marconi se han detectado los siguientes equipamientos y dotaciones deportivas:

Equipamiento educativo:

- Escuela de Educación Infantil "La Aldea" gestionada por la Comunidad de Madrid con 115 plazas. Calle Principal, 4.
- Colegio Villa Madrid. Cuenta con todos los ciclos educativos desde EE1 hasta Bachiller. Es de gestión privada concertada en las etapas educativas comprendidas entre la Educación Infantil de segundo ciclo y le Enseñanza Secundaria Obligatoria y de gestión privada en Enseñanza Secundaria Infantil de primer ciclo y Bachiller. Calle Transversal Sexta, 17.

Equipamiento Cultural

- Centro Sociocultural Marconi. Este centro cuenta con una sala de exposiciones, una sala de lectura y estudio y 3 aulas destinadas a cursos y talleres. Acceso colonia Marconi, 4.

Dotación deportiva

- Instalación deportiva municipal básica colonia Marconi. Dispone de dos pistas de tenis, cuatro frontones cortos, una pista polideportiva y una pista de patinaje. Avenida Marconi s/n.

Comercio local y servicios de barrio

Respecto al comercio de proximidad, ocio y restauración y otros servicios de barrio, en la colonia Marconi existen tres comercios de alimentación, una farmacia, un centro de estética y un bar, lo que le convierte en un ámbito dependiente de los comercios y servicios de los barrios más próximos.

El único mercado municipal relativamente cercano al ámbito de estudio es el de Villaverde Alto, situado a 2,4 km desde la colonia Marconi.

Respecto a los servicios de barrio (farmacias, oficinas postales, entidades bancarias, peluquerías, etc), ocio y restauración y comercio de proximidad, la mayoría de los servicios cercanos a la colonia Marconi se concentran en el barrio de Villaverde Alto y, en menor medida, en el barrio de San Cristóbal y en el polígono industrial donde se han detectado, fundamentalmente, talleres de reparación de vehículos.

Información de Firmantes del Documento



Siguiendo con la propuesta dotacional para un ámbito de las características demográficas con las que cuenta la colonia Marconi y considerando las prestaciones de proximidad detectadas, se pueden señalar las siguientes carencias dotacionales básicas:

- **Equipamiento de salud:** la colonia Marconi y el polígono industrial carecen de un centro de atención primaria básico que pudiera prestar servicio sanitario tanto a la población residente como a los trabajadores de los polígonos industriales que la rodean, por lo que utilizan los recursos disponibles en otras zonas del distrito.
- **Bienestar Social:** el ámbito analizado no cuenta con prestaciones básicas de bienestar social, un centro de mayores y un centro de día, que puedan atender las necesidades propias de los cerca de 200 habitantes mayores de 65 años censados en la colonia, siendo los más cercanos los situados en el casco histórico de Villaverde Alto.
- **Equipamiento educativo.** El ámbito analizado carece de prestaciones educativas de gestión pública lo que limita la elección de colegio por parte de los residentes en la colonia Marconi en los ciclos educativos obligatorios, así como en las enseñanzas no concertadas, bachillerato y formación profesional, en los que, además, es determinante el nivel de renta de las familias dado que, al no ser obligatorias, no tienen carácter gratuito, quedando los recursos disponibles más cercanos en el casco histórico de Villaverde Alto.
- **Dotación deportiva.** Si bien se podría considerar que la instalación deportiva municipal básica al aire libre cubriría la demanda deportiva de la población censada en la colonia Marconi, esta instalación cuenta con una oferta de actividades deportivas muy específica lo que limita su uso por parte de la población residente en la colonia. A esto, se puede añadir la carencia de una piscina pública que permita su uso a los residentes en la colonia Marconi dado que, de los siete bloques de viviendas existentes, solamente uno tiene piscina y esta es de carácter privado, estando situada la más cercana en el casco histórico de Villaverde Alto.

Dada la situación de prestaciones dotacionales de proximidad que presenta la colonia Marconi y el polígono industrial, tanto en equipamientos como en abastecimiento alimentario y servicios de barrio y la carencia de suelo para la implantación de los mismos, se ha considerado conveniente presentar una tabla comparativa que recoge los servicios y equipamientos municipales, incluyendo el equipamiento educativo gestionado por la Comunidad de Madrid al ser de su competencia, que muestra las prestaciones existentes tanto en el distrito de Villaverde como en el barrio de referencia administrativa de la colonia Marconi, el barrio de Villaverde Alto – Casco Histórico de Villaverde.

Información de Firmantes del Documento





VILLVERDE			
	VILLVERDE	Villaverde Alto, C.H. Villaverde	Colonia Marconi
SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS MUNICIPALES			
Bienestar Social			
Centros de Servicios Sociales	2	1	0
Centros Municipales de Mayores	8	2	0
Centros de Día de Alzheimer y Físicos	4	1	0
Apartamentos Municipales para Mayores	0	0	0
Residencias para personas Mayores	0	0	0
Centros de Apoyo a las Familias (CAF)	0	0	0
Centros de Atención a la Infancia (CAI)	1	1	0
Centro de Día de Atención a Niños y Niñas (de 3 a 12 años)	2	1	0
Espacios de Ocio para Adolescentes (El Enredadero)	1	0	0
Centros de Adolescentes y Jóvenes (ASPA)	1	1	0
Centros para personas sin hogar	0	0	0
Salud (2020)			
Centros Municipales de Salud Comunitaria (CMSC)	1	0	0
Centros de Atención a las Adicciones (CAD y CCAD)	1	1	0
Cultura (2021)			
Nº de Bibliotecas Municipales	0	0	0
Nº de Bibliotecas Comunidad Madrid	1	1	0
Nº de Centros y Espacios Culturales	6	2	1
Deportes (2021)			
Instalaciones deportivas básicas	21	5	1
Centros deportivos municipales	6	1	0
Campos de fútbol 11	2	1	0
Pista de atletismo	0	0	0
Piscinas cubiertas	3	1	0
Piscinas de verano	1	1	0
Educación (Curso académico 2021/22)			
Escuelas Infantiles Públicas	5	1	1
Colegios Públicos Infantil y Primaria	20	6	0
Institutos Públicos de Educación Secundaria	7	1	0
Centros Privados de FP	3	2	1
Colegios Privados Infantil, Primaria y Secundaria	10	4	1
Empresa y Comercio (2021)			
Mercados Municipales	1	1	0

Información de Firmantes del Documento



4A0MEDT8GE44ULCQ

2.9.3 CONCLUSIÓN

Como se puede observar, la localización de la mayor parte de las prestaciones de proximidad fuera del ámbito de la colonia Marconi obliga a sus habitantes a desplazarse para recibir las atenciones necesarias en prestaciones básicas, tanto de manera puntual, cuando estas prestaciones se refieren a la salud, el bienestar social, la cultura y el deporte cómo diaria, cuando la demanda es en prestaciones educativas, hacia el resto de su barrio administrativo lo que, teniendo en cuenta la localización del ámbito de estudio, ya señalado al comienzo de este apartado, es de compleja realización. La apertura de la calle San Eustaquio propuesta en esta MPG facilitará a la población de la colonia Marconi el acceso a las prestaciones dotacionales de proximidad existentes en su barrio de referencia mejorando la calidad de vida tanto de sus habitantes como la de los, aproximadamente, 3.500 trabajadores de los polígonos industriales que la rodean.

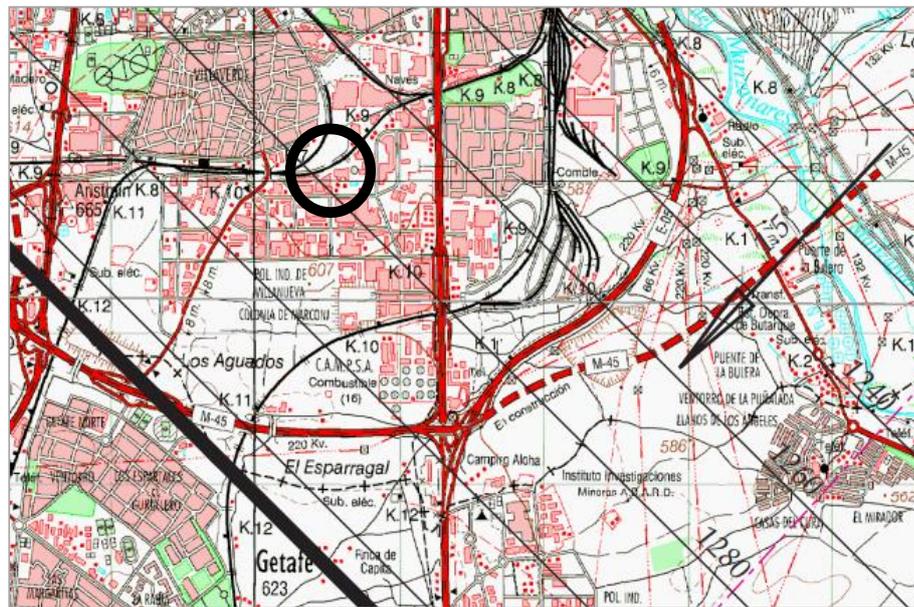
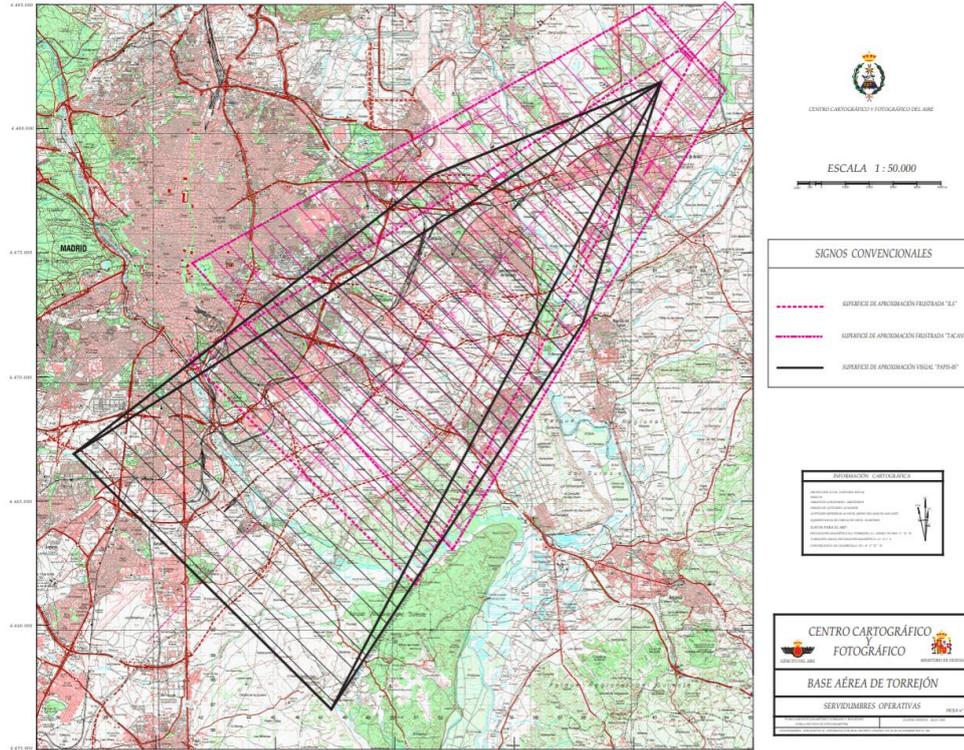
2.10 SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS Y OTRAS AFECCIONES

2.10.1 SERVIDUMBRES AERONAUTICAS

De acuerdo con los datos suministrados por los Ministerios competentes en materia de seguridad aérea, el ámbito de la modificación se encuentra dentro de las servidumbres aeronáuticas la Base Aérea de Torrejón de Ardoz y de la Base Aérea de Getafe. En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por la Superficie de Aproximación Visual PAPIS-05 de Torrejón a partir de 1260 metros sobre el nivel del mar, las servidumbres de aeródromo de Getafe en la superficie cónica entre las cotas de 730 a 745 m y la Superficie de Aproximación Final "NDB-Zona B" de Getafe a la cota de 770 m. Todas las servidumbres aeronáuticas afectan a cotas muy superiores a las alturas máximas admisibles para la edificación, construcciones e instalaciones, en consecuencia, no se presenta posibilidad de afecciones.

Información de Firmantes del Documento



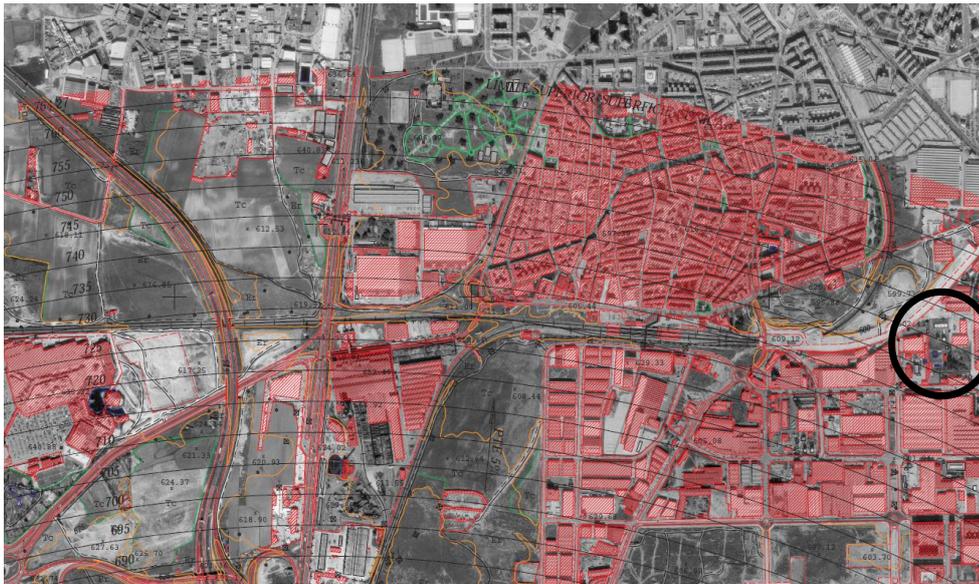
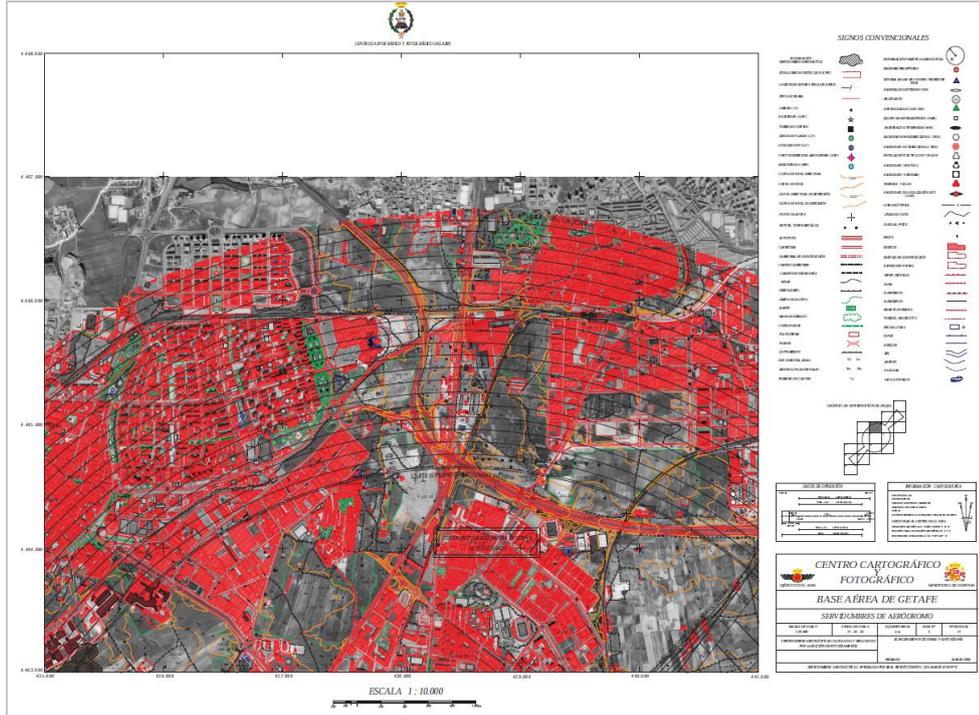


Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ





Afecciones aeronáuticas de la base aérea de Getafe

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
 RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
 ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
 JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
 URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
 Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
 Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
 Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
 CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



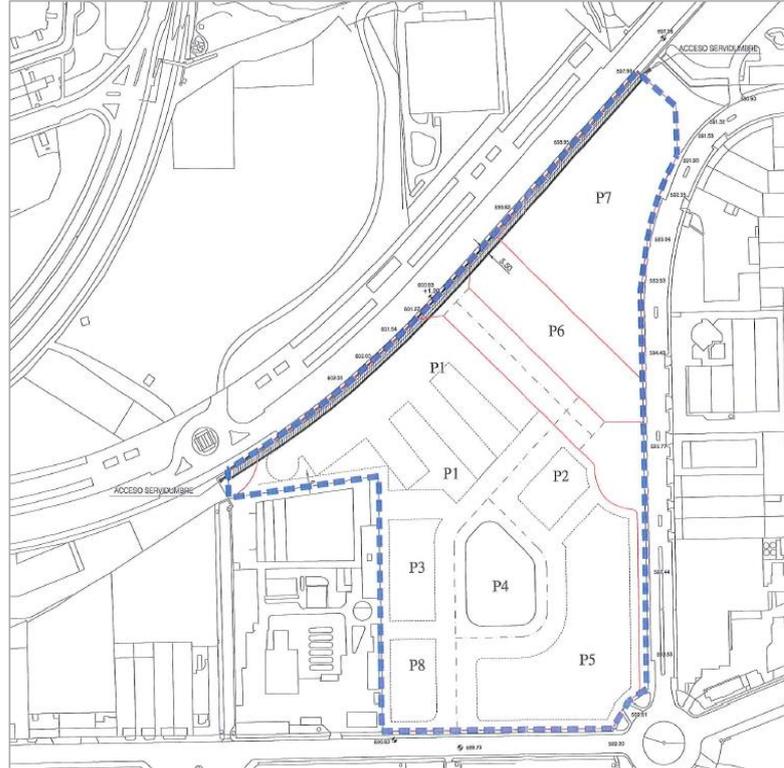
4A0MEDT8GE44ULCQ



2.10.2 OTRAS AFECCIONES

En la parcela sita en c/ San Dalmacio 12, perteneciente al APE 17.18 C/ San Dalmacio, paralelo a la Gran Vía de Villaverde, existe una servidumbre de 5,50 metros para la construcción de un túnel transitable y con acceso desde la vía pública para vehículos de mantenimiento y emergencias.

Dicha servidumbre se sitúa fuera del ámbito de la presente modificación del plan general, pero el acceso a dicho túnel se produciría por el vial existente actualmente en la calle de San Eustaquio, por lo que la urbanización final de dicha calle debe tener en cuenta esta circunstancia.



Servidumbre del túnel bajo la Gran Vía de Villaverde.

Información de Firmantes del Documento



3 MEMORIA DE ORDENACIÓN

3.1 OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

La presente Modificación Puntual no Sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante MPG), cuyo objeto es la modificación del tramo norte de la calle de San Eustaquio para resolver su enlace con la avenida de la Gran Vía de Villaverde, tiene los siguientes objetivos:

- Abrir un nuevo eje de movilidad que, junto al futuro eje Lenguas Este - San Dalmacio facilitará la articulación norte-sur en el distrito y reforzará su malla viaria.
- Contribuir a la continuidad de la infraestructura verde distrital prolongando el bulevar de San Eustaquio hasta enlazar con la Gran Vía de Villaverde, posibilitando además su enlace con el parque Dehesa Boyal y las futuras zonas verdes del APR 17.02 Lenguas Este y con el Bosque Metropolitano.
- Mejorar la conectividad peatonal y ciclista a la colonia Marconi y el polígono industrial de la Resina a los nodos de transporte y actividad del distrito.

3.2 ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN PROPUESTAS

- **Alternativa 0: mantenimiento de la ordenación actual**

Actualmente el tramo norte de la calle de San Eustaquio es una vía calificada como dotacional para la vía pública de la clase vía pública secundaria, configurada en fondo de saco que da acceso únicamente a la parcela sita en c/San Norberto 30B.

Por el sur, la vía enlaza con la calle de San Norberto, calificada como dotacional para la vía pública de la clase vía pública de la red viaria principal. El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante PGOUM) otorga a los suelos al norte la calificación de vía pública principal, correspondientes a la Gran Vía de Villaverde, definiendo una glorieta para la intersección de ambos viarios, no obstante, la materialización de este enlace no es posible sin incrementar el ancho de la calle debido a la diferencia de cota entre ambas vías, aproximadamente 4,5 m, y la necesidad de mantener el acceso a c/San Norberto 30B.

- **Alternativa 1: modificación de la alineación, calificando como vía pública todos los terrenos no edificados, para obtener ancho máximo en la calle de San Eustaquio**

Esta alternativa propone la obtención de toda la franja de suelo no edificado privado disponible entre la calle San Norberto y la Gran Vía de Villaverde para ampliar la anchura del tramo norte de la calle de San Eustaquio con la longitud del lindero sur de la parcela situada en c/San Norberto 32.

Información de Firmantes del Documento



Se califican como dotacional para la vía pública los suelos afectados de las parcelas sitas en la calle de San Norberto 32 y en la avenida Gran Vía de Villaverde s/n.; se modifica la alineación oficial oeste de la calle, la nueva alineación coincidiría con el actual lindero entre las parcelas sitas en c/San Norberto 32 y c/ San Norberto 34; prolongándose desde la calle de San Norberto hasta la avenida de la Gran Vía de Villaverde.

La parte de las parcelas industriales no afectadas por la nueva calificación mantendrían su calificación y coeficiente de edificabilidad actual, con la consecuente reducción del coeficiente de edificabilidad total del área de reparto AUC.17.04; dada la disminución de la superficie lucrativa de las parcelas.

De esta forma la calle de San Eustaquio, entre la calle de San Norberto y la avenida de la Gran Vía de Villaverde, aumentaría su anchura, que actualmente oscila entre 10,81 m y 11,27 m, a una dimensión de entre 28,61 m y 29,10 m, lo que permitiría incluir una calzada de circulación para el acceso las parcelas del lado este de la calle; otra calzada para el acceso a las parcelas del lado oeste y al mismo tiempo para la conexión con la avenida de la Gran Vía de Villaverde, un bulevar para el tránsito y la estancia peatonales y una vía de circulación ciclista.

No obstante, la parcela sita en c/ San Norberto, 32 perdería su condición de solar durante el proceso de gestión y ejecución; sin recuperarlo hasta que no se finalizarán las obras de urbanización del nuevo vial, porque las vías con las que linda la parcela no tendrían hasta ese momento pavimentada la calzada y encintadas las aceras y no existir alternativa de acceso.



Plano de calificación según PGOUM

Plano de calificación Alternativa 1

Información de Firmantes del Documento



- **Alternativa 2: modificación de la alineación, calificando como vía pública estrictamente los terrenos necesarios para poder desarrollar los objetivos de la MPG.**

Esta alternativa es similar a la anterior, pero obteniendo como red pública únicamente los suelos industriales estrictamente necesarios para la consecución de los objetivos de la MPG; que se calificarían como suelo dotacional para la vía pública. La parte de las parcelas industriales no afectadas por la nueva calificación mantendrían su calificación y coeficiente de edificabilidad actual, lo que implicaría, dada la disminución de la superficie de estas, una reducción del coeficiente de edificabilidad total del área de reparto AUC.17.04.

En concreto, se obtendrían los suelos necesarios para incrementar la anchura de la calle de San Eustaquio hasta una longitud de entre 19,47 m y 20,11 m, suficiente para albergar doble calzada de acceso a las parcelas con las que linda conectando al mismo tiempo con la avenida de la Gran Vía de Villaverde, infraestructura ciclista y espacios para el tránsito y la estancia peatonal. La parcela sita en c/San Norberto, 32 mantendría un frente a la dicha vía pública de 9 metros, por lo que no perdería en ningún momento la condición de solar.



Plano de calificación según PGOUM

Plano de calificación Alternativa 2

- **Alternativa 3: delimitación de un nuevo ámbito de actuación**

Esta alternativa propone la delimitación de una nueva área de planeamiento específico coincidente con el ámbito de la MPG en la que se establecerían incrementos de

Información de Firmantes del Documento



edificabilidad y/o cambio del uso característico con el fin de compensar el incremento del suelo destinado a redes a públicas, manteniendo en el área de reparto AUC.17.04 la proporción entre redes públicas y aprovechamiento urbanístico.

Actualmente la proporción entre redes públicas locales y aprovechamiento en el AUC.17.04 es la siguiente:

- Aprovechamiento:		
o Uso cualificado industrial		1.506.655,96 m ² c.u.c. industrial
- Suelo de redes públicas locales:		
o Dotacional vía pública secundaria local	134.814,58 m ² suelo	
o Dotacional servicios infraestructurales	15.035,22 m ² suelo	
o Dotacional servicios públicos	6.439,23 m ² suelo	
o Dotacional zona verde básica	6.257,37 m ² suelo	
TOTAL	162.546,39 m ² suelo	
- Redes locales/aprovechamiento	0,108 m ² suelo/m ² c.u.c. industrial	

Para un viario de unos 29 metros de ancho (ancho resultante para el viario en la alternativa 1) el incremento de edificabilidad para compensar la cesión de 2.690,17 m² de suelo destinado a redes públicas sería de 24.935,41 m² construidos de uso cualificado industrial, que sumados a los 13.568,72 m² construidos de uso cualificado industrial asignados actualmente a las parcelas lucrativas del ámbito supone una edificabilidad total de 38.504,13 m² construidos. Dado que la superficie disponible para materializar esta edificabilidad, una vez obtenido el suelo destinado a redes públicas, es 4.094,19 m² de suelo, el coeficiente de edificabilidad resultante en el ámbito delimitado sería 9,40 m²/m².

Estableciendo el incremento de anchura de la calle de San Eustaquio en el mínimo imprescindible para resolver el enlace con la Gran Vía; para un viario de unos 20 metros de ancho (ancho resultante para el viario en la alternativa 2); el incremento de edificabilidad para compensar la cesión de 1.310,91 m² de suelo destinado a redes públicas sería de 12.150,93 m² construidos de uso cualificado industrial, que sumados a los 13.568,72 m² construidos de uso cualificado industrial de la edificabilidad actual del ámbito supone una edificabilidad total de 20.339,31 m² construidos a materializar en 5.473,45 m² de suelo, resultando en un coeficiente de edificabilidad en el ámbito delimitado de 3,72 m²/m².

En cualquier de los dos supuestos; la viabilidad de implantar usos industriales con coeficientes de edificabilidad tan elevados es muy escasa.

Información de Firmantes del Documento



Por otra parte, no se prevé la recalificación del suelo industrial a otros usos más lucrativos, puesto que la Norma Zonal 9.5 ya permite la implantación del uso terciario, a excepción del terciario comercial de gran superficie comercial, como uso alternativo, y no se contempla la implantación de usos residenciales en el polígono industrial por problemas de aislamiento, seguridad y déficit de equipamientos y servicios básicos.

3.3 JUSTIFICACION DE LA SELECCIÓN DE LA ALTERNATIVA

Se recoge a continuación el resumen de los motivos y criterios por los que se determina la selección de la alternativa 2, modificación de la alineación, calificando como vía pública estrictamente los terrenos necesarios para poder desarrollar los objetivos de la MPG, frente a la alternativa 1, modificación de la alineación, calificando como vía pública todos los terrenos no edificados, para obtener ancho máximo en la calle de San Eustaquio, la alternativa 3, delimitación de un nuevo ámbito de actuación, y la alternativa 0, mantenimiento de la ordenación actual.

- **Mejora de la red viaria:** la propuesta de las alternativas 1, 2 y 3 permiten conectar la calle de San Norberto y la avenida de la Gran Vía de Villaverde a través de la calle de San Eustaquio, al mismo tiempo que se garantiza el acceso a las parcelas sitas al este de dicha calle, frente a la ordenación actual donde no es posible debido a la reducida dimensión de la sección transversal del tramo norte de la calle de Eustaquio.
- **Mejora del medio ambiente urbano y la movilidad sostenible:** La nueva sección de la calle de San Eustaquio en las alternativas 1, 2 y 3 mejora la movilidad peatonal y ciclista de la zona, reduciendo el aislamiento de la colonia Marconi, y permite la inclusión de elementos ajardinados que complementan la red de espacios libres de la zona.
- **Armonía del paisaje urbano:** La propuesta de las alternativas 1 y 2 mantiene la homogeneidad tipológica de la zona, sin alterar la densidad edificatoria ni el equilibrio de usos del polígono industrial, al contrario que la alternativa 3.
- **Viabilidad de la gestión:** la ordenación de la alternativa 2 no elimina la condición de la solar de las parcelas del ámbito, permitiendo la edificación e implantación de actividades en todo momento, aún sin haber concluido el proceso de gestión y ejecución del instrumento de planeamiento propuesto.
- **Mejora de la seguridad percibida:** la alternativa 2 permite modificar las condiciones de retanqueo y del cerramiento de la parcela sita en la c/ de San Norberto, 32, mejorando el encuentro entre ésta y la vía pública y evitando muros ciegos de longitud considerable.
- **Afecciones ambientales:** la alternativa 2 requiere la urbanización de una menor superficie, reduciendo el consumo de recursos y mitigando el impacto global de la actuación.

Información de Firmantes del Documento



3.4 PROPUESTA DE ORDENACIÓN

3.4.1 DEFINICIÓN DE LA PROPUESTA

Para la consecución de su objeto, esta modificación adopta las siguientes determinaciones:

1. Se modifica la alineación de la calle de San Eustaquio, con el fin de aumentar su anchura para albergar las nuevas conexiones peatonales y rodadas entre ésta y la Gran Vía, calificando los suelos industriales afectados como dotacional para la vía pública. Se mantiene, no obstante, el coeficiente de edificabilidad y calificación de las parcelas lucrativas resultantes reduciéndose consiguientemente el coeficiente de edificabilidad de el área de reparto AUC.17.04. (de 1,392 m²/m² a 1,389 m²/m²).
2. Se modifican las rasantes de la calle de San Eustaquio para conectar la calle de San Norberto con la avenida de la Gran Vía de Villaverde.
3. Se perfecciona la ordenación pormenorizada de la calle de San Eustaquio, con el fin de resolver las necesidades funcionales de la propuesta de regeneración, y de las parcelas lucrativas con el objetivo de fomentar la actividad en la nueva calle e impedir que la nueva alineación pueda ocasionar situaciones de difícil o imposible edificación.

Además, para la consecución de los objetivos de esta modificación del plan general y reducir las posibles afecciones de este, se establecen una serie de acciones exteriores al ámbito, tanto de urbanización, como puntuales, de acuerdo con el apartado 3.5 de la presente memoria.

3.4.2 CALIFICACIÓN DEL SUELO, ALINEACIONES Y RASANTES

La ordenación propuesta modifica la alineación oeste de la calle de San Eustaquio, para obtener una franja de suelo entre la calle San Norberto y la Gran Vía de Villaverde que permita ampliar la anchura de su tramo norte, calificando como red pública estos suelos obtenidos. La parte de las parcelas industriales no afectada mantiene el uso cualificado industrial y su régimen de usos compatibles, así como el coeficiente de edificabilidad asignado por el PGOUM. Esto implica que, dada la disminución de la superficie de cada parcela, la superficie edificable disminuya proporcionalmente. En consecuencia, el coeficiente de edificabilidad total del área de reparto AUC.17.04 se reduce también (de 1,392 m²/m² a 1,389 m²/m²). El suelo originalmente calificado por el PG como vía pública mantiene su clasificación.

El tramo ampliado de la calle de San Eustaquio calificado como vía pública en la nueva ordenación, se organiza en tres franjas paralelas de suelo; una franja al oeste y otra al este, cada una de ellas de rasantes distintas; y una tercera franja central ataluzada, que resuelve el acuerdo entre las dos anteriores. Mientras que la franja este mantiene las rasantes originales de la calle de San Eustaquio, permitiendo el acceso a las parcelas al este del viario; las rasantes de la franja oeste se modifican, definiéndose una pendiente ascendente en sentido sur-norte que permite la conexión entre la calle de San Norberto (cota + 599,48) y la Gran Vía de Villaverde (cota + 603,04), que permitirá el acceso a las parcelas colindantes al oeste.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

64 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



En la franja este se dispone, además, una servidumbre de acceso desde la vía pública al túnel de 5,50 metros transitable para vehículos de mantenimiento y emergencias que discurre paralelo a la avenida de la Gran Vía de Villaverde bajo los terrenos pertenecientes al APE 17.18 - C/ San Dalmacio.

Tanto las alineaciones como las rasantes resultantes se especifican en el plano PO_03 ALINEACIONES Y RASANTES, y deberán ser confirmadas por el Proyecto/s de obras ordinarias de urbanización.

La ordenación resultante de la propuesta es la siguiente:

- 1. Identificación:** Parcela sita en avenida de la Gran Vía de Villaverde s/n.
Calificación: Industrial.
Norma zonal 9.5.
Superficie 882,09 m².
- 2. Identificación** Parcela sita en c/de San Norberto, 32.
Calificación: Industrial.
Norma zonal 9.5.
Superficie 4.591,36 m².
- 3. Identificación** glorieta de Gran Vía de Villaverde.
Calificación: Vía pública principal.
Superficie 321,45 m².
- 4. Identificación** calle de San Eustaquio.
Calificación: Vía pública secundaria.
Superficie 2.873,29 m².
- 5. Identificación** encuentro calle de San Eustaquio y calle de San Norberto.
Calificación: Vía pública principal.
Superficie 81,95 m².

3.4.3 COMPARATIVA ORDENACIÓN VIGENTE - PROPUESTA

Se adjunta esquema gráfico y cuadro de superficies de la ordenación propuesta y su comparativa con la calificación actual:

Información de Firmantes del Documento





Plano de calificación según PGOUM / Plano de calificación MPG propuesta

	PGOUM		Propuesta MPG		Diferencia	
	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2)	S. (m2)	Ed.(m2)	S. (m2)	Ed. (m2)
Parcelas lucrativas	6.784,36	13.568,72	5.473,45	10.946,90	-1.310,91	-2.621,82
Industrial	6.784,36	13.568,72	5.473,45	10.946,90	-1.310,91	-2.621,82
(1) Gran Vía, s/n	918,98	1.837,96	882,09	1.764,18	-36,89	-73,78
(2) San Norberto, 32	5.865,38	11.730,76	4.591,36	9.182,72	-1.274,02	-2.548,04
Redes públicas	1.965,78	-	3.276,69	-	+1.310,91	-
Vía pública principal (3) glorieta Gran Vía Villaverde	321,45	-	321,45	-	-	-
Vía pública secundaria (4) c/ de San Eustaquio	1.600,17	-	2.873,29	-	+1.273,12	-
Vía pública principal (5) encuentro c/de San Eustaquio con c/ de San Norberto	44,16	-	81,95	-	+37,79	-
TOTAL	8.750,14	13.568,72	8.750,14	10.946,90	-	-

Respecto al AUC.17.04, la comparativa sería la siguiente:

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

66 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



	PGOUM	Propuesta MPG	Diferencia
Superficie	1.082.704,70 m ²	1.082.704,70 m ²	-
Edificabilidad	1.506.655,96 m ²	1.504.034,14 m ²	-2.621,82
Ce	1,392 m ² /m ²	1,389 m ² /m ²	-0.003

3.4.4 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Con el fin de favorecer la presencia de actividad en la nueva vía se propone la mejora de las condiciones de nueva edificación en las parcelas calificadas como industrial del interior del ámbito de la modificación de plan general. En concreto, en obras de nueva edificación, la nueva edificación podrá o bien retranquearse de acuerdo con las condiciones que el artículo 8.9.3.b de las Normas Urbanísticas del plan general establece para la NZ 9.5, o bien situar toda su fachada a lo largo de la alineación oficial.

Esta modificación asegura, además, la viabilidad de la parcela sita en la calle de San Norberto, 32, que con 9 metros de fondo en su parte más estrecha no podría ser edificada si tiene que guardar un retranqueo de 6 metros respecto a la alienación oficial y 4 metros de separación respecto a los linderos, si no media adosamiento.

3.4.5 ACCIONES EXTERIORES

Para la consecución de los objetivos de la modificación del plan general se establecen, además, las siguientes acciones exteriores al ámbito, que se describen gráficamente en el plano PO_04 ACCIONES EXTERIORES:

1. Acciones exteriores de mejora sobre la vía pública, mediante obras ordinarias de urbanización para la adaptación de la vía pública:
 - a. Reurbanización de la intersección entre la calle de San Eustaquio y la calle de San Norberto, eliminando el aparcamiento existente, creando un nuevo espacio ajardinado y reorganizando la circulación peatonal, con el fin de facilitar la circulación peatonal entre el bulevar de la calle de San Eustaquio y su ampliación en el tramo norte de la calle.
 - b. Reurbanización de la glorieta de la Gran Vía de Villaverde para permitir el enlace de los carriles vehicular y ciclistas previstos en la calle de San Eustaquio y la continuidad de los itinerarios peatonales existentes y previstos.

Información de Firmantes del Documento



2. Acciones exteriores puntuales:

- a. Mejora de la movilidad ciclista, mediante la construcción de un carril bici bidireccional en la calle de San Eustaquio, entre la calle de San Norberto y la calle Laguna del Marquesado, de forma que se conecte el carril bici de la Gran Vía de Villaverde con la estación de Cercanías de San Cristóbal Industrial, mediante la unión de las siguientes vías ciclistas:
 1. Carril bici propuesto en el ámbito delimitado de la modificación de plan general
 2. Carril bici propuesto como acción exterior
 3. Vía ciclista propuesta por el Plan Director de Movilidad Ciclista
- b. Soterramiento de la línea de alta tensión que cruza la calle de San Norberto y la calle de San Eustaquio.
- c. Soterramiento de la línea de telecomunicaciones sita en la acera norte de la calle de San Norberto.



Reurbanización de la intersección entre la calle de San Eustaquio y la calle de San Norberto. Estado actual y acción exterior propuesta.

3.5 OBRAS DE URBANIZACIÓN Y SERVICIOS URBANOS

Durante la ejecución de las obras de urbanización posteriores a la aprobación de esta modificación, deberá garantizarse que las parcelas incluidas en el ámbito delimitado cumplan con las condiciones de solar de acuerdo con el artículo 6.2.10 del PGOUM de las normas urbanísticas y con el artículo 14 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, esto es, que estén completamente urbanizados, estando pavimentadas las calzadas y soladas y encintadas las aceras de las vías urbanas municipales a que den frente y contando, como mínimo, con los servicios de abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales, suministro de energía eléctrica y alumbrado público conectados a las correspondientes redes públicas.

Información de Firmantes del Documento



Se relaciona a continuación las actuaciones a acometer en fase de ejecución de las obras de urbanización para cada una de las redes de servicios urbanos exigidas y aquellas otras complementarias. Puesto que la configuración del tramo norte de la calle de San Eustaquio será con dos zonas de diferente rasante, una al oeste con pendiente ascendente (en sentido sur norte) y otra al este con pendiente descendente, todas las redes de servicios urbanos se duplican, manteniéndose siempre que sea posible el ramal existente que dará servicio a la zona este y ejecutándose un nuevo ramal que dará servicio al oeste.

- **Red de Distribución de agua**

En el tramo norte de la calle de San Eustaquio incluido en el ámbito delimitado se configuran dos ramales de distribución de agua, uno al este y otro al oeste del viario.

- **Infraestructura para Emergencia**

La red de hidrantes existente en el entorno del ámbito se completará con, al menos, un nuevo hidrante, que se ubicará en el tramo norte de la calle de San Eustaquio cumpliendo las determinaciones establecidas en el RD 513/2017, reglamento de instalaciones de protección contra incendios.

- **Red de Alcantarillado**

Procurará mantenerse la red de alcantarillado a la que cometen las redes de evacuación de aguas residuales de los solares colindantes al este con la calle de San Eustaquio y se ejecutará un nuevo ramal para dar servicio a los solares al oeste. Tanto el ramal este como el oeste se diseñarán incluyendo la recogida y conducción de aguas pluviales hasta la red existente.

La conexión vista de los imbornales (en Gran Vía de Villaverde) que discurren por los pilares hasta la red de saneamiento, y se localizan en la zona de actuación, deberán renovarse e integrarse garantizando su función.

- **Red de energía eléctrica**

Como ya se ha descrito en el apartado anterior "Acciones Exteriores", la línea aérea de alta tensión que cruza la calle de San Norberto y la calle de San Eustaquio se soterrará.

Como en el resto de los servicios urbanos, la red de suministro eléctrico se duplicará en el tramo de la calle de San Eustaquio incluido en el ámbito delimitado, para dar servicio a los solares situados a ambos lados del viario.

Información de Firmantes del Documento



- **Alumbrado Público**

Dado que la actuación conlleva la modificación y reurbanización del trazado viario, deberá incluir el diseño y ejecución de su alumbrado público, que debería ser continuación del existente en el entorno del ámbito, y adaptarse a la situación de doble rasante previsto y al diseño de su sección incluyendo correcta iluminación para el tránsito de vehículos, bicicletas y peatones.

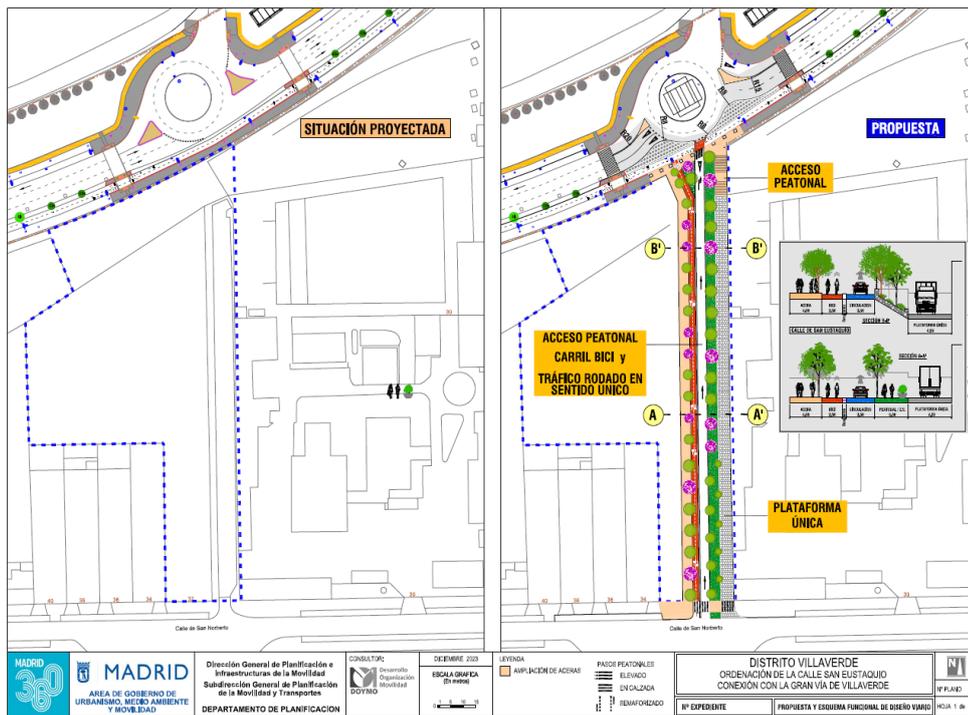
- **Red de Telecomunicaciones**

Mediante una acción exterior de esta MPG, la línea área de telecomunicaciones sita en la acera norte de la calle de San Norberto se soterrará. La red de suministro en la calle de San Eustaquio se duplicará para dar servicio a todos los solares colindantes.

- **Red de distribución de gas natural**

Al igual que el resto de las redes de abastecimiento, se duplicará la red de gas en el tramo de calle de San Eustaquio afectado por la modificación puntual.

3.6 ESQUEMA INDICATIVO PARA EL DISEÑO URBANO



Esquema indicativo para el diseño del viario

Información de Firmantes del Documento



4A0MEDT8GE44ULCQ





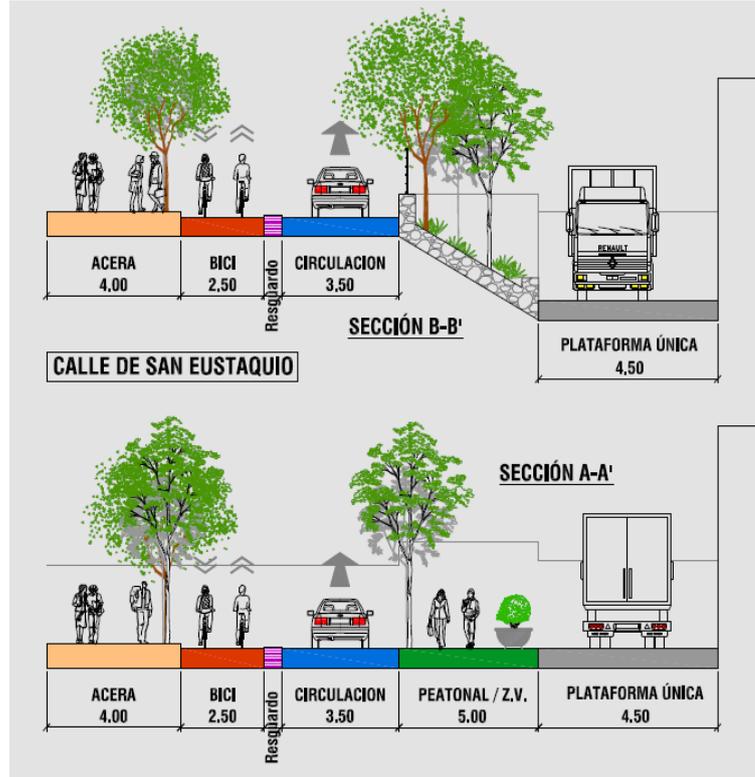
Una vez descrita y justificada la ordenación urbana establecida mediante esta MPG, se define una propuesta esquemática e indicativa de diseño urbano que se considera la más adecuada atendiendo al cumplimiento de los objetivos del planeamiento y ajustándose a la normativa sectorial aplicable en materia de accesibilidad y prescripciones recogidas en la Instrucción para el Diseño de la Vía Pública del Ayuntamiento de Madrid; teniendo en cuenta que la conexión a través de la calle de San Eustaquio con la Gran Vía de Villaverde pretende mejorar la movilidad peatonal y ciclista, evitando el transporte de vehículos pesados y de mercancía cuyo tránsito se realizará por el futuro viario del APE 17.18 - C/San Dalmacio.

La futura red pública se configurará como una vía local que resolverá el tránsito vehicular, peatonal y ciclista desde la calle de San Norberto a la Gran Vía y el acceso a la parcela C/San Norberto 30B. La configuración propuesta de las rasantes incluye:

- Una franja al este cuya futura urbanización permite su uso como plataforma compartida de prioridad peatonal y apta para el tráfico rodado para el paso puntual de vehículos siempre que estos circulen a velocidades compatibles con el tránsito y la estancia de peatones. La rasante de esta plataforma conectará la intersección con la calle de San Norberto y la parcela situada en el número 30B. Esto supone un diseño en rampa descendente en sentido norte que salva una cota aproximada de 2 m. Esta plataforma única, se define con una anchura de 4,50 m para permitir el paso puntual de vehículos de emergencia.
- Una franja al oeste acondicionada para la circulación de vehículos, peatones y ciclistas, con su correspondiente acera de 4,00m, carril bici segregado de 2,50m y 0,5 m. de resguardo y un carril para vehículos de 3,50m. de ancho y sentido de circulación sur-norte. Esta franja se define en pendiente ascendente en dirección norte, para salvar el desnivel de 2,5m/3m. desde la intersección con la calle de San Norberto hasta el enlace con la Gran Vía.
- Una franja central ataluzada para acordar la diferencia de rasantes entre las dos franjas anteriormente descritas.

Información de Firmantes del Documento





Esquema indicativo para el diseño de la sección transversal

El futuro proyecto o proyectos de obras ordinarias de urbanización tendrá en cuenta las infraestructuras existentes y deberá contemplar necesariamente el enlace con la red viaria existente y el acceso al túnel de acceso para vehículos de emergencia bajo la avenida de la Gran Vía de Villaverde en el ámbito del APE.17.18 San Dalmacio Gran Vía de Villaverde.

Además, deberán ejecutarse las siguientes acciones exteriores ya descritas en el apartado 3.5 de esta memoria y reflejadas en el plano PO_04, de ACCIONES EXTERIORES, aunque se encuentren fuera de su ámbito de actuación.

Información de Firmantes del Documento



4 MEMORIA DE GESTIÓN

4.1 ORGANIZACIÓN DE LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN

4.1.1 ALCANCE DE LA PROPUESTA

El artículo 41 de la ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid (en adelante LSCM), relativo a la función de los planes generales municipales, considera en su apartado 3 que los planes generales para cumplir su función y objeto habrán de, entre otras cuestiones, f) organizar y programar la gestión. En el mismo sentido, y en cuanto al suelo urbano, el Reglamento de Planeamiento, en su artículo 16.1, recoge como objeto específico de los planes generales, además de completar su ordenación mediante la regulación detallada del uso de los terrenos y edificaciones, el proponer los programas y medidas concretas de actuación para su ejecución.

Este aspecto, relativo a la ejecución de la ordenación que se proponga, se incorpora al instrumento de planeamiento en el documento denominado "de organización y gestión" que ha de describir los términos y plazos en que se llevará a cabo la actividad de ejecución de un determinado ámbito de ordenación, entendida, a tenor del artículo 71 de la propia LSCM, como el conjunto de procesos dirigidos a materializar sobre el terreno las determinaciones del planeamiento; siendo presupuestos legales para su inicio la definición y aprobación de:

- La ordenación pormenorizada para cada clase y categoría de suelo.
- La modalidad de gestión urbanística (integrada o aislada).
- Los pertinentes instrumentos para la ejecución:
 - Jurídica: distribución equitativa de beneficios y cargas; obtención de terrenos para redes públicas y cesión de plusvalías derivadas del planeamiento.
 - Física: obras de urbanización; edificación de solares; implantación de usos y servicios y su conservación.

El alcance y contenido del documento, ha de adaptarse evidentemente al del propio instrumento de planeamiento a que se refiere y a sus concretas determinaciones analizando e incorporando la descripción de la modalidad de gestión, la de los instrumentos de ejecución jurídica y material, la estimación de sus costes y el horizonte temporal de su programación.

La propuesta de la presente Modificación Puntual no Sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante MPG), a la que ha de referirse este documento de organización y gestión, tiene por objeto la modificación del tramo norte de la calle de San Eustaquio para resolver su enlace con la avenida de la Gran Vía de Villaverde. Para ello es necesario abordar la reconfiguración de este viario modificando su trazado y rasantes, requiriéndose la obtención de suelo para la ampliación de la red pública.

Información de Firmantes del Documento



4.1.2 INSTRUMENTOS DE EJECUCION

Respecto de este ámbito y a los efectos de su ejecución, cabe resaltar su clasificación como suelo urbano consolidado dentro de la Norma Zonal 9 "actividades económicas" grado 5º. En cuanto a la calificación, las parcelas lucrativas se califican como uso industrial y el suelo perteneciente al dominio público como dotacional - vía pública, en sus categorías funcionales de vía pública principal y vía pública secundaria.

La modificación de la ordenación vigente que se propone no altera la clasificación del suelo afectado ni su régimen jurídico urbanístico al que la actividad de ejecución ha de atender en cumplimiento del apartado 3 del ya citado artículo 71, ni incorpora incrementos de edificabilidad o aprovechamiento que hayan de ser objeto de equidistribución, concretándose en:

- La obtención del suelo afectado por la ampliación del viario y prolongación de calle de San Eustaquio
- La adecuada urbanización para su puesta en servicio

Ambas actuaciones exceden de los deberes correspondientes a los propietarios de suelo atendiendo a su régimen jurídico, de conformidad con el artículo 17 - "Derechos y deberes de los propietarios de suelo urbano consolidado" de la LSCM y, por tanto, no pueden articularse mediante los mecanismos de cesión obligatoria y gratuita e imputación de costes de urbanización.

Obtención del suelo afectado por la ampliación del viario.

Dado su régimen jurídico y las características de la propuesta de modificación de la ordenación vigente, de entre los mecanismos de obtención de suelo afectado por la nueva calificación de vía pública recogidos en el art 90 "Condiciones generales respecto a la obtención de suelo público", de la LSCM, se opta por la aplicación de su apartado c) -permuta forzosa, expropiación o cualquier otra forma de adquisición de la propiedad- y, preferentemente, por el procedimiento de expropiación.

A estos efectos y una vez aprobada definitivamente la modificación puntual no sustancial se procederá al inicio de actuaciones mediante la aprobación de la correspondiente relación de bienes y derechos afectados. Ello sin perjuicio de la posible aplicación de cualquier otra forma de adquisición de la propiedad en los términos enunciados por el artículo 90. c) si así se planteará por los titulares de suelo afectado y sin que ello suponga alteración de la Modificación aprobada.

Información de Firmantes del Documento



Suelo a obtener:

Descripción	Calificación PGOUM	S. afectada	Titular
Terrenos de la parcela sita av/ de la Gran Vía de Villaverde s/n (sin información catastral)	Industrial (NZ 9.5)	36,89 m ²	Desconocido
Terrenos de la Parcela sita c/ de San Norberto 32	Industrial (NZ 9.5)	1.274,02 m ²	30 Llanos Castellanos S.A.
Terrenos de la parcela sita av/ Gran Vía de Villaverde s/n	Vía publica principal	105,45 m ²	Repsol Butano S.A.
Terrenos de la parcela sita av/ Gran Vía de Villaverde s/n (sin información catastral)	Vía publica principal	216,00 m ²	Desconocido
Terrenos de la parcela sita c/ de San Norberto 30(B)	Vía pública secundaria	4,25 m ²	Plásticos y Papeles Aurelio S.A.
TOTAL		1.636,61 m²	

Adecuada urbanización para su puesta en servicio.

En cuanto a la urbanización, de conformidad con el artículo 95 *Ejecución de las redes públicas* de la LSCM, resulta de aplicación su apartado 3:

"3. Las obras correspondientes a la urbanización de suelos destinados a redes públicas que no se obtengan en el contexto de actuaciones integradas se realizarán por la Administración en cada caso competente, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del planeamiento urbanístico"

En consecuencia, será el Ayuntamiento de Madrid el que asume la ejecución de las obras de urbanización, en los términos descritos en los apartados 3.6 y 3.7 de la memoria de ordenación y recogidos en cuanto a su regulación en los artículos 14, 16 y 17 de las normas urbanísticas (en adelante NNUU) de esta modificación puntual no sustancial; cuya instrumentación se efectuará en el marco de del artículo 1.4.5 de las NNUU del vigente PGOUM, a través de proyecto/s de obras ordinarias de urbanización.

4.2 COSTES DE EJECUCIÓN

Los costes totales de la actividad de ejecución correspondiente a esta modificación puntual no sustancial han de incorporar tanto los correspondientes a obtención de suelo afectado por la nueva calificación de red pública como los de realización de las obras de urbanización necesarias para su adecuación y puesta en servicio.

En cuanto al coste de obtención de suelo, se procede a su estimación en el marco de un procedimiento expropiatorio en el que es partida esencial la relativa a la valoración del suelo (no se conocen otros posibles derechos afectados), a la que ha de añadirse un 5% de premio de afección en cumplimiento del artículo 47 de la Ley, de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

75 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



Forzosa o un 10% de conformidad con el artículo 141 de la LSCM para el supuesto de determinación del justiprecio por mutuo acuerdo.

La valoración del suelo se estima de conformidad con del artículo 37.1 del Texto Refundido de la Ley 7/2015, de 30 de octubre de Suelo y Rehabilitación Urbana, al tratarse de un suelo en situación de urbanizado que no está edificado y mediante aplicación del método y reglas de valoración establecidas en los artículos 20 y 22 del Reglamento de Valoraciones, Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre.

De acuerdo al informe elaborado por los servicios técnicos Dirección General de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid (anexo 4), se estima un valor de repercusión de uso industrial de 196,50 €/m², y, en consecuencia, un valor unitario de 393 €/m² por aplicación del coeficiente de edificabilidad 2,00 m²/m²

La valoración incorpora un incremento del 10% en previsión de posibles mutuos acuerdos y se ha efectuado a fecha diciembre de 2023, por lo que en su caso habrá actualizarse en el momento de inicio del procedimiento de expropiación, en los términos recogidos en el informe emitido que se reproducen a continuación:

"La presente valoración tiene carácter meramente estimativo, toda vez que, en cualquier caso, la valoración definitiva estará sujeta a la fecha de inicio del expediente de justiprecio (Art 36 LEF) y, por tanto, a la normativa legal de aplicación en dicho momento, al planeamiento vigente y a los parámetros de cálculo aplicables en dicho momento de la valoración"

ESTIMACION VALOR DEL SUELO A OBTENER*		
Superficie m2	Valor unitario €/m2	Importe €
1.636,61	393	643.187,73
10% bonificación mutuo acuerdo		64.318,77
IMPORTE TOTAL		707.506,50

*a fecha diciembre 2023.

En cuanto a la obra urbanizadora, en los términos recogidos en el Reglamento de Planeamiento Urbanístico, RD2159/1978, de 23 de junio, se incorpora como evaluación económica de la implantación de los servicios y de ejecución de obras su coste aproximado, recogiendo un coste unitario por metro cuadrado que incluye la demolición de muros y cerramientos existentes, la ejecución del viario en los suelos calificados como dotacional para el uso de la vía pública que no se encuentran urbanizados y el reacondicionamiento viario en aquellas zonas en las que la urbanización actual no sea compatible con la propuesta por esta MPG, tanto en el ámbito como en la áreas afectadas por las acciones exteriores.

Información de Firmantes del Documento



Concepto	Cantidad	Precio unitario	Importe
----------	----------	-----------------	---------

Capítulo 1. URBANIZACIÓN			
Reforma o renovación de la urbanización	1.644,33	m ² 190,0	312.422,70 €
Nueva urbanización	1.632,36	m ² 250,0	408.090,00 €
TOTAL (PEM)			720.512,70 €

Capítulo 2. ACCIONES EXTERIORES			
Reurbanización c/ San Eustaquio y c/San Norberto	1.660	m ² 120,0	199.200,00 €
Reurbanización glorieta Gran Vía de Villaverde	978	m ² 150,0	146.700,00 €
Soterramiento línea media tensión	62,0	m 1.275,0	91.800,00 €
Soterramiento línea telecomunicaciones	44,0	m 950,0	57.000,00 €
Mejora infraestructura ciclista	669,0	m 475,0	317.775,00 €
TOTAL (PEM)			812.475,00 €

Total Presupuesto de Ejecución Material (PEM)	1.532.987,00 €
Gastos generales (13%)	199.288,40 €
Beneficio Industrial (6%)	91.979,26 €
Total Presupuesto de Ejecución por Contrata (PEC)	1.824.255,36€

Coste Obtención Suelo		707.506,50€	
Superficie	1.636,61	393	643.187,73€
10% bonificación mutuo acuerdo			64.318,77€

Importe Total actuaciones MPG	2.531.761,96€
--------------------------------------	----------------------

*a fecha diciembre 2023.

4.3 PLAN DE ETAPAS/CRONOGRAMA

El alcance de las actuaciones descritas a desarrollar en ejecución de las determinaciones de ordenación, nos coloca en un horizonte temporal marcado por la tramitación de los distintos instrumentos urbanísticos necesarios para materializar la propuesta, por el proceso de necesaria adquisición de suelo y por la disponibilidad presupuestaria para su realización en la medida que tanto la obtención del suelo afectado por la nueva calificación de viario como su adecuada urbanización resultan imputables al Ayuntamiento de Madrid.

Se toma en consideración para esta estimación temporal, los tiempos de elaboración y tramitación de los instrumentos de planeamiento; y de la ejecución de actuaciones (obtención de suelo y realización de obras).

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

77 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



1. **Planeamiento:** Modificación Puntual no sustancial PGOUM con una tramitación estimada en 9-12 meses, calculada a partir de enero de 2024 y con una previsión de aprobación inicial en el mes de marzo del mismo año.
2. **Gestión:** Actuaciones de obtención de suelo y regularización de parcelas para su adaptación a planeamiento.
 - Obtención de suelo mediante procedimiento expropiatorio:
 - Relación de Bienes y Derechos Afectados y proyecto de expropiación
 - Elaboración 2 meses
 - tramitación: 6 meses
 - Regularización de parcelas: mediante las correspondientes operaciones de segregación, agrupación, inscripción registral e incorporación a Inventario
3. **Ejecución Material:**
 - Elaboración de proyecto de obras de urbanización: licitación y adjudicación: 6 meses.
 - Realización obras: 9 meses urbanización.
 - Acciones exteriores: 24 meses

	2024				2025				2026			
Planeamiento												
Gestión												
Urbanización												
Acciones exteriores												



Información de Firmantes del Documento



5 MEMORIA DE IMPACTO DE GÉNERO, INFANCIA, ADOLESCENCIA Y FAMILIA

5.1 MARCO NORMATIVO

La Ley Orgánica 3/2007 de 22 de marzo de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres, establece el carácter transversal del principio de igualdad de trato entre mujeres y hombres. El artículo 15 obliga a las administraciones públicas para integrar ese principio de forma activa en sus disposiciones normativas. Con ese fin, el artículo 19 establece la necesidad de que las disposiciones de especial relevancia incluyan un informe sobre su impacto por razón de género y el artículo 21.2 extiende el mandato a las entidades locales.

La Ley 50/1997 del Gobierno y la Jurisprudencia han extendido la necesidad de dicho informe a todas las disposiciones normativas, incluidos los planes urbanísticos.

La Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética modifica la letra c) del artículo 20.1 de la Ley 7/2015 de Suelo y Rehabilitación Urbana. Este artículo dispone que las administraciones públicas y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán tener en cuenta la perspectiva de género en la ordenación de los usos del suelo.

Para desarrollar las prescripciones legales mencionadas, la Comunidad de Madrid aprobó la Circular 1/2017 de 17 de octubre, de la Dirección General de Urbanismo a los Ayuntamientos de la Comunidad de Madrid, sobre la necesidad de obtener nuevos informes en la tramitación y aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico general y de planeamiento urbanístico de desarrollo. En virtud de esta circular, los expedientes de planeamiento general deben contener en la memoria un análisis específico del impacto que la nueva ordenación prevista en el planeamiento que se pretende aprobar puede provocar en la igualdad de género.

Por otra parte, el análisis de impacto en la infancia, adolescencia y familia se encuentra regulado por las siguientes normas:

- La Ley Orgánica 1/1996, de 15 de enero de Protección Jurídica del Menor regula el impacto de las normas en la infancia y en la adolescencia. En su artículo 22 prescribe que *"las memorias de análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la infancia y en la adolescencia"*.
- La Ley 40/2003, de 18 de noviembre, de Protección a las Familias Numerosas establece, en su disposición adicional décima, que *"las memorias del análisis de impacto normativo que deben acompañar a los anteproyectos de Ley y a los proyectos de reglamentos incluirán el impacto de la normativa en la 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 regula las actuaciones administrativas en su

Información de Firmantes del Documento



artículo 22, citando expresamente los planes urbanísticos y relacionando su contenido con la accesibilidad en el espacio público.

Para definir el contenido del análisis del impacto normativo en las materias de referencia es necesario recurrir a otras fuentes:

Por una parte, la Sentencia del Tribunal Supremo 1750 de 10 diciembre de 2018 (STS 1750/2018) establece como doctrina jurisprudencial que *“el principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres”*.

Por otra parte, diversas instituciones científicas y entidades administrativas han ido abordando, en estudios específicos, los criterios para la efectiva incorporación de la perspectiva de género al planeamiento urbanístico. Entre dichos estudios se incluye la Guía práctica de urbanismo y género “ciudades igualitarias” editada por el Ayuntamiento de Madrid.

En consecuencia, 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. Asimismo, esas fuentes señalan los siguientes aspectos clave para la evaluación del impacto de género en el marco del planeamiento urbanístico: el espacio urbano, con especial atención a la accesibilidad a los servicios urbanos, y la seguridad en los espacios públicos.

5.2 DIAGNÓSTICO

El distrito de Villaverde se encuentra fracturado por grandes barreras urbanas (ferrocarril, autopistas, grandes áreas industriales, etc.) que dificultan o, incluso, impiden la continuidad del tejido urbano, generando espacios de ínfima calidad paisajística y con problemas de seguridad percibida.

El ámbito de la Modificación Puntual No Sustancial del PGOUM (en adelante MPG) para la Obtención de Redes públicas en la calle de San Eustaquio se integra por un viario escasamente utilizado, al que se añaden parcelas limítrofes para posibilitar una adecuada conexión con la Gran Vía de Villaverde. El estado actual de ese ámbito se caracteriza por su limitada movilidad y por una percepción de inseguridad.

- **Movilidad**

El tramo de la calle de San Eustaquio situado al norte de la calle de San Norberto se configura como un “fondo de saco” para la movilidad motorizada. No obstante, se permite el acceso mediante un bolardo retráctil a la parcela industrial sita en la C/San Norberto 30(B), edificada y con actividad implantada.

La movilidad peatonal y ciclista es, prácticamente, inexistente. Las aceras de la prolongación de San Eustaquio son estrechas y se interrumpen abruptamente cerca del viaducto de la Gran

Información de Firmantes del Documento



Vía de Villaverde, por lo que no tiene sentido transitar por una calle que no lleva a ningún sitio, excepto a la citada empresa.

- **Seguridad percibida**

La percepción de inseguridad resulta mayor en los grandes polígonos industriales como ocurre en las Áreas Industriales de Villaverde donde se ubica el ámbito de esta modificación puntual. Entre los factores que contribuyen a percibir esos espacios como inseguros se destacan los siguientes:

- Una urbanización obsoleta, que no responde a las necesidades de la movilidad activa (peatonal y ciclista)
- Una falta de espacio para aparcamiento, lo que origina una presión sobre el espacio público que es ocupado por vehículos privados sin control.
- Un medio ambiente deteriorado ante la escasez de arbolado, áreas estanciales y zonas verdes.
- Un paisaje urbano anodino, con naves descontextualizadas de su entorno y edificios sin bajos con actividad diferenciada
- Una escasez o inexistencia de servicios para mejorar la vida de las personas empleadas
- Una presencia de actividades estigmatizadas (prostitución, venta de droga, etc.)

Por estos motivos los grandes polígonos industriales solo los usan personas empleadas en horarios de trabajo, por lo que se evitan, sobre todo de noche. Este miedo en el uso del espacio público incide directamente en el acceso a los recursos urbanos (como el empleo), lo que contribuye a perpetuar la desigualdad estructural entre mujeres y hombres.

En este sentido, debe señalarse que el ámbito de esta MPG presenta un aspecto de abandono, sin mantenimiento y limpieza adecuada, por lo que disuade el tránsito y la estancia de personas en el mismo.

En el límite este del viario que prolonga la calle de San Eustaquio se ha construido una gran nave para uso logístico con un vallado transparente. En el límite oeste de este viario existe una valla opaca con grafitis, que cerca otra parcela vacante, de estrechas dimensiones, al sur de la misma, pero que se amplía considerablemente en su parte norte. El carácter opaco de esta valla y su deterioro acentúa la percepción de inseguridad.

Este tramo de la calle de San Eustaquio situado al norte de la calle de San Norberto tiene iluminación nocturna, pero la ausencia de tránsito peatonal, ciclista y en vehículos motorizados refuerza dicha percepción de inseguridad, especialmente por la noche.

5.3 PROPUESTA

La presente modificación propone los siguientes objetivos:

- Abrir un nuevo eje de movilidad que, junto al futuro eje Lenguas Este - San Dalmacio facilitará la articulación norte-sur en el distrito y reforzará su malla viaria.

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

81 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



- Contribuir a la continuidad de la infraestructura verde distrital prolongando el bulevar de San Eustaquio hasta enlazar con la Gran Vía de Villaverde, posibilitando además su enlace con el parque Dehesa Boyal y las futuras zonas verdes del APR 17.02 Lenguas Este y con el Bosque Metropolitano.
- Mejorar la conectividad peatonal y ciclista de la colonia Marconi y el polígono industrial de la Resina a los nodos de transporte y actividad del distrito.

Para la consecución de estos objetivos se adoptan las siguientes determinaciones:

1. Se modifica la alineación de la calle de San Eustaquio, con el fin de aumentar su anchura para albergar las nuevas conexiones peatonales y rodadas entre ésta y la Gran Vía.
2. Se perfecciona la ordenación pormenorizada de la calle de San Eustaquio, para resolver las necesidades funcionales de la propuesta de regeneración y de las parcelas lucrativas para fomentar la actividad en la nueva calle e impedir que la nueva alineación ocasione situaciones de difícil o imposible edificación.

Así mismo, para lograr los objetivos de la MPG se establecen dos tipos de acciones exteriores: acciones exteriores de mejora sobre la vía pública, mediante obras ordinarias de urbanización para adaptarla, y acciones exteriores puntuales para mejorar la movilidad ciclista y facilitar el soterramiento de instalaciones aéreas de alta tensión y telecomunicaciones.

La nueva ordenación crea una conexión entre San Eustaquio y la Gran Vía de Villaverde, proponiendo una solución de enlace entre ambos viarios que posibilita el tránsito peatonal y ciclista y vehículos de emergencia, manteniendo el acceso a las parcelas existentes.

Los parámetros urbanísticos establecidos en este instrumento de planeamiento general posibilitan que el futuro Proyecto/s de obras ordinarias de urbanización pueda incluir un acceso rodado para vehículos en el sentido sur-norte, lo que reducirá la longitud del recorrido desde la colonia Marconi hasta Villaverde Alto y la longitud del itinerario desde dicha colonia hasta la glorieta situada en la intersección entre Avenida de Andalucía y Gran Vía de Villaverde.

Desde una perspectiva de género, esta propuesta contiene determinaciones que inciden en la igualdad entre mujeres y hombres respecto a la movilidad inclusiva, la seguridad percibida y la conciliación de la vida familiar y laboral.

- **Movilidad inclusiva**

La ejecución de la Gran Vía de Villaverde sobre las líneas ferroviarias entre las estaciones de Villaverde Alto y Villaverde Bajo mantiene algunas desconexiones entre la misma y las calles transversales. Para resolver una de estas desconexiones resulta necesario la tramitación y aprobación del presente instrumento de planeamiento urbanístico, con el fin de asegurar la continuidad entre la calle de San Eustaquio y la Gran Vía de Villaverde. De esta forma, se potencia la calle de San Eustaquio como eje estructural que conecta las áreas industriales, el área residencial de Marconi, los futuros crecimientos urbanos (los Aguados y los Llanos) y el Bosque Metropolitano.

Información de Firmantes del Documento



La nueva ordenación permitirá reducir los recorridos y favorecer la conexión peatonal y ciclista entre dos ejes urbanos, como la calle de San Eustaquio y la Gran Vía de Villaverde, permitiendo a los residentes en la colonia Marconi y a los que trabajan en el área industrial de Villaverde conectar mejor con el tejido urbano de Villaverde y con el resto de la ciudad.

- **Seguridad percibida**

La “encuesta de calidad de vida y satisfacción con los servicios públicos de la ciudad de Madrid del año 2022” muestra que la percepción de seguridad difiere en función del sexo y de la edad. En general, los hombres tienen una mayor percepción de seguridad en los espacios públicos. Por el contrario, las personas mayores son las que se sienten más inseguras.

El uso intensivo del espacio público contribuye a mejorar la percepción de seguridad en un proceso que se retroalimenta: la mejora de la percepción de seguridad fomenta, a su vez, el uso del espacio público. Así, se promueve la vigilancia natural protagonizada por las personas usuarias, que consiste en poder ver y ser vistas.

Por el contrario, el tránsito por las inmediaciones de los espacios urbanos vacantes genera una percepción de inseguridad sufrida especialmente por las mujeres y otros colectivos vulnerables (adolescentes, mayores, personas con discapacidad, etc.), por lo que suelen ser evitados, sobre todo en horario nocturno. Como se mencionó, el miedo al uso del espacio público incide en el acceso a los recursos urbanos, lo que contribuye a mantener la desigualdad estructural entre mujeres y hombres.

La nueva ordenación propuesta generará mayores tránsitos y una mayor presencia de personas en el espacio público, así como una mejora del paisaje urbano. Ambos aspectos inciden positivamente en la mejora de la seguridad percibida.

- **Conciliación de la vida familiar y laboral**

El cuidado de la población dependiente (mayores, infancia, personas con problemas de salud o con diversidad funcional, etc.) se realiza en su mayoría por mujeres. Para facilitar las tareas relacionadas con el cuidado se hace necesario una ordenación urbana que facilite el acceso a las áreas residenciales que, como la colonia Marconi, se encuentran aisladas.

Tal y como se describe en el apartado 2.9 de la memoria informativa “caracterización socioeconómica” la colonia Marconi cuenta con 3.197 habitantes de los cuales el 495 tienen menos de 15 años. En este sentido, la ejecución de la ordenación propuesta conllevará un ahorro de tiempo para las personas cuidadoras residentes en dicha colonia, así como para las personas empleadas en el área industrial con responsabilidades familiares.

5.4 DECLARACIÓN DE IMPACTO

De acuerdo con lo anteriormente señalado, la MPG propuesta contiene determinaciones que impactan positivamente en la igualdad entre mujeres y hombres, al mejorar proactivamente la

Información de Firmantes del Documento



situación actual del ámbito respecto a la movilidad inclusiva, la seguridad percibida y la conciliación de la vida familiar y laboral.

Asimismo, este instrumento de planeamiento urbano contiene determinaciones positivas en la infancia, la adolescencia y la familia, según la normativa reguladora de estas materias.

Finalmente, este documento ha sido redactado conforme a la "Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo en el Ayuntamiento de Madrid y sus Organismos Autónomos".

6 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA EN MATERIA DE ACCESIBILIDAD

6.1 MARCO NORMATIVO

En el ámbito estatal, 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 dispone en su artículo 34.3 lo siguiente: "*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*".

En desarrollo de lo anterior, se han aprobado sucesivas normas de obligado cumplimiento en la materia, entre ellas:

- Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación de las Personas con Discapacidad para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados y Edificaciones
- Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el Documento Técnico de Condiciones Básicas de Accesibilidad y No Discriminación para el Acceso y Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados
- Documento Básico de Seguridad, Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación.

Por su parte, en el ámbito autonómico, es de aplicación la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad que Madrid que, en su disposición adicional décima, prevé lo siguiente: "*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*".

Información de Firmantes del Documento



En desarrollo de la anterior norma, la Comunidad de Madrid aprobó el Decreto 13/2007, de 15 de marzo, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas.

6.2 DECLARACIÓN DE IMPACTO

La presente MPG ha considerado en su elaboración la normativa vigente en materia de accesibilidad universal, sus determinaciones respetan los requisitos que le son exigibles al respecto, y permiten el cumplimiento de la normativa por parte de los correspondientes proyectos de obras ordinarias de urbanización y edificación que se elaboren posteriormente y en su desarrollo.

Las modificaciones que introduce este instrumento el planeamiento garantizan que, en la posterior fase de urbanización, los itinerarios peatonales en el ámbito puedan diseñarse cumpliendo con todas las exigencias legales y normativas en materia de accesibilidad. Además, las acciones exteriores previstas facilitarían el enlace de los itinerarios peatonales en el ámbito con los de su entorno.

El cambio de alineación propuesto en la calle de San Eustaquio permite el incremento de la anchura libre en la sección posibilitando anchos de acera que superen las dimensiones mínimas normativamente exigidas.

El tramo norte de la calle de San Eustaquio desde la intersección con la calle de San Norberto hasta la parcela situada en su número 30B, supera una diferencia de cota de 2,00 m en una longitud superior a 100 m; y desde esta misma intersección hasta su encuentro con la Gran Vía supera una diferencia de cota de aproximadamente 2,5 m. en una longitud superior a 150 metros; lo que garantiza en ambos casos resolver los desniveles con rampas de pendientes inferiores a las máximas admitidas por la normativa de referencia.

7 JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO NORMATIVA RELATIVA A EVALUACIÓN AMBIENTAL

La normativa sectorial de referencia a efectos de evaluación de impacto ambiental y elaboración del Documento Ambiental Estratégico (en adelante DAE), está constituido con carácter esencial por la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, normativa estatal de carácter básico, y por las disposiciones autonómicas contenidas en la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, que establece en su Disposición Transitoria Primera el marco regulatorio en materia de evaluación ambiental.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental serán objeto de Evaluación Ambiental Estratégica simplificada, los planes y programas que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión, no afecten a espacios de la Red Natura 2000 y no determine el órgano ambiental que se someta a evaluación ambiental ordinaria a solicitud del promotor. Además, la disposición transitoria primera de la Ley 4/2014, de

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

85 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ



22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid, establece que:

“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 y los instrumentos de planeamiento que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado 1 del artículo 6 de la Ley 21/2013 [...] se someterán a evaluación ambiental estratégica simplificada, conforme a lo previsto en el artículo 29 y siguientes de la misma Ley”.

De acuerdo con las referencias normativas anteriores, la propuesta Modificación Puntual no Sustancial del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 (en adelante (MPG) se ajusta a las consideraciones que permiten su evaluación ambiental mediante procedimiento simplificado, al tratarse de un ámbito municipal de reducida extensión y no afectar a espacios de la Red Natura 2000.

Por tanto, el Ayuntamiento de Madrid, como promotor de la modificación, propone su sometimiento a evaluación ambiental estratégica simplificada, y, con el fin de verificar la adecuación a esta normativa de la presente MPG para la obtención de redes públicas en la calle de San Eustaquio, ha elaborado el correspondiente DAE presentado como documento IV-DAE.

El DAE constituye el primer paso del procedimiento de la evaluación y supone la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, para que el órgano ambiental competente pueda emitir su informe ambiental estratégico; contando para dicho fin dicho fin, con la información requerida en artículo 29, Anexo V, y resto de apartados preceptivos de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

Madrid, a fecha de firma.

(Firmado electrónicamente)

ADJUNTA AL DEPARTAMENTO DE ESTUDIOS
Teresa Morán Serván

EL JEFE DEL DEPARTAMENTO DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS II
Rubén Miguel Águeda

LA JEFA DE SERVICIO DE ESTUDIOS Y EVALUACIÓN URBANA
Rosa Sanz Muñoz-Navas

EL SUBDIRECTOR GENERAL DE EVALUACIÓN URBANA
Juan Manuel Fernández Alonso

DIRECCIÓN GENERAL DE PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA
Subdirección General de Evaluación Urbana
calle Ribera del Sena 21, Planta 3ª

86 de 86

Información de Firmantes del Documento

TERESA MORAN SERVAN - ADJUNTA A DEPARTAMENTO
RUBEN MIGUEL AGUEDA - JEFE DE DEPARTAMENTO
ROSA MARIA SANZ MUÑOZ DE LAS NAVAS - JEFE DE SERVICIO
JUAN MANUEL FERNANDEZ ALONSO - SUBDIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: https://csv.madrid.es/VECSV_WBCONSULTA/VerificarCove.do

Fecha Firma: 08/02/2024 10:57:38
Fecha Firma: 08/02/2024 11:03:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:11:00
Fecha Firma: 08/02/2024 11:14:18
CSV : 4A0MEDT8GE44ULCQ

