

5 Plan Parcial de Reforma Interior en el APR 11.01 Cárcel de Carabanchel

Las condiciones de ordenación que finalmente se concretan en el ámbito APR 11.01 Cárcel de Carabanchel remitido previsto en el PGOUM 97, son el resultado del “Protocolo de Intenciones entre el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo del ámbito urbanístico APR 11.01 Cárcel de Carabanchel” suscrito el 16 de junio de 2008 y el “Convenio Urbanístico entre el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo del ámbito APR 11.01 Cárcel de Carabanchel” suscrito el 15 de abril de 2009. En desarrollo de los contenidos de la documentación citada se redacta y formula el PP de Reforma Interior APR 11.01 Cárcel de Carabanchel promovido por la Sociedad Estatal de Infraestructuras y Equipamientos Penitenciarios (SIEP).



Ficha de condiciones de desarrollo del APR 11.01

5.1. Propuesta de ordenación

5.1.1. Objetivos y condiciones vinculantes del Planeamiento

Las condiciones de desarrollo para el área estaban fijadas en el PGOUM 97 en un conjunto de prescripciones literales y otras gráficas. Con referencia en el plano correspondiente, se establecían las siguientes condiciones gráficas *vinculantes* y *no vinculantes*:

Condiciones vinculantes

3. Reserva de suelo para el trazado del viario principal prolongación de la Vía Carpetana/ Avda. de los Ingenieros.
4. Apertura de nuevo viario de conexión entre la Avda. de los Poblados y la Calle Ocaña.
5. Apertura de nuevos viarios de conexión de las calles del Pingüino y Monseñor Oscar Romero con la Calle Ocaña.

Condiciones no vinculantes:

- A. Trazados viarios que conecten la nueva red local con el viario exterior al ámbito.
- B. Localización indicativa de las reservas de suelo para equipamiento
- C. Estudiar la posibilidad de mantener el edificio del hospital penitenciario asignándolo a la reserva para Equipamiento Singular.
- D. Estudio de las zonas de contacto con el viejo cementerio de Carabanchel y con la ermita existente para poner en valor este entorno.
- E. Parte de las nuevas zonas verdes se localizarán preferentemente en el entorno de los viarios principales: Avda. de los Poblados y prolongación del camino de los Ingenieros, como zonas verdes de acompañamiento y protección.
- F. Localización indicativa de la nueva edificación residencial.

Este conjunto de condiciones previstas por el PGOUM 97 para el área, se pueden condensar en los objetivos siguientes: a) Completar la trama residencial; b) Implantación de Equipamiento Singular; c) Articulación viaria con el entorno.

En relación con cada uno de estos objetivos generales el Protocolo, el Convenio y, finalmente, el Plan Parcial presentado contienen, de forma sintética, el desarrollo y la definición de las siguientes condiciones de ordenación:

- a) Completar la trama residencial: el Plan Parcial propone una distribución espacial de los usos que sitúa las manzanas residenciales al sureste en la zona más próxima a los barrios donde la vivienda ya está consolidada (barrio Eugenia de Montijo); en la zona noroeste, se concentran las reservas de suelo para dotación singular; y, en el centro, sobre un eje suroeste-noreste, se localizan las manzanas que se destinan a uso terciario articulando las parcelas destinadas a equipamiento y las manzanas residenciales.
- b) Implantación de Equipamiento Singular: en la propuesta presentada en la zona noroeste, tal y como ya se ha referido, se concentran las parcelas destinadas a uso dotacional. Sobre ellas está previsto el mantenimiento de la Comisaría y Centro de Acogida de Extranjeros sobre las instalaciones del antiguo hospital penitenciario, y se propone una nueva reserva para alojar un Equipamiento Singular en la categoría de Salud. La superficie de suelo destinada

a equipamientos, como se verá en el apartado de “Características Cuantitativas de la Propuesta”, supera, de manera significativa, las inicialmente previstas para el ámbito.

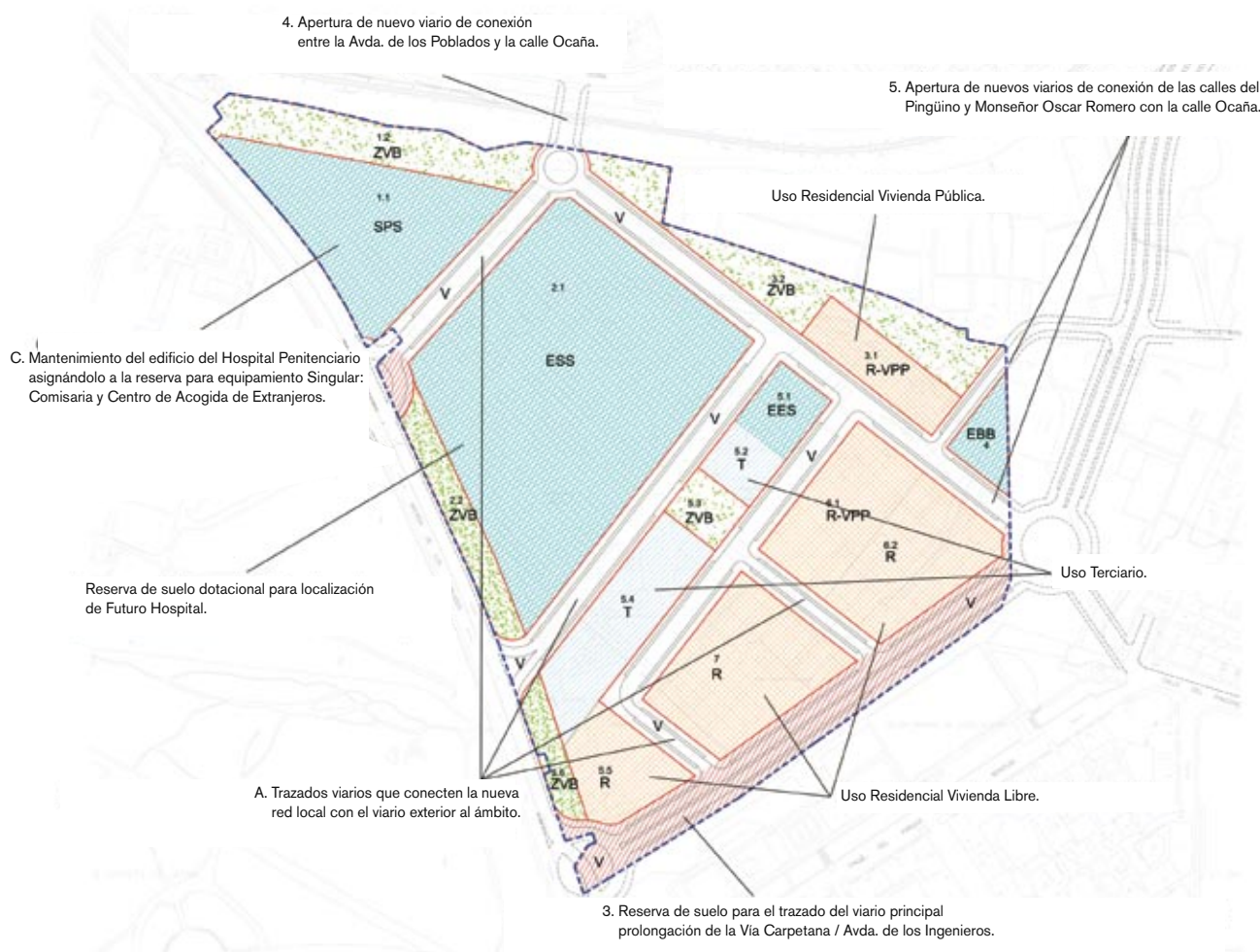
- c) Articulación viaria con el entorno: la ordenación propuesta posibilita la prolongación del Camino de los Ingenieros, la conexión de la avenida de los Poblados con la calle Ocaña y viabiliza la conexión de las calles Monseñor Oscar Romero y del Pingüino con la calle Ocaña. La distribución interior del viario permite las conexiones descritas incorporando una serie de glorietas perimetrales. La prolongación del Camino de los Ingenieros forma parte de la ordenación del ámbito, contemplándose en el plano de calificación como Vía Pública Distrital.

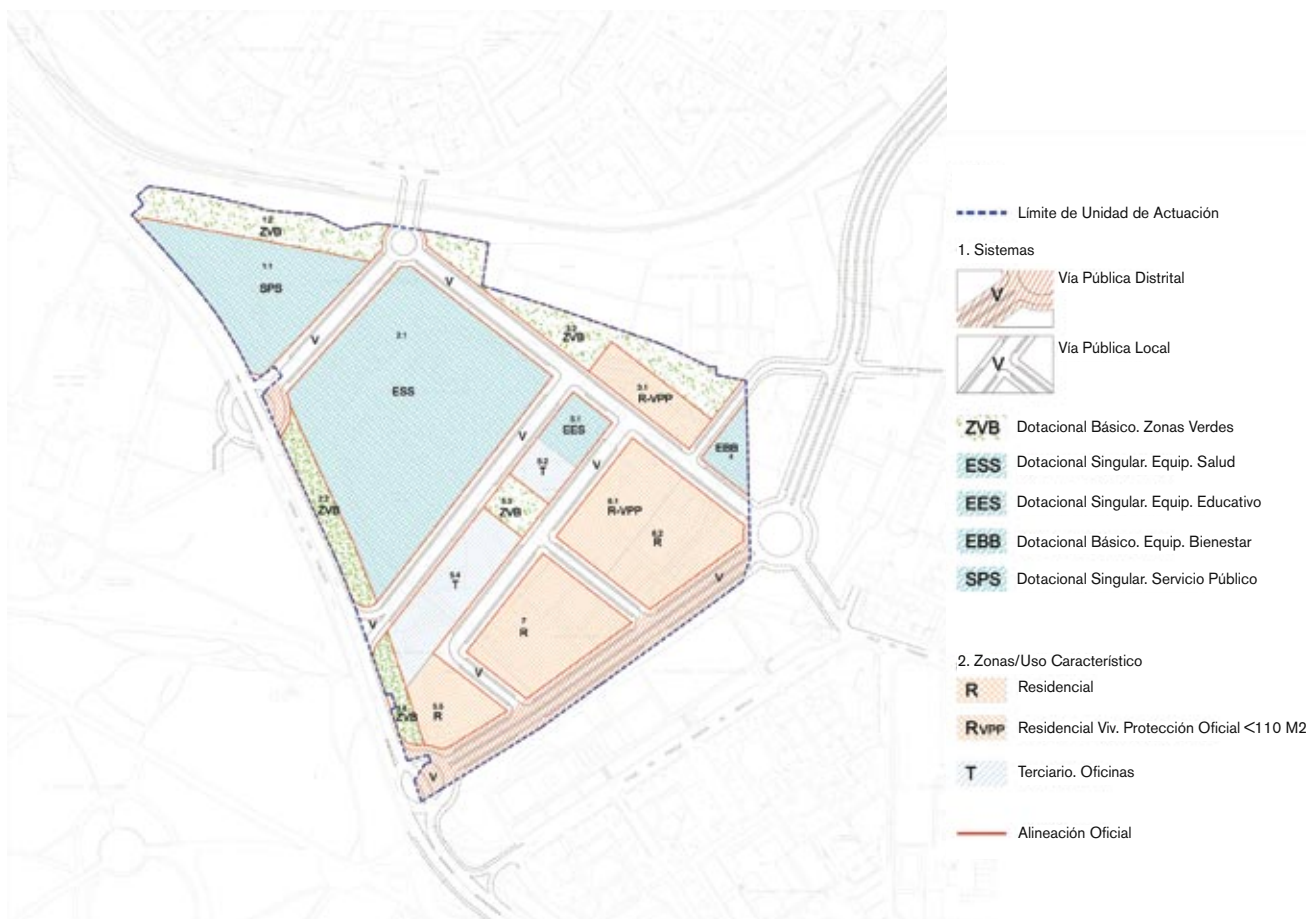
El ajuste de la propuesta al cumplimiento de las condiciones gráficas de ordenación vinculantes (nº 3, 4 y 5) y no vinculantes (nº A y C) de la Ficha de condiciones de desarrollo del área del APR 11.01, se puede resumir de manera sintética en el esquema que se muestra en esta página.

5.1.2. Calificación, usos del suelo y normativa

El PPRI establece los usos pormenorizados en las parcelas resultantes de la ordenación de la manera siguiente:

- Clave - R - Residencial que se desglosa en:
 - R - Residencial Vivienda Libre
 - R - VPP Residencial Vivienda Pública





Plan Parcial de Reforma Interior del APR 11.01. Cárcel de Carabanchel. Calificación.

- Clave - T - Oficinas
- Clave - E - Dotacional Equipamiento Público que se desglosa en:
 - ESS - Equipamiento Singular, categoría de Salud
 - EES - Equipamiento Singular, categoría de Educación
 - EBB - Equipamiento Básico de Bienestar Social
 - SPS - Comisaría y Centro de Acogida de Extranjeros
- Clave - ZVB - Dotacional Zona Verde
- Clave - V - Dotacional para la Vía Pública Red Viaria

El Plan Parcial redacta una normativa propia para posibilitar el desarrollo del ámbito, en el marco de lo fijado en la condición vinculante nº 6 de la Ficha de Condiciones para el desarrollo del área. Estas normas se asemejan estructuralmente a las del PGOUM 97 con las particularidades necesarias para desarrollar el programa residencial, terciario y dotacional previsto.

5.1.3. Estructura Viaria

El PPRI desarrolla el esquema viario establecido por el PGOUM 97 para el área a través de su conexión a las dos grandes vías que bordean el recinto (Avenida de los Poblados y Camino de los Ingenieros) que, además de su carácter interdistrital, sirven de soporte para el transporte público. La propuesta incluye glorietas que resuelven intersecciones y canalizan entradas y salidas al ámbito, poniendo así en servicio un sistema de conexiones exteriores que garanticen la accesibilidad.

5.1.4. Gestión y Ejecución

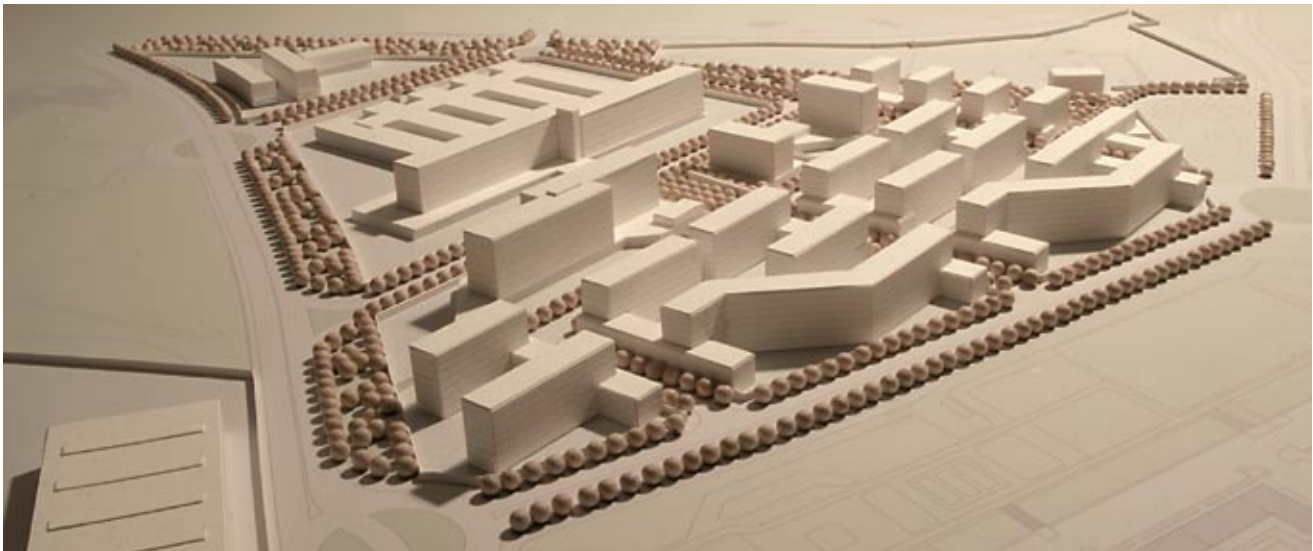
El PPRI establece y delimita una única Unidad de Ejecución coincidente con el Área de Reparto fijada en el PGOUM 97 y señala como sistema de ejecución el de Compensación, abriendo la posibilidad a las alternativas contempladas en la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En lo relativo a la ejecución en el área y a la imputación que se hace de las cargas urbanísticas del ámbito, el Plan Parcial contiene, conforme a lo determinado en la LSCM, un detallado estudio de viabilidad. En este estudio, dentro de las “Actuaciones sobre servicios existentes”, en lo relativo a la Red Viaria se enuncia la necesidad de reurbanizar la red colindante, concretando su coste, en los siguientes viarios:

- Prolongación Camino de los Ingenieros.
- Conexión con Calle Monseñor Oscar Romero.
- Conexión con Calle Ocaña: requiere ejecutar una estructura de paso sobre las vías de la línea 5 de Metro permitiendo el acceso del barrio de Aluche al sector.
- Remodelación Avenida de los Poblados.

5.1.5. Otras consideraciones de interés

En la Memoria del documento se menciona la posibilidad de hacer referencia a lo que ha sido la historia de la cárcel, introduciendo un elemento escultórico en la plaza central.



Plan Parcial de Reforma Interior del APR 11.01. Cárcel de Carabanchel. Maqueta de la ordenación.

5.2. Características cuantitativas

Las características cuantitativas de la ordenación se pueden sintetizar de manera comparada en los siguientes cuadros

relativos al suelo y la edificabilidad que detallan las similitudes y diferencias con las iniciales previsiones para el área:

5.2.1. Suelo

SUELO: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS

		PGOUM 97		Plan Parcial		Variación
		Sup. (m²)	%	Sup. (m²)	%	
Sup. Ámbito		172.167 (1)	100	172.143,81	100,00	-23,19
Usos Dotacionales						
ESS- E.Singular, Salud				39.920,77		+20.569,51
EES- E.Singular, Educación				2.561,50		
EBB- E. Básico Bienestar Social		38.000	22,07	2.037,41	34,04	
SPS- Comisaría y Centro de Acogida de Extranjeros				14.049,90		
ZVB- Dotacional Zona Verde		23.100	13,41	23.461,71	13,62	+361,71
V-Red viaria		50.000	29,4	46.085,13	26,77	-3.914
Parcial suelo dotacional		111.100 (min)	64,52	128.116,35	74,43	
Usos lucrativos						
Terciario		-	-	9.697,54	5,63	-
Residencial	Libre VPP	-	-	23.101,44	13,42	-
		-	-	11.228,41	6,52	-
Parcial suelo lucrativo		-	35,48	44.027,39	25,57	-
Total		172.167	100	172.143,81	100,00	-23,19

5.2.2. Edificabilidad

EDIFICABILIDAD: CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS

		PGOUM 97		Plan Parcial		Variación
		Edif. (m²)		Edif. (m²)		
Usos Dotacionales			I.e.		I.e Neto (m²/m²)	
ESS- E.Singular, Salud				79.841,54	2	
EES- E.Singular, Educación		38.000x1,4	(1)	5.123	2	
EBB- E. Básico Bienestar Social				4.074,82	2	
SPS- Comisaría y Centro de Acogida de Extranjeros				28.099,8	2	
Parcial suelo dotacional		53.200		117.139,16	-	+79.907,47
Usos lucrativos						
Terciario		-	-	19.395,08	2	-
Residencial	Libre VPP	-	-	44.821,55	2	-
		-	-	23.838,15	2	-
Parcial suelo lucrativo		129.125	2	88.054,78	2	-41.070,22

Nota (1): Supletoria PGOUM 97: 1,4 m²/m².

Respecto a la edificabilidad de los usos lucrativos se advierte que la cantidad global propuesta (88.054,78 m²) no alcanza el techo permitido desde el PGOUM 97 (129.125 m²). En la parte expositiva del Protocolo de referencia se expresa “Para el Ayuntamiento de Madrid, la disminución de la edificabilidad permitirá obtener un número mayor de equipamientos públicos y el desarrollo urbanístico del ámbito permitirá incrementar la oferta de vivienda protegida en este ámbito...”

La distribución por usos de la edificabilidad lucrativa prevista inicialmente en el PPRI, supondría un 78 % destinado a uso residencial (68.659,7 m² / 88.054,78 m²) y un 22 % (19.395,08 m² / 88.054,78 m²) destinado a uso terciario. En lo referente a la pormenorización del uso residencial procede destacar que de la edificabilidad total de este uso asignada al área (68.659,7 m²) un parcial de 23.838 m² se destinan a vivienda pública, lo que supondría un 34,72 % de la edificabilidad residencial total, sin contar con los ajustes por la vinculación al uso comercial. Esta cifra supera el límite legal del 30 % fijado en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y reflejada en el protocolo de intenciones (Compromiso 4d).

Por último, en lo relativo a la edificabilidad destinada al uso dotacional, como se puede apreciar del análisis del cuadro, ésta ascendería a 133.107 m².

