

3 Plan Parcial de Reforma Interior Instalaciones Militares de Campamento

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid por medio de la correspondiente ficha del APR.10.02 Instalaciones Militares de Campamento, establece para PPRI de desarrollo los siguientes objetivos:

- Posibilitar la transformación de usos general del área para satisfacer las demandas de suelo de nueva vivienda y dotaciones locales y singulares.
- Dotar de estructura a la totalidad de este espacio, integrándolo y articulándolo con los espacios metropolitanos y regionales contiguos, trabando los espacios libres constituidos por las periferias de los términos municipales de Madrid, Pozuelo de Alarcón y Alcorcón.
- Crear suelo para vivienda protegida: 32% viviendas de precio tasado y 22% viviendas de protección oficial.

En lo referente a la Gestión, establece que el sistema de actuación sea el de Compensación y fija el aprovechamiento tipo del ámbito en 0,62 m²/m².

También se establecen las edificabilidades máximas para los diferentes usos y las cesiones mínimas para usos dotacionales:

- Edificabilidades de usos lucrativos (m²):
 - Residencial: 1.097.100
 - Terciario: 147.300
- Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos (m²):

– Zonas verdes:	350.000
– Deportivo público:	70.000
– Equipamiento público:	180.000
– Servicio público:	120.000
– Servicios de transporte:	30.000

3.1. Antecedentes

Con fecha 23 de enero de 2001 se firmó un “Acuerdo de Bases para el desarrollo de la Operación Campamento entre el Ministerio de Fomento, el Ministerio de Defensa, la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Madrid”. Como consecuencia de este Acuerdo se creó un Grupo de Trabajo en el que estaban representadas todas las Administraciones firmantes y la Sociedad Estatal de Gestión Inmobiliaria del Patrimonio S.A. (SEGIPSA). Los trabajos previos a la tramitación del planeamiento se iniciaron en febrero de 2001 y se redactó un documento urbanístico que no llegó a tramitarse.

Las actuaciones para el desarrollo urbanístico del ámbito se retomaron el 25 de enero de 2005 con la firma de un Protocolo entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Madrid relativo a la “Operación Campamento”. El acuerdo entre el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento culminó el 14 de noviembre de 2005, fecha en la que se firma el Convenio Urbanístico entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo de la “Operación Campamento”. Los aspectos más relevantes del mismo se pueden resumir en lo que sigue:

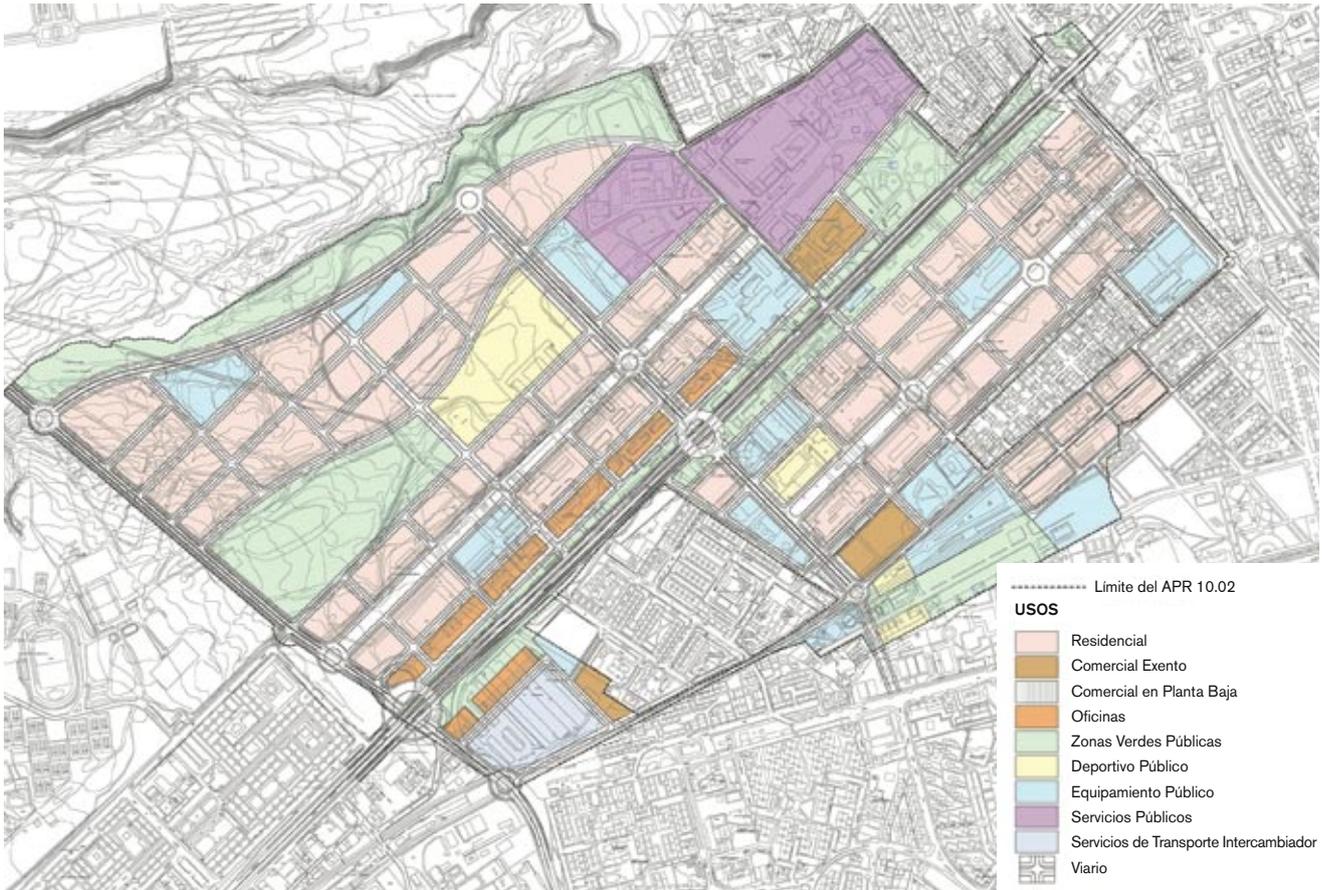


Ámbitos UNP. 4.07. y APR.10.02.

- Se establecen las características técnicas de las acciones que han de acometerse para la mejora y transformación de la autovía A-5 a su paso por los ámbitos APR.10.02 y UNP.4.07; en concreto se proponen dos ejes viarios subterráneos, uno bajo la actual carretera A-5 en una longitud aproximada de 4 kilómetros, con tres carriles por sentido en el tronco y vías colectoras de conexión con la solución del viario en superficie de tres carriles por sentido, y el otro bajo la Cuña Verde Latina en una longitud aproximada de 4 kilómetros, con una sección de tres carriles por sentido de circulación. La financiación de esta infraestructura será asumida por las dos partes firmantes al 50% del coste de ejecución final del proyecto, con un límite máximo para el Ministerio de Defensa de 308,5 millones de euros.
- La superficie de las cesiones para el uso de servicio público se incrementa hasta 148.329 m². En esta superficie están incluidas las instalaciones actuales del Servicio Geográfico del Ejército y Veterinaria y sus posibles ampliaciones.
- Desarrollo de 10.700 viviendas, reservando suelo para la construcción de 7.000 viviendas protegidas de las que 1.100 serán en régimen de alquiler.
- El Ayuntamiento de Madrid se compromete a destinar el 10% del aprovechamiento lucrativo del ámbito que le corresponde a edificabilidad destinada Viviendas de Protección Pública de Precio Básico (VPPB). Este aprovechamiento se corresponde con una edificabilidad de 158.150 m² de VPPB, que a una media de 85 m² por vivienda serían 1.860 viviendas.
- Se realizará un estudio conjunto para los dos ámbitos urbanísticos de la Operación (APR.10.02 y UNP.4.07) sobre las infraestructuras que afectan a esta zona, con el fin de que las soluciones que se adopten para la primera fase de la Operación Campamento sean coherentes y prevean las necesidades del desarrollo conjunto de ambas, procurando un enfoque integrador con visión de futuro. Este estudio se incorporará como anexo en la documentación del PPRI.

A lo largo del año 2006, por encargo de la Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED) dependiente del Ministerio de Defensa, se redacta el Documento del Plan Parcial de Reforma Interior que es aprobado inicialmente el 8 de noviembre de 2006 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, publicándose dicho acuerdo en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 14 de diciembre de 2006. A partir de la fecha indicada se abre el periodo de información pública que se prolonga hasta el 15 de enero de 2007.

Con posterioridad a la aprobación inicial del PPRI, las infraestructuras viarias propuestas en la cláusula primera del Convenio han sido objeto de estudio por los servicios de planeamiento urbanístico del Ayuntamiento de Madrid con el objetivo de garantizar una solución eficaz ante los problemas del corredor de la carretera de Extremadura (A-5) y al mismo tiempo, establecer una adecuada relación coste-beneficio en la intervención infraestructural comprometida en el Convenio. Como consecuencia de este estudio, la propuesta de dos túneles, uno bajo la actual A-5 y el otro bajo el parque denominado Cuña Latina-Sepúlveda, ha sido reconsiderada y se propone su sustitución por las siguientes acciones infraestructurales:



Ordenación de los usos propuesta en el Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI).

- Ejecución material del intercambiador de autobuses y del aparcamiento disuasorio previsto en el Estudio de Aparcamientos Disuasorios desarrollado por el Ayuntamiento de Madrid y el Consorcio Regional de Transportes sobre la reserva de suelo establecida en el Plan Parcial, que se sitúa en el entorno de la estación de metro de Aviación Española.
- Ejecución de un túnel en la carretera de Extremadura de 2,6 Km. de longitud, desde el actual túnel de la Avenida de Portugal hasta la carretera M-511 a Boadilla, y del tramo de transición en superficie de 640 metros hasta la avenida de los Poblados para entroncar posteriormente con la avenida urbana del Plan Parcial (Castellana del Sur).

Por otra parte, al objeto de anticipar la puesta en el mercado de viviendas de protección pública, se ha reconsiderado también el apartado 6 de la cláusula del Convenio en el sentido de posibilitar que el Plan Parcial pueda desarrollarse mediante una o varias unidades de ejecución, siempre que se garantice la puesta en marcha de las infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento del ámbito. Estos dos aspectos, las nuevas acciones infraestructurales y la posibilidad de delimitar varias unidades de ejecución, se han incorporado al Texto definitivo del Convenio Urbanístico entre el Ministerio de Defensa y el Excmo. Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo de la "Operación Campamento".

3.2. Plan Parcial de Reforma Interior. Documento definitivo

El Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el 31 de marzo de 2009 aprobó definitivamente el Plan Parcial de Reforma

Interior que desarrolla el APR.10.02 Instalaciones Militares de Campamento.

3.2.1. Criterios de ordenación

Además del cumplimiento de los objetivos del PGOUM 97 en el PPRI se establecen los siguientes criterios de ordenación:

- Concebir de forma conjunta el desarrollo de las infraestructuras con el UNP 4.07 Remate Suroeste de Campamento; a tal efecto se ha elaborado un estudio de infraestructuras para ambos ámbitos que se incorpora como anejo en la documentación del PPRI.
- Tratamiento de la autovía A-5 como vía integradora de la ordenación, con el objetivo de eliminar la barrera física que supone su configuración actual. Además de posibilitar la permeabilidad transversal, se propone la integración en la misma de los tres modos de transporte: público, vehículo privado y no motorizado.
- Refuerzo de la claridad de imagen y funcionamiento mediante:
 - Un sistema reticular mallado.
 - Espacios libres y dotaciones como elementos de transición hacia el consolidado urbano.
 - Reservas de suelo para el uso comercial en viarios en los que se prevé un alto tránsito peatonal.
 - Creación de un frente de edificios singulares de oficinas en el lado noroeste de la A-5 como señal de identidad del nuevo barrio.



Elementos ambientales preexistentes integrados en la ordenación. Polígono de Experiencias.



Torre de Tiro en el Polígono de Experiencias.



Preservación de elementos arquitectónicos. Acuartelamiento Alfonso XIII.

- Mejora de las calidades medioambientales urbanas:
 - Preferencia por las tipologías de edificación abierta
 - Creación de zonas verdes aprovechando la potencialidad de los elementos existentes (Arroyo Valchico, Pinar de la Dehesa, Jardines del Polígono de Experiencias y de la Estación).
 - Conexión entre zonas verdes a través de corredores ambientales.
 - Configuración de zonas verdes a ambos márgenes de la A-5 con el doble objetivo de reducir los impactos negativos del tráfico y configurar zonas de paseo y carril bici.
 - Realización de un Estudio del arbolado existente en el ámbito con el objetivo de identificar y caracterizar los pies arbóreos que por su valor deben mantenerse en su localización original¹.
- Preservación y puesta en valor de los elementos arquitectónicos más significativos (Torre de Tiro, Acuartelamiento Alfonso XIII,...) con el fin de mantener la memoria histórica del uso militar presente en el área desde finales del siglo XIX.

3.2.2. Descripción de la propuesta

La propuesta de ordenación responde a los criterios y objetivos explicitados en el apartado anterior.

A partir de la concepción de la A-5 como vía urbana, la ordenación se estructura en torno a dos ejes paralelos, uno a cada lado de la A-5, que se pretende que sirvan de soporte a la actividad urbana. Estos dos ejes se conectan por medio de otro transversal, perpendicular a la A-5; tanto este eje como los otros se han diseñado para acoger los tráficos locales de transporte público y privado. Asimismo, se pretende que sean corredores ambientales de conexión entre las zonas verdes previstas en el ámbito.

La edificación residencial se reparte en tres áreas:

- Al norte, en las proximidades de la zona verde asociada al arroyo Valchico, se localiza la mayor parte de la vivienda libre en una tipología de bloque abierto de baja densidad; la altura máxima propuesta es de cuatro plantas más un ático retranqueado.
- En el área central, a ambos lados de la A-5 se sitúan las manzanas más regulares de la ordenación y están destinadas la mayoría de ellas a vivienda protegida; se propone que en una misma manzana convivan edificaciones de cuatro, seis y doce plantas.
- En el extremo sureste del ámbito se localiza un pequeño ensanche con una tipología de manzana similar a la del área colindante Aluche-Avda. Poblados.

¹ En el Estudio del Arbolado que acompaña como Anejo a la Documentación del PPR1 se han inventariado 13.478 ejemplares. Se han clasificado por especies y en función de su estado, aproximadamente el 75% se encuentran en buen estado o son recuperables. Del total de ejemplares, 32 tienen la categoría de "notables" y es obligado que se mantengan en su localización original. En lo referente a la diversidad de especies arbóreas, se han inventariado más de 100 especies.

La estructura comercial que se propone en el PPRI es dual; por una parte tres edificios exclusivos:

- Un pequeño centro en las proximidades del intercambiador, próximo a la estación de metro de Avda. de la Aviación Española.
- Otro en la prolongación de la c/ Romero Bassart al este de la Colonia Parque Europa.
- El tercero se localiza al este de los jardines del Polígono de Experiencias próximo a la futura estación de metro de Darío Gazapo.

y por otra, una red de comercio de proximidad en bajos de los edificios residenciales y de oficinas. Este entramado de locales presenta una configuración lineal, lo que permitiría dar lugar a ejes comerciales, a uno y otro lado de la A-5, que resolvería no sólo las necesidades comerciales básicas, sino también la existencia de un espacio diferenciado desde el punto de vista funcional, fácilmente identificable, en un barrio con una fuerte presencia del uso residencial.

El terciario de oficinas se sitúa en una franja al norte de la A-5 entre la prolongación de la Avda. de la Aviación y el Acuartelamiento Alfonso XIII.

En lo referente al sector dotacional, además de las parcelas de servicio público que se mantienen y amplían (Servicio Geográfico del Ejército y Centro Militar de Veterinaria), en la propuesta de ordenación se han integrado las zonas verdes y las dotaciones con la trama residencial. Por otra parte, en el Documento de aprobación definitiva se han recogido las indicaciones del Estudio acerca de la previsión de dotaciones públicas en el Plan Parcial de Reforma Interior del APR.10.02

Instalaciones Militares de Campamento. En este Estudio que se adjunta como Anejo se valoran, tanto las necesidades del entorno que podrían ser satisfechas en el ámbito, como las necesidades de la futura población relacionadas con los diferentes sectores dotacionales (educativo, bienestar social, salud, cultural, religioso, deportivo, administración local y servicios públicos).



Ordenación volumétrica propuesta en el PPRI.

CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Ordenanza	Usos Cualificados	Superficie		Edificabilidad (m ²)
		(m ²)	%	
Bloque abierto configurando manzanas	Vivienda libre	84.921	4,02	219.100
	Vivienda Protección Pública Precio Limitado	131.334	6,22	346.700
	Vivienda de Protección Pública Básica	109.312	5,18	242.744
	Comercial PB			33.600
Bloque abierto configurando torres	Vivienda libre			93.100
	Oficinas	46.362	2,20	59.048
	Comercial PB			25.240
Edificación en bloque abierto	Vivienda libre	98.082	4,65	144.320
	Vivienda Protección Pública Precio Limitado	47.461	2,25	71.730
	Vivienda de Protección Pública Básica	9.755	0,46	17.300
	Comercial PB			6.300
Terciario exento	Comercial exento	20.098	0,95	28.200
Total usos privados		547.325	25,94	1.287.382
Zonas verdes		364.629	17,28	
Equipamiento		204.411	9,69	
Deportivo		89.737	4,25	
Servicios públicos		147.719	7,00	
Servicio de transporte		30.019	1,42	
Viario		726.366	34,42	
Total usos públicos		1.562.881	74,06	
Total ámbito APR.10.02		2.110.206	100,00	1.287.382

