

MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL API 08.06

Índice

1	Antecedentes	2
2	Ejecución del PERI	3
3	Alcance de la Modificación	3
4	Justificación	8
5	Documentación	8
6	Anexos	8

1 Antecedentes

El API 08.06 procede del área de planeamiento remitido P.R. 8.7 delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de 1985. En 1991 se redacta una Modificación Puntual del Plan General en el ámbito del P.R.8.7, justificada por la necesidad de realojar a la población afectada por la ejecución de los Planes Especiales de Vereda de Ganapanes-Peñachica, Cerro Belmonte y Emerencia Zurilla.

En 1991 se redacta el Plan Especial de Reforma Interior del P.R. 8.7, que se modifica por primera vez en 1992. Esta primera modificación se refería a la tipología edificatoria, definida en el Plan General como unifamiliar, y que pasa a ser bloque abierto, con el correspondiente aumento de volumen edificable y de los espacios libres.

El ámbito se incluyó como Área de Planeamiento Incorporado 08.06. en el Plan General de 1997. Posteriormente se redactaron el Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación en la zona, así como numerosos Estudios de Detalle en las parcelas del ámbito.

En el siguiente cuadro se resumen las actuaciones en el ámbito:

Figura	Aprobación	Publicación
MPG en el PR. 8/7 Vereda de Ganapanes y Peñachica	25/11/91 DF	B.O.C.M.
PR. 8/7 Vereda de Ganapanes y Peñachica	24/10/91 DF	B.O.C.M.
MPR.8/7 Vereda de Ganapanes y Peñachica	23/1/92 DF	B.O.C.M.
Plan General de Ordenación Urbana de Madrid	Aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno el 17 de abril de 1997	B.O.C.M. nº 92 de 19 de abril de 1997
Proyecto de Urbanización	Aprobado por la Comisión de Gobierno en fecha 25 de febrero de 2000	B.O.C.M.
Proyecto de Reparcelación	Aprobado definitivamente por la Comisión de Gobierno el 10 de mayo de 2002	B.O.C.M. nº 125 de 28 de mayo de 2002
Estudio de Detalle en la parcela A-6	Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 19 de diciembre de 2002	B.O.C.M. B.A.M. nº 5.535 del 20 de febrero de 2003
Modificación del Plan Especial parcela A-17	Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 25 de julio de 2003	B.O.C.M. nº 199, 22-VIII-03
Estudio de Detalle en la parcela A-7	Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 20 de febrero de 2003	B.O.C.M. nº 72, 26-III-03

Estudio de Detalle en la parcela A-8	Aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 29 de octubre de 2003	B.O.C.M. nº 287, 2-XII-03
Estudio de Detalle en la parcela A-2	Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 30 de marzo de 2004	B.O.C.M. supl. al nº 111,11-V-04
Estudio de Detalle en la parcela A-5	Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 30 de marzo de 2004	B.O.C.M. supl. al nº 111,11-V-04
Estudio de Detalle en la parcela A-4	Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 28 de septiembre de 2004	B.O.C.M. nº 262,3-XI-04
Estudio de Detalle en la parcela A-3	Aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 28 de septiembre de 2004	B.O.C.M. nº 262,3-XI-04
Estudio de Detalle en la parcela A-22	Aprobado inicialmente el día 1 de septiembre de 2005	B.A.M. nº 5.670 del 22 de septiembre de 2005
Estudio de Detalle en la parcela A-19	Aprobado inicialmente el día 8 de septiembre de 2005	B.A.M. nº 5.671 del 29 de septiembre de 2005

2 Ejecución del PERI

Cumplidas las formalidades exigidas en los artículos 108 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística referentes a la tramitación del Proyecto de Reparcelación, tramitado por el sistema de ejecución forzosa, relativo al API 08.06 "Vereda de Ganapanes-Peñachica", la Comisión de Gobierno del Exmo. Ayuntamiento de Madrid, por delegación del Sr. Alcalde-Presidente, en sesión celebrada el día 10 de mayo de 2002 adoptó el siguiente acuerdo:

"Aprobar definitivamente el proyecto de reparcelación, tramitado por el sistema de ejecución forzosa, relativo al API 08-06 "Vereda de Ganapanes-Peñachica", formulado por la Gerencia Municipal de Urbanismo, como administración actuante, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 90 y 91 de la Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, en relación con los artículos 109 y 110 del vigente Reglamento de Gestión Urbanística (Real Decreto 3278/1978, de 25 de agosto), en concordancia con los artículos 125 y siguientes de la vigente Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid."

Dicho acuerdo de aprobación fue publicado en el B.O.C.M. nº 125 de 28 de mayo de 2002 y notificado a todos los propietarios habiendo transcurrido los plazos a efectos de los recursos administrativos procedentes.

En fecha agosto de 2003 se procedió a la inscripción en el Registro de la Propiedad nº32 de Madrid del Proyecto de Reparcelación

Las Obras de Urbanización, realizadas de acuerdo al Proyecto Aprobado por la Comisión de Gobierno en fecha 25 de febrero de 2000, se están finalizando en la actualidad, estando ejecutadas en un 85%.

3 Alcance de la Modificación

El objeto de la presente modificación se puede sintetizar en tres puntos fundamentales:

- 1 Recoger los cambios introducidos por las figuras relacionadas anteriormente, que se pueden extraer en:
 - La inclusión de los Estudios de Detalle que definen las parcelas A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-7, A-8, A-19 y A-22.
 - La modificación del P.E.R.I. realizada con el objetivo de ajustarlo a los cambios en la parcela A-17.
 - La parcelación aprobada en el Proyecto de Reparcelación completa la prevista en el PERI con nuevas parcelas resultantes de la división de las manzanas del PERI, así como la modificación en la posición de las calles PA 7 y PA 10, que se desplazan 19 metros hacia el noroeste.
 - El Proyecto de Urbanización, que determina las rasantes de las calles.
- 2 Atender la petición de los propietarios de la parcela 3a-7 de regularización de su lindero con la parcela Do-3, lo que se ha realizado manteniendo las superficies previas de ambas parcelas.
- 3 El cumplimiento de las condiciones de ocupación de la parcela contenidas en el Plano P-2 de "Alineaciones, Rasantes y Ordenación de volúmenes", resulta en la imposibilidad de materializar la edificabilidad asignada a cada parcela, manteniendo las alturas de la edificación en número de plantas reflejadas en dicho plano.

Resulta necesario, para poder agotar los derechos edificatorios, el permitir la construcción, manteniendo inalterable la edificabilidad asignada a cada parcela, en una planta más de las actualmente autorizadas, en aquellas parcelas en que el actual PERI autoriza a construir en cuatro plantas más ático, que pasarían como resultado de la modificación a poder construirse en cinco plantas más ático.

Por tanto el Cuadro de Características de la presente modificación es el siguiente:

MANZANA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	ALTURA ACTUAL	ALTURA MODIFICADA
3a-1	RESIDENCIAL	4.947,02			
3a-2	RESIDENCIAL	2.556,43			
3a-3	RESIDENCIAL	6.297,61			
3a-4	RESIDENCIAL	1.584,10			
3a-5	RESIDENCIAL	4.524,34			
3a-6	RESIDENCIAL	4.639,11			
3a-7	RESIDENCIAL	4.316,64			
Total RESIDENCIAL PATRIMONIALIZADO		28.865,25	(Existente)		

MANZANA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	ALTURA ACTUAL	ALTURA MODIFICADA
A-01	RESIDENCIAL	5.415,07	16.582,00	IX	IX
A-02	RESIDENCIAL	3.655,17	7.617,00	VI	VI
A-03	RESIDENCIAL	3.717,54	7.110,00	VI	VI
A-04	RESIDENCIAL	2.912,40	5.891,00	VI	VI
A-05	RESIDENCIAL	1.991,17	8.367,00	XI	XI
A-06	RESIDENCIAL	4.483,50	16.253,00	XI	XI
A-07	RESIDENCIAL	5.131,44	16.253,00	XI	XI
A-08	RESIDENCIAL	1.287,12	4.678,00	VI	VI
A-09	RESIDENCIAL	3.367,57	17.204,00	XII	XII
A-10	RESIDENCIAL	3.140,23	16.543,00	XII	XII
A-11	RESIDENCIAL	3.902,48	14.712,00	IV / X	V + AT / X
A-12	RESIDENCIAL	3.131,25	8.154,00	IV + AT	V + AT
A-13	RESIDENCIAL	936	2.204,00	IV + AT	V + AT
A-14	RESIDENCIAL	1.824,24	4.408,00	IV + AT	V + AT
A-15	RESIDENCIAL	2.184,00	9.750,00	IV / X	V + AT / X
A-16	RESIDENCIAL	3.168,00	8.154,00	IV + AT	V + AT
A-17	RESIDENCIAL	1.872,00	4.408,00	IV + AT	IV, V VI, VII
A-18	RESIDENCIAL	1.848,00	4.408,00	IV + AT	V + AT
A-19	RESIDENCIAL	3.672,00	13.284,00	IV / X	V + AT / X
A-20	RESIDENCIAL	1.872,00	4.408,00	IV + AT	V + AT
A-21	RESIDENCIAL	1.824,24	4.408,00	IV + AT	V + AT
A-22	RESIDENCIAL	936	2.204,00	IV + AT	V + AT
Total RESIDENCIAL LUCRATIVO		62.271,42	197.000,00		
DE-1	EQUIPAMIENTO	20.179,16	10.044,00	III	III
DO-1	EQUIPAMIENTO	2.878,52	4.720,00	III	III
DO-2	EQUIPAMIENTO	5.516,61	8.544,00	III	III
DO-3	EQUIPAMIENTO	8.503,60	13.926,00	III	III
SG-DE-1	EQUIPAMIENTO	945	470	III	III
Total EQUIPAMIENTO		37.568,63	37.704,00		
PA-01	AREA AJARDINADA	1.310,92			
PA-02	AREA AJARDINADA	1.324,49			
PA-03	AREA AJARDINADA	2.933,54			
PA-04	AREA AJARDINADA	3.360,00			
PA-05	AREA AJARDINADA	137,4			
PA-06	AREA AJARDINADA	576			
PA-07	AREA AJARDINADA	576			
PA-08	AREA AJARDINADA	320,16			
PA-09	AREA AJARDINADA	576			
PA-10	AREA AJARDINADA	576			
PA-11	AREA AJARDINADA	357,59			
TOTAL AREA AJARDINADA		12.048,10			
PJ-1	JARDIN PUBLICO	795,67			

MANZANA	USO CARACTERISTICO	SUPERFICIE SUELO	EDIFICABILIDAD	ALTURA ACTUAL	ALTURA MODIFICADA
TOTAL JARDIN PUBLICO		795,67			
PU-1	PARQUE URBANO	22.479,89			
TOTAL PARQUE URBANO		22.479,89			
RV	RED VIARIA	48.723,33			
TOTAL RED VIARIA		48.723,33			
SG-RV	RED VIARIA SISTEMA GENERAL	21.966,89			
TOTAL RED VIARIA SISTEMA GENERAL		21.966,89			
T-1	TRANSFORMADOR	52,82			
T-2	TRANSFORMADOR	53,78			
CT-1	TRANSFORMADOR	24,24			
CT-2	TRANSFORMADOR	23,76			
CT-3	TRANSFORMADOR	23,76			
CT-4	TRANSFORMADOR	23,76			
CT-5	TRANSFORMADOR	23,76			
CT-6	TRANSFORMADOR	23,76			
CT-7	TRANSFORMADOR	23,76			
TOTAL TRANSFORMADOR		273,4			
Total EQUIPAMIENTOS		143.855,91			
TOTAL GENERAL		234.992,58	234.704,00 (más la existente)		

Las Ordenanzas vigentes establecen una altura de la edificación, en número de plantas con su equivalencia en altura de cornisa.

Las rasantes de los viales ejecutadas de acuerdo al proyecto de urbanización, con calles de fuertes pendientes, hacen de difícil cumplimiento las alturas máximas de cornisa fijadas en el PERI, ya que de acuerdo a lo previsto en el artículo 6.6.15 de las Normas Reguladoras del Plan General las plantas bajas porticadas no computan como número de plantas, aún considerando que, de acuerdo al citado PGOUM, al tratarse de un área de planeamiento incorporado se podrá elevar la altura máxima de cornisa en metros un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio en la parcela.

Por tanto se modifica la citada altura máxima de cornisa contenida en el art. 3.4.7. *Altura de la edificación* de acuerdo al siguiente cuadro:

Altura en plantas	Altura máxima de cornisa actual (metros)	Altura máxima de cornisa de la Modificación (metros)
1	5	5,50
2	8,25	8,75

Altura en plantas	Altura máxima de cornisa actual (metros)	Altura máxima de cornisa de la Modificación (metros)
3	11,5	12,00
4	14,75	15,25
5	18	18,50
6	21,25	21,75
7	24,50	25,00
8	27,75	28,25
9	31	31,50
10	34,25	34,75
11	37,50	38,00
12	40,75	41,25

3.4.4. Posición de la edificación:

1. La posición de cada edificio en su parcela queda definida en el plano P-2 de "Alineaciones, Rasantes y Ordenación de volúmenes" a través de las "Líneas de Edificación" (de planta baja) en él representadas.

2. La línea de fachada de las nuevas construcciones deberá situarse a una distancia mayor o igual a $H/2$ del eje de la calle a la que da frente, por lo que podrá situarse en línea con la alineación exterior o no, en función de su altura H .

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, excepto en los cuerpos de cierre de la edificación situados en las manzanas con frente a Cándido Mateos, en que se permitirá una separación de 12 metros para un número máximo de plantas de IV+AT, y una separación de H para un número de plantas superior.

En caso de parcelas inferiores a la manzana, la edificación se dispondrá de modo que sus fachadas interiores guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero opuesto, permitiendo adosarse a lindero en las situaciones reflejadas en el citado plano P-2, y siempre que exista acuerdo entre propietarios.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de cornisa, medida en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

3. En las parcelas con alineaciones a calles opuestas, cuando la diferencia de cota entre los puntos medios de las fachadas opuestas sea no inferior a cuatro metros (4,00 m), de forma que en la calle mas baja se puedan disponer locales comerciales cuyo techo esté por debajo de la cota de planta baja de la

fachada opuesta, se admite que éstos se construyan con un fondo de hasta veinte (20) metros, superando la línea de la edificación.

3.4.5. Ocupación:

1. En plantas sobre rasante, la edificación no podrá superar la superficie encerrada por las líneas de edificación previstas en el plano P-2 de "Alineaciones, Rasantes y Ordenación de volúmenes", más la que resulte de la construcción de los salientes y vuelos permitidos en la presente ordenanza. En todo caso la edificación sobre rasante nunca podrá rebasar un coeficiente de ocupación del 50 por 100 de la parcela edificable.
2. En plantas bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de parcela.

4 Justificación

La presente modificación se atiene a lo dispuesto en el Artículo 69. 2 de la vigente Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid sobre modificación de los Planes de Ordenación Urbanística, ya que:

- a) No afecta ni a la clasificación del suelo, ni supone la disminución de zonas verdes o espacios libres.
- b) Se inicia su tramitación, después de transcurrido un año desde la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Urbanística o de su última revisión, y antes de expirado el plazo fijado en cualquier forma para que esta última tenga lugar.

5 Documentación

Además de la presente memoria justificativa, de acuerdo a lo previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Artículo 49 y 67.3, la presente Modificación se compone de los siguientes documentos refundidos que reflejan tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación:

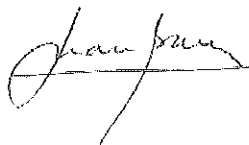
- a) Ordenanzas Reguladoras.
- b) Planos de ordenación pormenorizada:
 - P1 Calificación y Regulación del Suelo y la Edificación
 - P2 Alineaciones, Rasantes y Ordenación de Volúmenes
 - P3 Gestión

6 Anexos

1. Ficha de Desarrollo del Área del PGOUM 1985
2. Planos de Ordenación y Gestión del PGOUM 1997
3. Fichas de Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General
4. Publicación de las diferentes modificaciones en el ámbito del API 08.06.

Madrid, julio de 2006

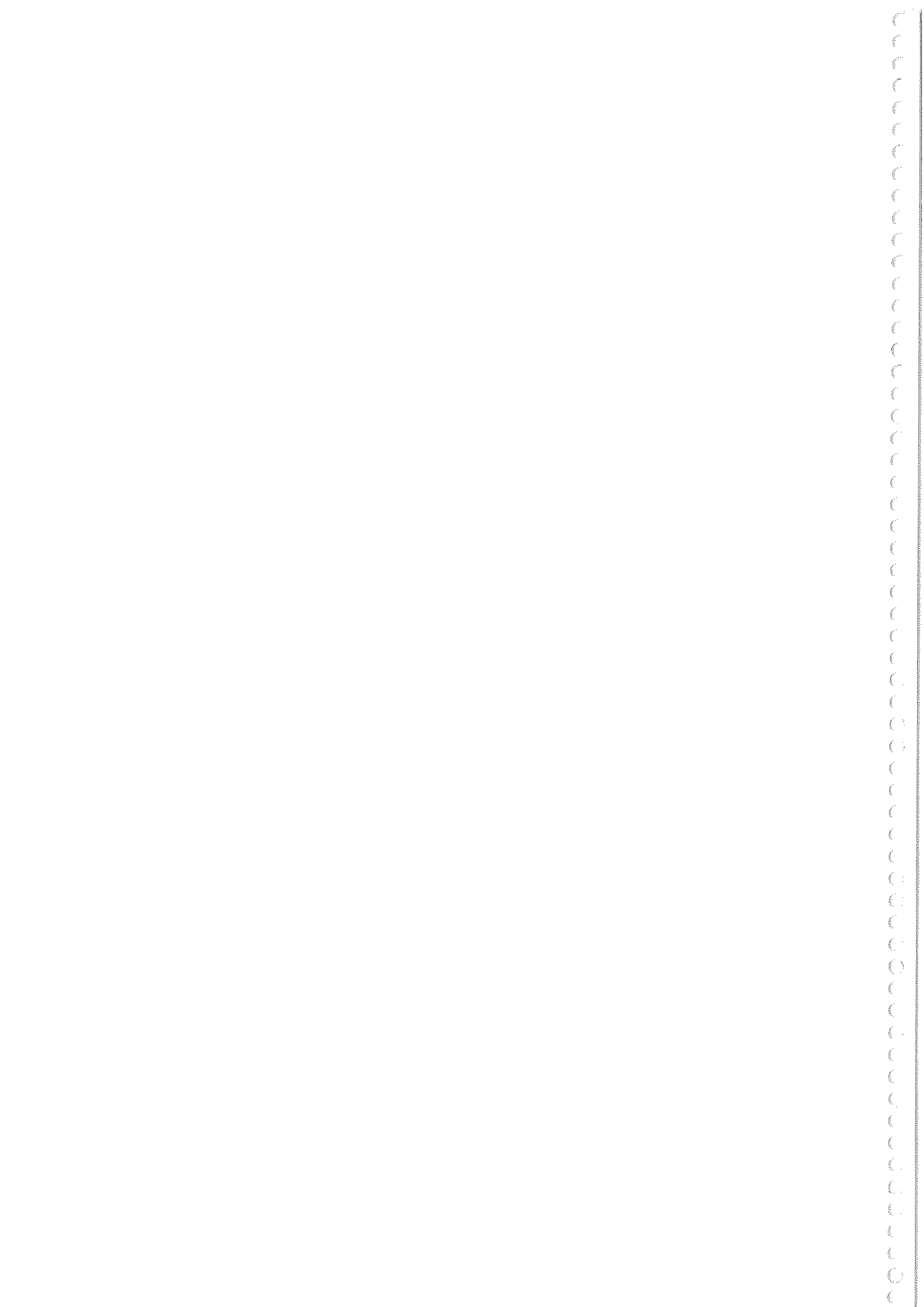
El técnico redactor:



Fdo: Juan A. Barrado González

ORDENANZAS REGULADORAS

MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL API 08.06



ORDENANZAS REGULADORAS DEL PLAN ESPECIAL

Índice

I. Generalidades y terminología de conceptos.....	3
1.1. Naturaleza y ámbito.....	3
1.2. Terminología de conceptos.....	3
1.3. Regulación complementaria.....	3
II. Régimen urbanístico del suelo	3
2.1. Disposiciones generales.....	3
2.2. Calificación del suelo.....	3
2.3. Desarrollo y ejecución del PERI.....	4
III. Normas de edificación y condiciones particulares de las zonas.....	4
3.1. Condiciones generales para la edificación y los usos:.....	4
3.2. Normas particulares de cada zona.....	4
3.2.1. Definición:.....	4
3.2.2. Aplicación:.....	4
3.2.3. División del área.....	4
3.3. Condiciones particulares de la zona 3a: mantenimiento de la edificación, con nivel de usos "a"......	5
3.3.1. Ámbito y características:.....	5
3.3.2. Obras admisibles:.....	5
3.3.3. Condiciones estéticas:.....	5
3.3.4. Condiciones de edificación y ampliación de edificios exclusivos destinados a usos dotacionales:.....	5
3.3.5. Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación.....	6
3.3.6. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.....	6
3.3.7. Usos compatibles.....	6
3.4. Condiciones particulares de la zona A: edificación residencial colectiva abierta con volumetría específica.....	6
3.4.1. Ámbito y características:.....	6
3.4.2. Obras admisibles.....	7
3.4.3. Condiciones de la parcela.....	7
3.4.4. Posición de la edificación:.....	7
3.4.5. Ocupación:.....	7
3.4.6. Superficie edificable.....	8
3.4.7. Altura de la edificación.....	8
3.4.8. Cota de origen y referencia.....	8
3.4.9. Patios.....	8
3.4.10. Altura de pisos.....	9
3.4.11. Seguridad frente a incendios.....	9
3.4.12. Condiciones de estética.....	9
3.4.13. Compatibilidad y localización de los usos no característicos.....	9
3.5. Condiciones particulares de la zona DE: equipamientos deportivos.....	9
3.5.1. Ámbito y características.....	9
3.5.2. Obras admisibles.....	10
3.5.3. Condiciones de parcela.....	10
3.5.4. Superficie edificable.....	10
3.5.5. Ocupación.....	10
3.5.6. Altura de la edificación.....	10

3.5.7. Posición de la edificación.....	10
3.6. Condiciones particulares de la zona DO: dotacional.....	10
3.6.1. Ámbito y características.....	10
3.6.2. Obras admisibles.....	10
3.6.3. Condiciones de parcela.....	10
3.6.4. Posición de la edificación.....	10
3.6.5. Ocupación.....	10
3.6.6. Superficie edificable.....	11
3.6.7. Altura de la edificación.....	11
3.6.8. Cota de origen y referencia.....	11
3.6.9. Seguridad frente a incendios.....	11
3.6.10. Condiciones de estética.....	11

I. Generalidades y terminología de conceptos

1.1. Naturaleza y ámbito.

El presente Plan Especial de Reforma Interior del área "Vereda de Ganapanes-Peñachica" desarrolla las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado definitivamente el día 7 de marzo de 1985, para la Modificación del mismo, aprobada definitivamente el 25 de julio de 2003. El mismo se redacta por mandato expreso del Plan General y sus determinaciones se ajustan a lo dispuesto al respecto por el Plan General en la ficha de "Condiciones de desarrollo del área 8.7" que figura en la Modificación del Plan General antes mencionada.

1.2. Terminología de conceptos.

La definición de los términos e interpretación de los conceptos expresados en las presentes ordenanzas se corresponde con lo establecido para los mismos en las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1985.

1.3. Regulación complementaria.

Para todo aquello que no figure en estas ordenanzas se acudirá a lo que en cada caso y a tal efecto señale el Plan General de Madrid de 1985 y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

Las modificaciones de las Normas Urbanísticas del citado Plan General serán de aplicación a estas ordenanzas en todo aquello que les afecte.

II. Régimen urbanístico del suelo

2.1. Disposiciones generales.

El desarrollo y ejecución de este Plan Especial, así como el régimen general del suelo, se ajustarán en todos sus extremos a lo establecido por las Normas Urbanísticas del Plan General de Madrid de 1985, en sus títulos segundo, tercero, cuarto y séptimo, además de cuantas disposiciones se señalen en las presentes ordenanzas.

2.2. Calificación del suelo.

Es la establecida por este Plan Especial en su plano de Calificación y Regulación del Suelo y de la Edificación, con las superficies y aprovechamientos definidos en los documentos gráficos y escritos de este Plan.

A los efectos señalados, el suelo ha sido dividido en las siguientes calificaciones:

- Mantenimiento de la edificación con nivel de usos "a" (ordenanza tercera).
- Edificación residencial colectiva abierta con volumetría específica (ordenanza A).
- Red viaria de sistema general público.
- Red viaria local pública.
- Equipamiento deportivo de sistema general público (ordenanza DE).
- Equipamiento deportivo local público (ordenanza DE).
- Dotación local pública (ordenanza DO).
- Área ajardinada pública.
- Jardín público.
- Parque urbano público.

Sobre esta calificación genérica del suelo se establecen los usos pormenorizados, aprovechamientos y forma de materializarlos, definidos en la presente normativa a través de las condiciones generales reguladoras de la edificación y de los usos y las condiciones particulares de cada zona.

2.3. Desarrollo y ejecución del PERI.

1. Para el desarrollo y ejecución del PERI se delimita una única Unidad de Actuación cuyo ámbito coincidente con el del propio PERI es el que figura en el plano P-3 de "Gestión". En la misma se actuará por el sistema de compensación, con las peculiaridades señaladas en la memoria de gestión del presente PERI.

2. El grado de definición que contiene la documentación del Plan Especial permite llevar a cabo la ordenación propuesta sin necesidad de formular ningún Estudio de Detalle. No obstante, podrá recurrirse a la tramitación de tal figura de planeamiento para los fines y con las limitaciones que para los mismos contempla el Plan General y la legislación urbanística de aplicación.

3. Los proyectos de urbanización que hayan de redactarse para llevar a cabo la ejecución del presente Plan Especial se ajustarán a cuanto establecen los artículos 15 de la Ley de Suelo; 67, 68, 69 y 70 del Reglamento de Planeamiento; 2.4.3, 2.4.4, 2.4.5 y 6.2.23 de las Normas Urbanísticas del vigente Plan General de Ordenación del término municipal de Madrid de 1985 y a cuantas disposiciones municipales les fueren de aplicación.

III. Normas de edificación y condiciones particulares de las zonas

3.1. Condiciones generales para la edificación y los usos:

Contenido.

Serán de aplicación en todo el ámbito del presente Plan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985 contenidas en sus Normas Urbanísticas dentro del título noveno, sobre Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y sus relaciones con el Entorno, y del título décimo, sobre Condiciones Particulares de los Usos, donde se establecen las condiciones a que han de sujetarse las distintas actividades para poder ser desarrolladas.

3.2. Normas particulares de cada zona.

3.2.1. *Definición:* son las condiciones particulares que, junto con las generales de la edificación y de los usos que se establecen en los títulos IX y X de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1985, regulan las condiciones a que deben sujetarse los edificios, en función de su localización dentro del ámbito del PERI Vereda de Ganapanes-Peñachica (PR 8/7).

3.2.2. *Aplicación:*

1. Las condiciones particulares de las zonas son de aplicación en las diferentes clases de obras según quede establecido para cada una de las zonas.

2. Las condiciones particulares que establecen los usos incompatibles no son de aplicación a los usos existentes que, sin embargo, no podrán sustituir su actividad salvo por otra comprendida entre los usos característicos o compatibles en cada zona.

3.2.3. *División del área:* a los efectos de la aplicación diferenciada de los parámetros y condiciones generales de la edificación y de sus relaciones con el entorno, se establecen cuatro zonas de regulación específica que coinciden con los ámbitos de las calificaciones de igual nombre que se señalan en el apartado 2.2 de las presentes ordenanzas, con la particularidad de que en el correspondiente a Deportivo se incluyen tanto el de deportivo local como el de deportivo de sistema general.

Tales zonas que, por su calificación, son las únicas susceptibles de albergar edificación, son las siguientes:

Zona 3a: Mantenimiento de la edificación con nivel de usos "a".

Zona A: Edificación residencial colectiva abierta con volumetría específica.
Zona DE: Equipamientos deportivos.
Zona DO: Dotacional.

3.3. Condiciones particulares de la zona 3a: mantenimiento de la edificación, con nivel de usos "a".

3.3.1. Ámbito y características:

1. Comprende esta zona las áreas a ella adscritas en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (P.1), donde aparecen grafados con el código 3a.
 2. Su uso característico es el de residencial.
 3. Su regulación es idéntica a la establecida por el Plan General para la norma zonal 3 con nivel de usos "a".
- Siendo así, el articulado de ésta que sigue a continuación es transcripción de los artículos de la misma que en el presente caso resultan de aplicación.

3.3.2. Obras admisibles:

1. Obras en los edificios: son admisibles todas las obras en los edificios contempladas en el artículo 2.4.7 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985.
2. Obras de demolición: se admiten las obras de demolición ligadas a la ejecución de otras obras admisibles, al derribo de cuerpos añadidos a las construcciones originarias o a la demolición de edificación declarada en estado ruinoso o fuera de ordenación.
3. Obras de nueva edificación; son admisibles:
 - a) Las obras de reconstrucción de edificios declarados en estado ruinoso, siempre que la nueva edificación se destine al mismo uso que el edificio desaparecido. La reconstrucción deberá realizarse sin superar los parámetros de la edificación preexistente en cuanto a superficie edificable, altura en plantas y superficie de ocupación. Deberá asimismo reconstruirse dentro de los límites de posición de la antigua edificación, no siendo obligado el respeto a la ordenación interior del edificio demolido.
 - b) La obra de nueva planta cuando se trate de construcciones enteramente subterráneas, destinadas a aparcamientos para residentes, usos de infraestructuras o instalaciones al servicio de la edificación, cumpliendo las condiciones particulares del uso. Es también admisible la edificación de nueva planta destinada a usos dotacionales de carácter público.

3.3.3. Condiciones estéticas: tanto las obras de nueva edificación como las que puedan realizarse en los edificios afectando a su aspecto exterior podrán emplear criterios de composición libres, con respecto al tratamiento actual de la edificación existente sobre la que actúen.

3.3.4. Condiciones de edificación y ampliación de edificios exclusivos destinados a usos dotacionales:

1. Se admite la intensificación del uso y la ampliación de los edificios de uso dotacional. Igualmente se admiten las obras de nueva planta para los de carácter público.
2. La edificación se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a) El coeficiente de ocupación resultante no podrá superar dos tercios de la superficie de parcela edificable.
 - b) La altura máxima de la edificación no podrá rebasar cuatro plantas ni 1.350 centímetros, medidos desde la cota de referencia de planta baja.

c) La nueva edificación deberá guardar un retranqueo respecto al lindero frontal de la parcela igual o superior a cinco metros, excepto en edificios objeto de ampliación si la construcción que se amplía se encuentra situada en línea de calle o guarda un retranqueo inferior, en cuyo caso la ampliación podrá igualar su plano de fachada con el edificio existente.

d) La nueva edificación deberá separarse de los linderos de la parcela una distancia igual o superior a H:2, siendo H el valor de la altura de coronación correspondiente. Como valor mínimo de la separación se tomará, en todo caso, tres metros.

e) Cuando en las parcelas colindantes existan edificaciones medianeras, la nueva construcción podrá adosarse al lindero común en una longitud igual a la de aquellas edificaciones, dimensión que podrá ser superada si media acuerdo con el propietario de la finca colindante.

3. No podrán ser objeto de ampliación los edificios que incumplan las normas generales o particulares relativas a seguridad en los edificios, salvo que la ampliación se vincule a la aplicación de medidas correctoras.

3.3.5. *Condiciones de tramitación de licencias de obras de ampliación:* la ordenanza de tramitación de licencias y control urbanístico establecida en el artículo 2.5.5 fijará las condiciones que debe reunir la documentación de obras de ampliación solicitadas al amparo del artículo 3.3.4, de modo que quede garantizado que posibles ampliaciones futuras no superen las condiciones de incremento de edificación respecto a su estado actual establecidas en dicho artículo.

3.3.6. *Compatibilidad y localización de los usos no característicos.*

Clasificación en niveles: a los efectos de aplicación de las condiciones referentes a los usos no característicos, se distingue un nivel que comprende los terrenos de la zona señalados en el plano de Calificación y Regulación del Suelo (P-1) con el código a.

3.3.7. *Usos compatibles:* además de los usos existentes en edificio exclusivo, cuyas reglas de ampliación se han definido anteriormente, son usos compatibles para el nivel "a" los que a continuación se señalan:

1. Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja y semisótano.

2. Servicios terciarios: el uso de servicios terciarios, en sus clases de comercial, oficinas y salas de reunión, es compatible en situación de planta baja y semisótano. La clase de oficinas es compatible asimismo en planta primera. La categoría de hospedaje es compatible en planta primera y en edificio de uso exclusivo.

En el ámbito del nivel "a" se admiten implantaciones de grandes superficies comerciales, hasta un límite de 1.500 metros cuadrados destinados a superficie de venta en alimentación.

3. Dotacional: el uso dotacional, en todas sus categorías, es compatible en situación de planta baja, semisótano, primera planta y en régimen de edificio exclusivo.

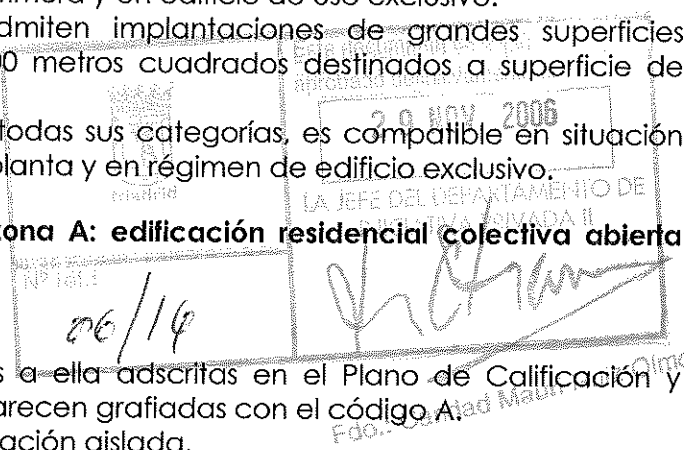
3.4. Condiciones particulares de la zona A: edificación residencial colectiva abierta con volumetría específica.

3.4.1. *Ámbito y características:*

1. Pertenecen a esta zona las áreas a ella adscritas en el Plano de Calificación y Regulación del Suelo (P-1), donde aparecen graficadas con el código A.

2. La tipología edificatoria es de edificación aislada.

3. Su uso característico es el residencial.



3.4.2. *Obras admisibles:* son admisibles todas aquellas obras en los edificios de demolición y de nueva edificación contempladas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9 de las Normas.

3.4.3. *Condiciones de la parcela:*

1. La parcelación contenida en los planos de proyecto del presente PERI tiene carácter meramente indicativo.
2. Las parcelas resultantes de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones destinadas a usos distintos del dotacional o infraestructural cumplirán las siguientes condiciones:
 - a) Superficie mínima: 500 metros cuadrados.
 - b) Frente mínimo: 12 metros.
 - c) Condiciones de forma: la forma de la parcela permitirá la inscripción en su interior de un círculo de diámetro superior a 12 metros.

3.4.4. *Posición de la edificación:*

1. La posición de cada edificio en su parcela queda definida en el plano P-2 de "Alineaciones, Rasantes y Ordenación de volúmenes" a través de las "Líneas de Edificación" (de planta baja) en él representadas.
2. La línea de fachada de las nuevas construcciones deberá situarse a una distancia mayor o igual a $H/2$ del eje de la calle a la que da frente, por lo que podrá situarse en línea con la alineación exterior o no, en función de su altura H .

Cuando en una parcela se proyecten varios edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación entre sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación, excepto en los cuerpos de cierre de la edificación situados en las manzanas con frente a Cándido Mateos, en que se permitirá una separación de 12 metros para un número máximo de plantas de IV+AT, y una separación de H para un número de plantas superior a este.

En caso de parcelas inferiores a la manzana, la edificación se dispondrá de modo que sus fachadas interiores guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de coronación, respecto del lindero opuesto, permitiendo adosarse a lindero en las situaciones reflejadas en el citado plano P-2, y siempre que exista acuerdo entre propietarios.

La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de cornisa, medida en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de fachada, tomando como cota de origen y referencia la rasante de la acera en dicho punto.

3. En las parcelas con alineaciones a calles opuestas, cuando la diferencia de cota entre los puntos medios de las fachadas opuestas sea no inferior a cuatro metros (4,00 m), de forma que en la calle mas baja se puedan disponer locales comerciales cuyo techo esté por debajo de la cota de planta baja de la fachada opuesta, se admite que éstos se construyan con un fondo de hasta veinte (20) metros, superando la línea de la edificación.

3.4.5. *Ocupación:*

1. En plantas sobre rasante, la edificación no podrá superar la superficie encerrada por las líneas de edificación previstas en el plano P-2 de "Alineaciones, Rasantes y Ordenación de volúmenes", más la que resulte de la construcción de los salientes y vuelos permitidos en la presente ordenanza. En todo caso la edificación sobre rasante

nunca podrá rebasar un coeficiente de ocupación del 50 por 100 de la parcela edificable.

2. En plantas bajo rasante podrá ocuparse la totalidad de parcela.

3.4.6. *Superficie edificable*: la superficie edificable máxima para cada edificio es la señalada en el cuadro de características incluido en la Memoria del presente Plan Especial, coincidente con el reflejado en el plano P-2 de "Alineaciones, Rasantes y Ordenación de volúmenes".

3.4.7. *Altura de la edificación*: la altura máxima de la edificación no excederá del número de plantas que para cada bloque se establece en el plano P-2 de Alineaciones, Rasantes y ordenación volumétrica, ni rebasará la altura de cornisa, medida desde la cota de origen y referencia de la planta baja, que se establece en el siguiente cuadro:

Altura en plantas	Altura máxima de cornisa (metros)
1	5,50
2	8,75
3	12,00
4	15,25
5	18,50
6	21,75
7	25,00
8	28,25
9	31,50
10	34,75
11	38,00
12	41,25

Las plantas bajas porticadas no computarán como número de plantas. Se podrá elevar la altura máxima de cornisa en metros un máximo de un (1) metro, siempre y cuando se sigan cumpliendo las condiciones de posición del edificio en la parcela.

3.4.8. *Cota de origen y referencia*:

1. La cota de referencia de planta baja no se situará a más de 150 centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

2. Por debajo de la cota de referencia de planta baja sólo podrán disponerse usos cuya superficie edificada no sea computable a tenor de lo dispuesto en el artículo 9.5.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3. Para adecuar la edificación a la topografía del terreno, cada bloque podrá compartimentarse escalonadamente en la forma que convenga.

3.4.9. *Patios*: en cada uno de los bloques podrán proyectarse los patios de parcela, tanto abiertos como cerrados, que se consideren oportunos.

Las dimensiones de dichos patios serán las previstas para los mismos en el capítulo 7 del título 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.4.10. *Altura de pisos:* la altura mínima de pisos será de 310 centímetros para la planta baja y 290 centímetros para la planta de piso.

3.4.11. *Seguridad frente a incendios:* la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a tres metros. Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

3.4.12. *Condiciones de estética:*

1. Se admite rebasar las líneas de edificación señaladas en el plano P-2 con balcones, miradores y balconadas, siempre y cuando tales líneas de edificación no figuren en el mismo coincidentes con la alineación exterior. Los salientes que se proyecten estarán sujetos, además, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

- a) El saliente máximo será de 75 centímetros.
- b) La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de línea de fachada.
- c) La altura mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera no podrá ser inferior de 340 centímetros.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros, respecto de los planos de fachada, no excederá de 75 centímetros.

3. Los espacios libres de parcela podrán destinarse a jardín, instalaciones deportivas descubiertas o aparcamientos en superficie. En este último caso, el aparcamiento deberá disponer de arbolado frondoso.

Los espacios libres deberán arbolarse, al menos, en un 50 por 100 de su superficie. Cuando la edificación se destine en planta baja a usos comerciales, la rasante del terreno de la banda correspondiente al retranqueo no tendrá solución de continuidad con la de la acera.

4. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.

3.4.13. *Compatibilidad y localización de los usos no característicos.*

Usos compatibles: son usos compatibles los que a continuación se señalan:

- a) Industrial: se admite el uso industrial en situación de planta baja.
- b) Servicios terciarios: uso admisible en todas sus clases y categorías en planta baja y planta primera.

El uso comercial, en su categoría de grandes superficies de alimentación, no podrá rebasar una superficie de venta de 2.500 metros cuadrados.

c) Dotacional: el uso es admisible en todas sus clases en las situaciones previstas para el uso de servicios terciarios y, además, en edificio exclusivo.

3.5. Condiciones particulares de la zona DE: equipamientos deportivos.

3.5.1. *Ámbito y características:*

1. Pertenecen a esta zona las tres áreas grafiadas en el plano de calificación y regulación del suelo P-1, con el código DE, ya sean de deportivo local o de deportivo de sistema general.

2. Su uso es el dotacional en la clase de equipamiento deportivo.

3.5.2. *Obras admisibles*: son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación, contempladas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985.

3.5.3. *Condiciones de parcela*: no se establece superficie mínima de parcela ni condiciones a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, pudiendo construirse cualquier parcela siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de esta ordenanza.

3.5.4. *Superficie edificable*: el coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre cada parcela edificable se establece en 0,5 metros cuadrados/metro cuadrado.

3.5.5. *Ocupación*: la ocupación máxima será del 60 por 100 de la superficie de la parcela para todas las instalaciones, incluso las descubiertas.

3.5.6. *Altura de la edificación*: la altura máxima de la edificación no excederá de tres plantas, pudiendo alcanzar la altura de cornisa que requiera el carácter de la instalación.

3.5.7. *Posición de la edificación*: las instalaciones podrán disponerse libremente en el interior de la parcela.

3.6. Condiciones particulares de la zona DO: dotacional.

3.6.1. Ámbito y características:

1. Pertenecen a esta zona las tres áreas grafiadas en el plano de calificación y regulación del suelo P-1, con el código DO.

2. Su tipología edificatoria es de edificación aislada.

3. Su uso es dotacional en cualquiera de sus clases y categorías señaladas en el artículo 10.5.1 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

3.6.2. *Obras admisibles*: son admisibles todas las obras en los edificios, de demolición y de nueva edificación, contempladas en los artículos 2.4.7 a 2.4.9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1985.

3.6.3. *Condiciones de parcela*: no se establece superficie mínima de parcela ni condiciones a efectos de parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, pudiendo construirse cualquier parcela siempre que se cumplan las restantes condiciones particulares de esta ordenanza.

3.6.4. Posición de la edificación:

1. La edificación podrá construirse con el plano de fachada coincidente con la alineación exterior o bien podrá separarse de la misma. En el supuesto de separación a la alineación exterior, aquélla podrá adoptar cualquier valor.

2. Respecto a los linderos comunes con otras parcelas edificables de distinta calificación, la edificación se separará una distancia igual, o superior a la mitad de su propia altura de coronación, con mínimo de 3 metros.

3. La separación entre edificios, dentro de una misma parcela, deberá respetar lo siguiente:

a) Cuando en una parcela se proyecten varios edificios, que no guarden continuidad, deberán respetar una separación entre sus planos de fachada igual o superior a la mayor de sus alturas de coronación.

b) Podrá reducirse el valor de la separación hasta la tercera parte de su altura (H:3), con mínimo de 4 metros, en los siguientes casos:

i) Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.

ii) Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas corresponden a piezas no habitables.

3.6.5. Ocupación:

1. La edificación bajo rasante podrá ocupar la totalidad de la parcela.

2. Sobre rasante, la edificación no podrá rebasar un coeficiente de ocupación del 60 por 100 de la parcela edificable.

3.6.6. *Superficie edificable*: el coeficiente máximo de edificabilidad neta sobre parcela edificable se establece en 1,6 metros cuadrados/metro cuadrado.

3.6.7. *Altura de la edificación*: la edificación no sobrepasará las tres plantas ni una altura máxima de coronación de 15 metros.

3.6.8. *Cota de origen y referencia*: la cota de referencia de planta baja no se situará a más de 150 centímetros sobre la rasante de la acera en el punto medio del frente de parcela.

3.6.9. *Seguridad frente a incendios*: la edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas sus fachadas exteriores de un vehículo de bomberos, a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el espacio dispone de puerta o cancela, la solución constructiva de la misma permitirá su fácil y rápido franqueo. El ancho del espacio de maniobra será superior a 3 metros.

Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.

3.6.10. *Condiciones de estética*.

1. Salientes y vuelos. Se admite rebasar el plano de fachada con balcones, miradores y balconadas, que no sobrepasen la alineación exterior. Los salientes que se proyecten estarán sujetos, además, al cumplimiento de las siguientes condiciones:

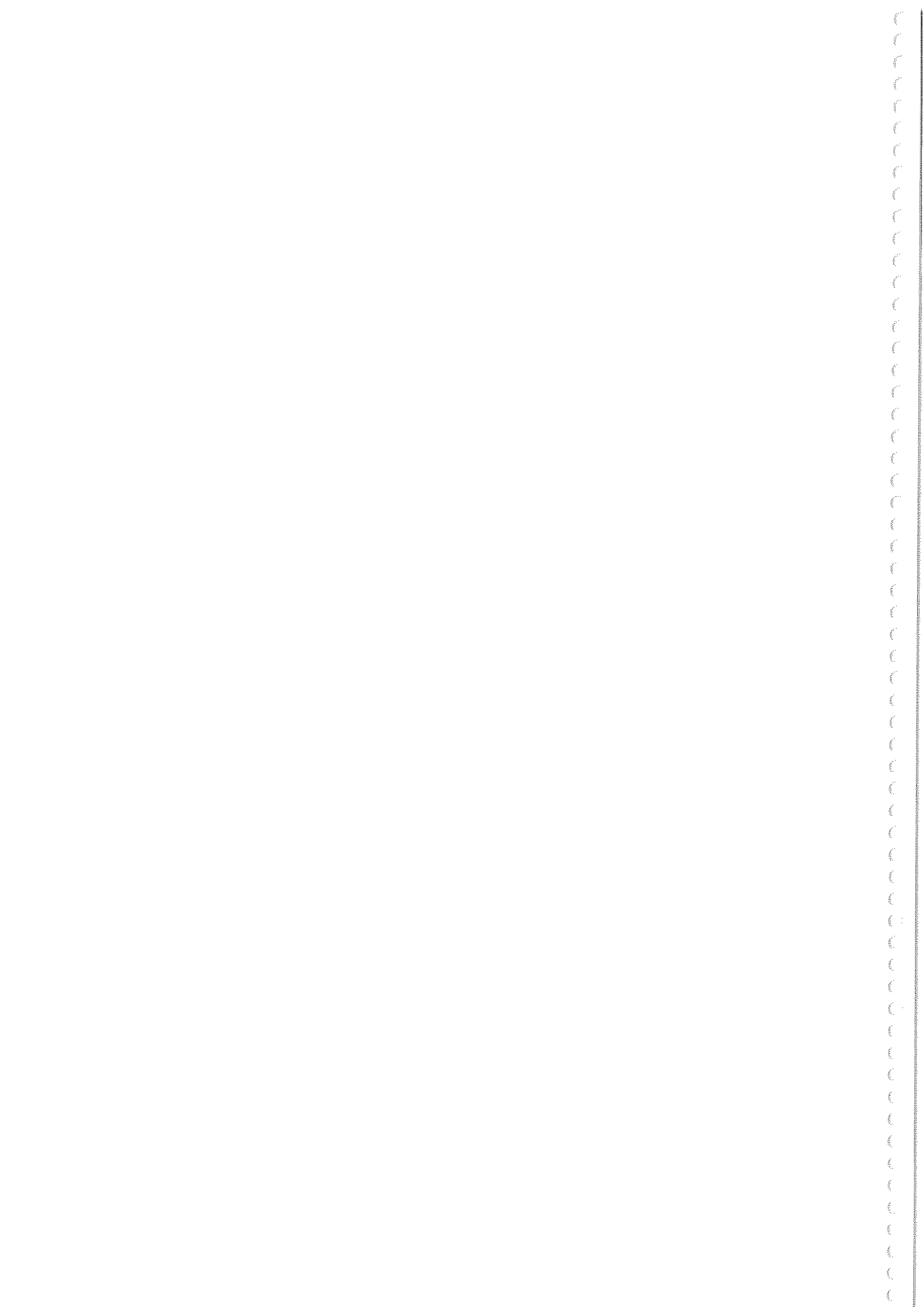
a) El saliente máximo será de 75 centímetros.

b) La suma de la longitud en planta de los cuerpos salientes no excederá de la mitad de línea de fachada.

c) La altura libre mínima entre la cara inferior del saliente y la rasante de la acera no podrá ser inferior de 340 centímetros.

2. El saliente máximo de las cornisas y aleros, respecto de los planos de fachada, no excederá de 75 centímetros.

3. La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.



MEMORIA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL API 08.06

Anexo 3: Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.346		Ámbito del Plan General: API.08.06	
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE		Distrito: Fuencarral	
Nombre: Parcela A-17 del API.08.06 Vereda de Ganapanes			
Expediente: 714/2003/001768	Archivo de planos: 03/011	Iniciativa: Privada	
Promotor: Bigeco, S.A. -Antonio Gimeno Bermejo-			
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2		Hoja del Plan General: 52-1,52-2,52-4,52-5	



Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.346	Ámbito del Plan General: API.08.06	
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral	
Nombre: Parcela A-17 del API.08.06 Vereda de Ganapanes		
Expediente: 714/2003/001768	Archivo de planos: 03/011	Iniciativa: Privada
Promotor: Bigeco, S.A. -Antonio Gimeno Bermejo-		
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2	Hoja del Plan General: 52-1,52-2,52-4,52-5	

Ámbito

Parcela A-17 del API.08.06 Vereda de Ganapanes.

Descripción

La modificación tiene por objeto la ordenación de volúmenes del aprovechamiento susceptible de materializarse sobre la parcela A-17 asegurando el cumplimiento de los parámetros definidos por el planeamiento manteniendo la edificabilidad y ocupación asignados por el Plan General.

Tramitación

28/3/03	Aprobación Inicial	Comisión Gobierno
7/4/03	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.
25/7/03	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno
22/8/03	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.

Gestión: Definida en Plan General

Cuadro de Características. Superficie del Ámbito: Número máximo de viviendas: 8

USOS NO LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
USOS LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
R. Residencial	1.872	4.408
TOTALES	1.872	4.408

EQUIPO REDACTOR

SUGERENCIAS

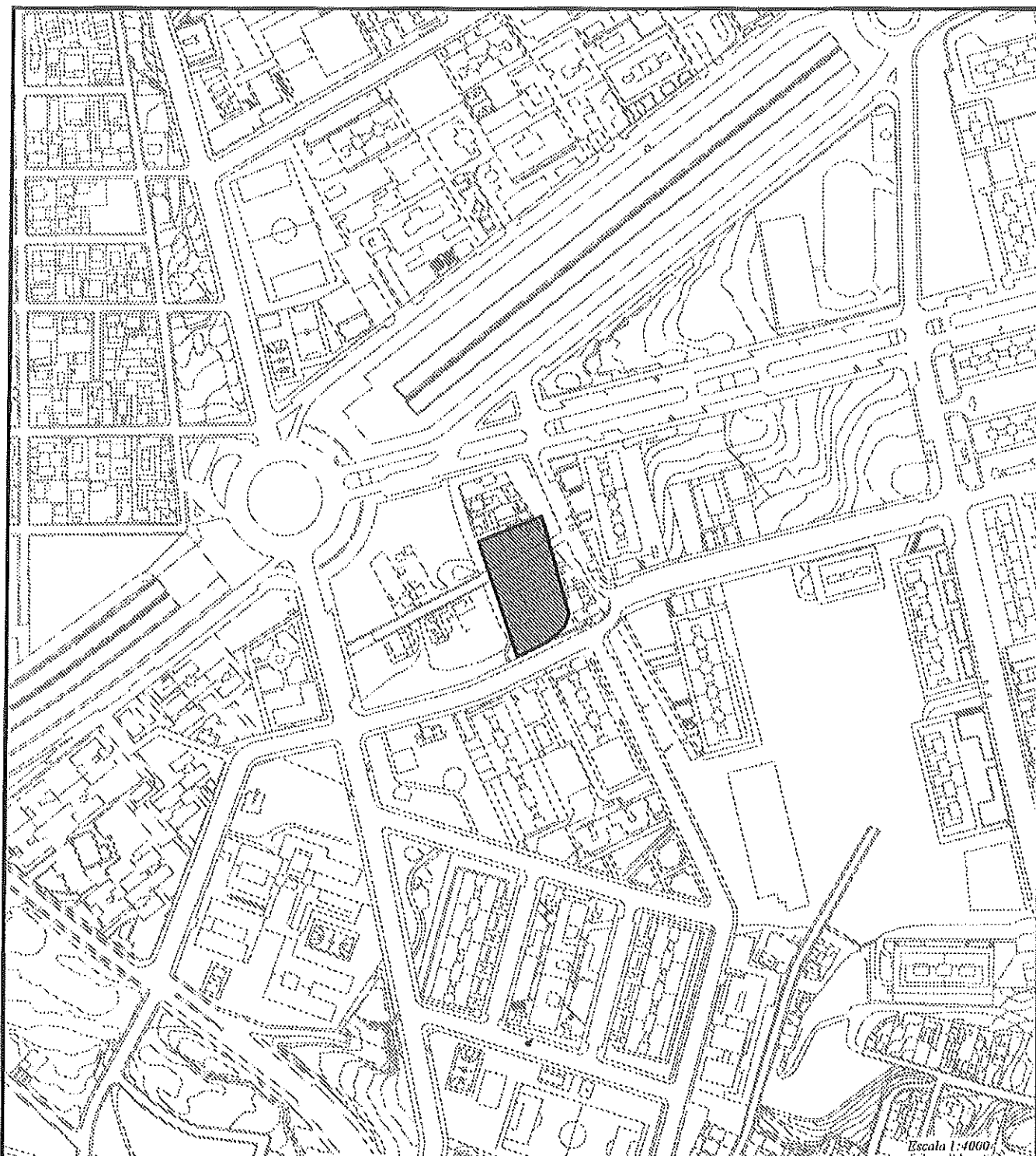
ALEGACIONES

RECURSOS DE REPOSICIÓN

OBSERVACIONES

Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.359	Ámbito del Plan General: API.08.06	
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral	
Nombre: Estudio de Detalle en C/ Juan Sanchez, 15,17 parcela A-4 API 08.06 "Vereda de Ganapanes"		
Expediente: 714/2004/002475	Archivo de planos: 04/007	Iniciativa: Privada
Promotor: Obras y Estructuras S.A. y Edificaciones y Obras Públicas S.A. - Angel Aparicio Ontoria -		
Departamento: INICIATIVA PRIVADA II	Hoja del Plan General: 52-1	



Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.359	Ámbito del Plan General: API.08.06
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral
Nombre: Estudio de Detalle en C/ Juan Sanchez, 15,17 parcela A-4 API 08.06 "Vereda de Ganapanes"	
Expediente: 714/2004/002475	Archivo de planos: 04/007
Iniciativa: Privada	
Promotor: Obras y Estructuras S.A. y Edificaciones y Obras Públicas S.A. - Angel Aparicio Ontoria -	
Departamento: INICIATIVA PRIVADA II	Hoja del Plan General: 52-1

Ámbito

C/ Juan Sánchez 15-17, parcela A-4 API 08.06 "Vereda de Ganapanes"

Descripción

El objeto del presente Estudio de Detalle es la ordenación de volúmenes edificables permitiendo la construcción de áticos y torreones, según el acuerdo adoptado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de fecha 2 de marzo de 2000.

Tramitación

13/5/04	Aprobación Inicial	Junta de Gobierno
10/6/04	Publicación Boletín	Boletín C. A.M
28/9/04	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno
3/11/04	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.

Gestión: Definida en Plan General

Cuadro de Características. Superficie del Ámbito: Número máximo de viviendas: 2

USOS NO LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
USOS LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
R Residencial	2.912	5.891
TOTALES	2.912	5.891

EQUIPO REDACTOR

SUGERENCIAS

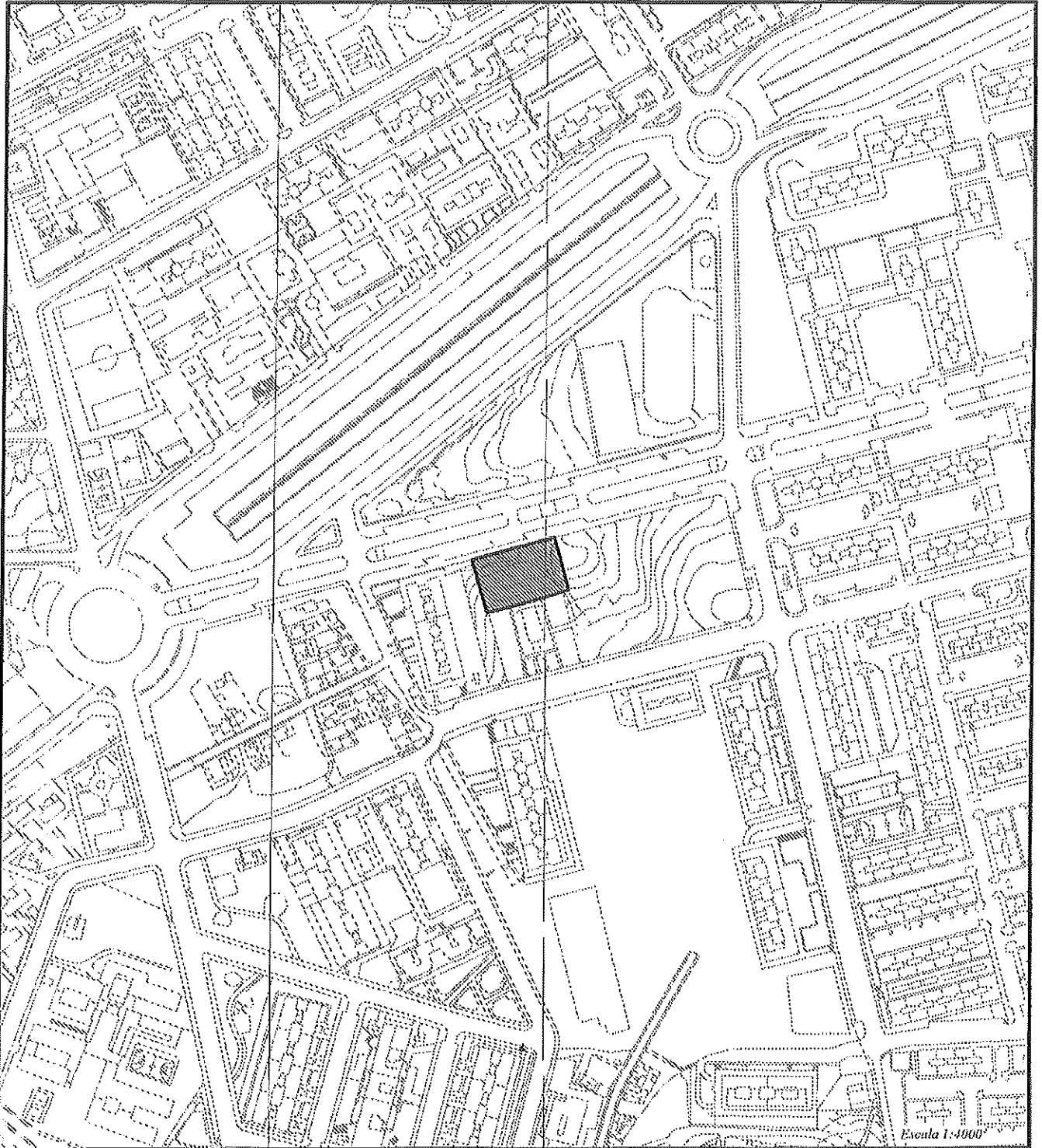
ALEGACIONES

RECURSOS DE REPOSICIÓN

OBSERVACIONES

Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.353	Ámbito del Plan General: API.08.06
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral
Nombre: Parcela A-5 del API.08.06 Vereda de Ganapanes	
Expediente: 714/2003/007267	Archivo de planos: 03/060
Promotor: Urbanizadora Gade, S.A.	
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2	Hoja del Plan General: 52



Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.353	Ámbito del Plan General: API.08.06
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral
Nombre: Parcela A-5 del API.08.06 Vereda de Ganapanes	
Expediente: 714/2003/007267	Archivo de planos: 03/060
Iniciativa: Privada	
Promotor: Urbanizadora Gade, S.A.	
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2	Hoja del Plan General: 52

Ámbito

Parcela A-5 API.08.06 Vereda de Ganapanes.

Descripción

El Estudio de Detalle tiene por objeto la ordenación de los volúmenes del aprovechamiento susceptible de materializarse sobre la parcela, asegurando el cumplimiento de los parámetros definidos por el planeamiento, manteniendo la edificabilidad, ocupación y número de alturas asignadas por el Plan.

Tramitación

21/1/03	Aprobación Inicial	Comisión Gobierno
30/3/04	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno

Gestión: Definida en Plan General

Cuadro de Características. Superficie del Ámbito: Número máximo de viviendas:

USOS NO LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
USOS LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
R Residencial	1.991	8.367
TOTALES	1.991	8.367

EQUIPO REDACTOR
Juan A. Barrado Gonzalez

SUGERENCIAS

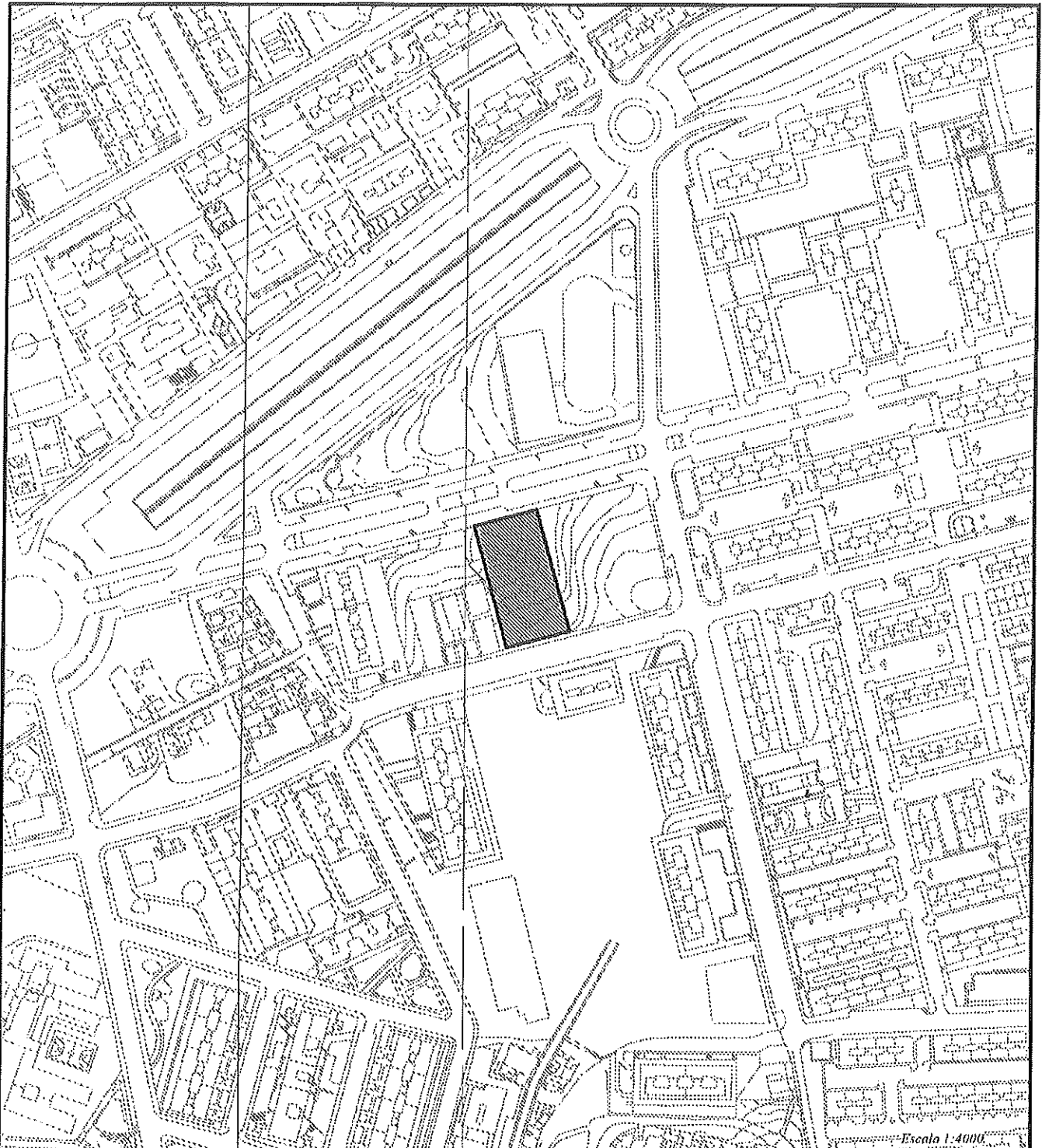
ALEGACIONES

RECURSOS DE REPOSICIÓN

OBSERVACIONES

Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.334		Ámbito del Plan General: API.08.06	
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE		Distrito: Fuencarral	
Nombre: Parcela A-6 del API.08.06 Vereda de Ganapanes			
Expediente: 714/2002/005428	Archivo de planos: 02/067	Iniciativa: Privada	
Promotor: Urbanizadora Gade, S.A.			
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2		Hoja del Plan General: 52-1	



Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.334	Ámbito del Plan General: API.08.06	
Figura de Plancamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral	
Nombre: Parcela A-6 del API.08.06 Vereda de Ganapanes		
Expediente: 714/2002/005428	Archivo de planos: 02/067	Iniciativa: Privada
Promotor: Urbanizadora Gade, S.A.		
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2	Hoja del Plan General: 52-1	

Ámbito

Parcela A-6 del API.08.06 Vereda de Ganapanes.

Descripción

Ordenación de volúmenes del aprovechamiento susceptible de materializarse sobre la parcela asegurándose el cumplimiento de los parámetros definidos por el planeamiento: edificabilidad, ocupación y número de alturas asignadas por el Plan.

Tramitación

27/9/02	Aprobación Inicial	Comisión Gobierno
23/10/02	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.
19/12/02	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno

Gestión: Definida en Plan General

Cuadro de Características. Superficie del Ámbito:	Número máximo de viviendas:	162
USOS NO LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
USOS LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
T Terreno	4.484	16.253
TOTALES	4.484	16.253

EQUIPO REDACTOR

SUGERENCIAS

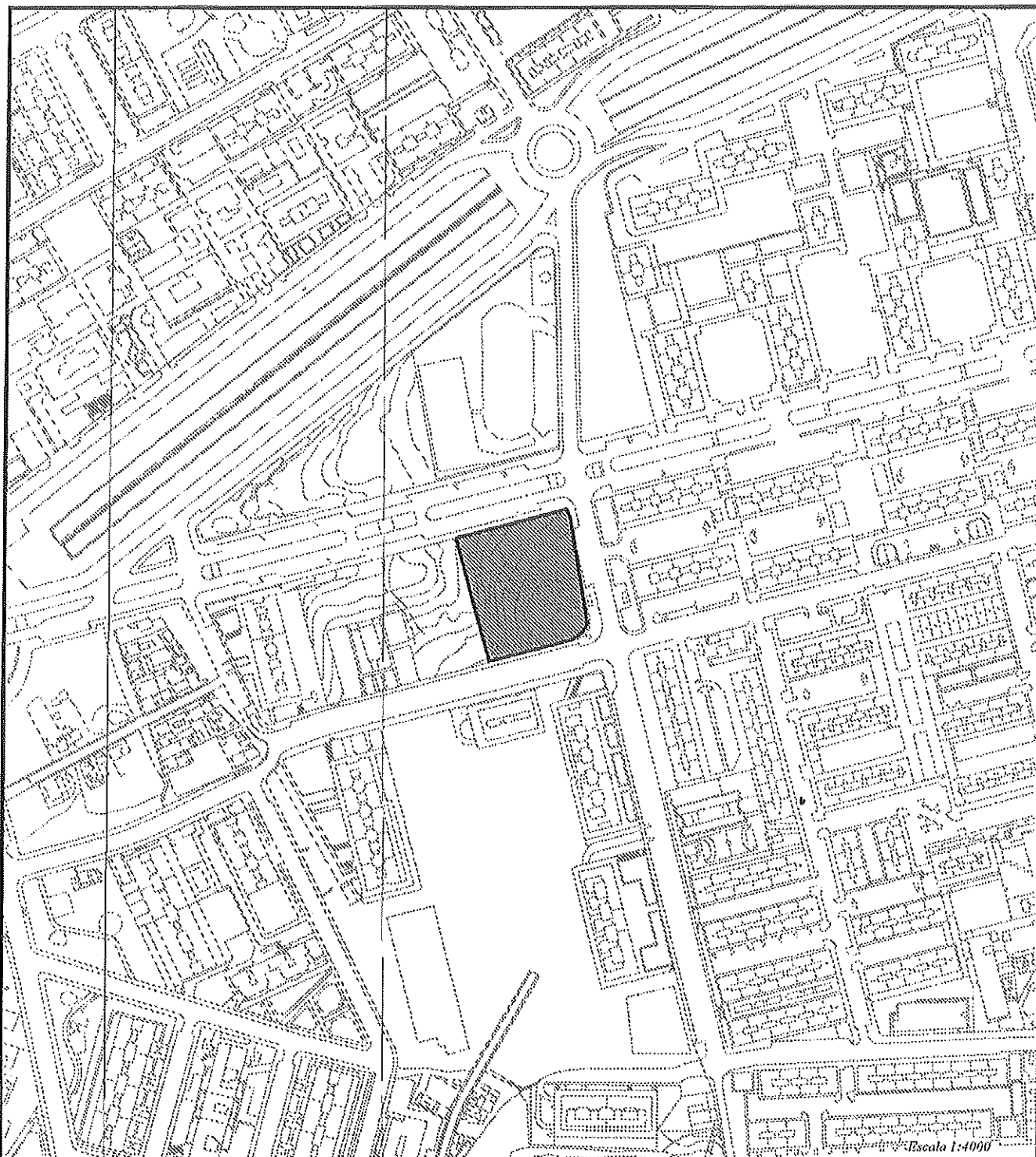
ALEGACIONES

RECURSOS DE REPOSICIÓN

OBSERVACIONES

Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.337		Ámbito del Plan General: API.08.06	
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE		Distrito: Fuencarral	
Nombre: Parcela A-7 del API.08.06 Vereda de Ganapanes			
Expediente: 714/2002/007246	Archivo de planos: 02/087	Iniciativa: Privada	
Promotor: Inmobiliaria Urbis, S.A.			
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2		Hoja del Plan General: 52-1	



Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.337	Ámbito del Plan General: API.08.06
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral
Nombre: Parcela A-7 del API.08.06 Vereda de Ganapanes	
Expediente: 714/2002/007246	Archivo de planos: 02/087
Promotor: Inmobiliaria Urbis, S.A.	
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2	Hoja del Plan General: 52-1

Ámbito

Estudio de Detalle en la parcela A-7 del API.08.06 Vereda de Ganapanes.

Descripción

Ordenación de volúmenes del aprovechamiento susceptible a materializarse sobre la parcela.

Tramitación

15/1/02	Aprobación Inicial	Comisión Gobierno
11/12/02	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.
20/2/03	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno
26/3/03	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.

Gestión: Definida en Plan General

Cuadro de Características. Superficie del Ámbito: Número máximo de viviendas:

USOS NO LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
USOS LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
R. Residencial	5.155	16.253
TOTALES	5.155	16.253

EQUIPO REDACTOR
Pedro Velilla Pineda

SUGERENCIAS

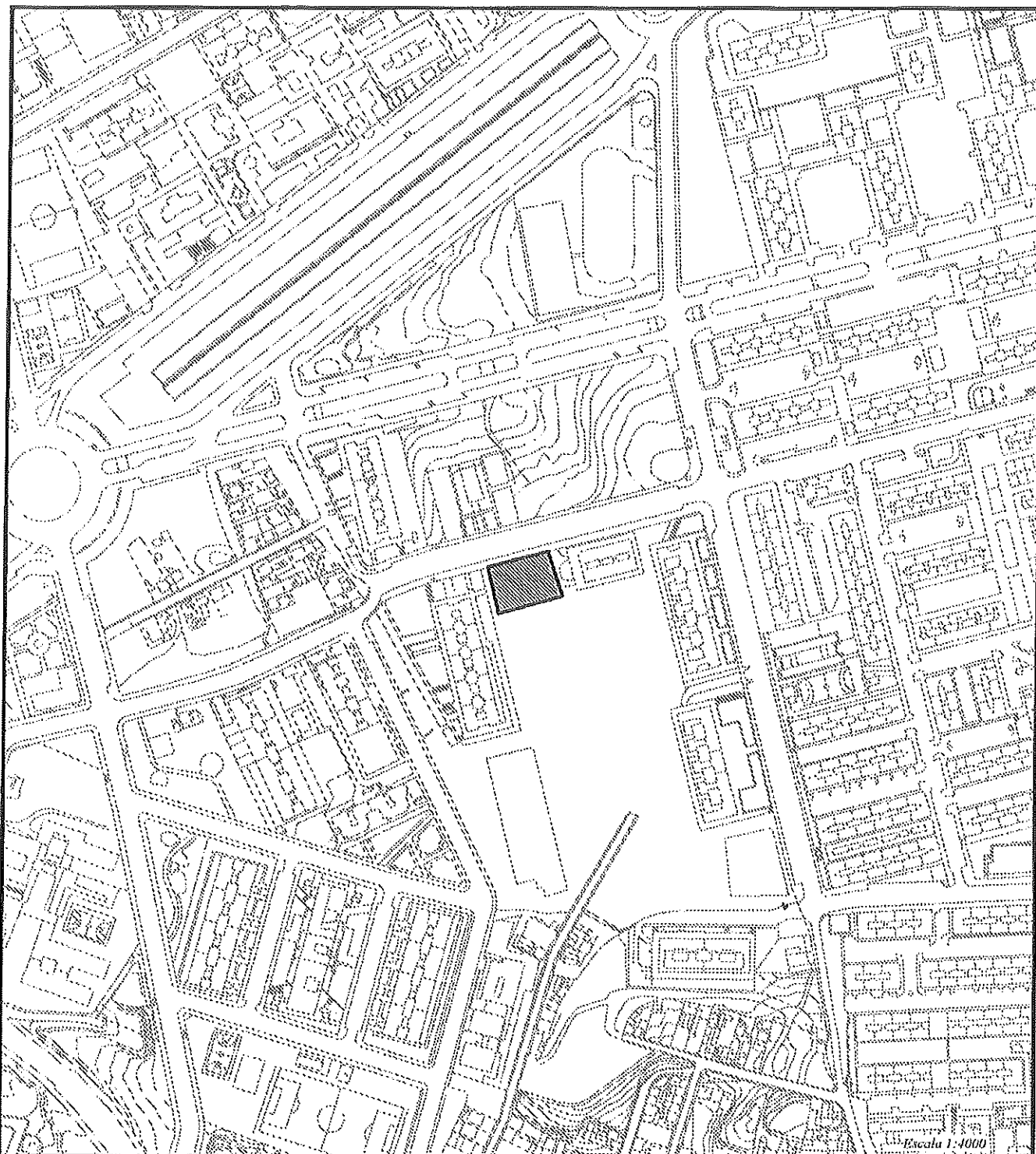
ALLEGACIONES

RECURSOS DE REPOSICIÓN

OBSERVACIONES

Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.350		Ámbito del Plan General: API.08.06	
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE		Distrito: Fuencarral	
Nombre: Parcela A-8 del API.08.06 Veeda de Ganapanes			
Expediente: 714/2003/004100	Archivo de planos: 03/033	Iniciativa: Privada	
Promotor: Inmuebles Morada, S.L.			
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2		Hoja del Plan General: 52-1,52-2,52-4,52-5	



Planeamiento de Desarrollo y Modificaciones del Plan General

Referencia: ED.08.350	Ámbito del Plan General: API.08.06
Figura de Planeamiento: ESTUDIO DE DETALLE	Distrito: Fuencarral
Nombre: Parcela A-8 del API.08.06 Vereda de Ganapanes	
Expediente: 714/2003/004100	Archivo de planos: 03/033
Iniciativa: Privada	
Promotor: Inmuebles Morada, S.L.	
Departamento: INICIATIVA PRIVADA 2	Hoja del Plan General: 52-1,52-2,52-4,52-5

Ámbito

Parcela A-8 del API.08.06 Vereda de Ganapanes.

Descripción

Ordenación de volúmenes permitiendo la construcción de un ático según acuerdo aprobado por la Comisión de Seguimiento del Plan General de fecha 02/03/2000.

Tramitación

6/6/03	Aprobación Inicial	Comisión Gobierno
3/7/03	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.
29/10/03	Aprobación Definitiva	Ayuntamiento Pleno
2/12/03	Publicación Boletín	Boletín C.A.M.

Gestión: Definida en Plan General

Cuadro de Características. Superficie del Ámbito:	Número máximo de viviendas:	
USOS NO LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
USOS LUCRATIVOS	M2 de SUELO	M2 EDIFICABILIDAD
R Residencial	1.287	4.678
TOTALES	1.287	4.678

EQUIPO REDACTOR
Almudena Fernández de Córdoba Cascales - Alberto Gómez Noguerales

SUGERENCIAS

ALEGACIONES

RECURSOS DE REPOSICIÓN

OBSERVACIONES

