

1.- ANTECEDENTES

.- El primer Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, fue promovido a instancia de la Empresa Municipal de la Vivienda, y aprobado definitivamente por acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 25 de abril de 1997 y publicado en el BOCM nº 114 de quince de Mayo de 1997.

Este PERI desarrolla y recoge las determinaciones fijadas en la modificación del Plan General de Madrid de 1985 realizada en el año 1993, que fue aprobada definitivamente el once de Abril de 1994, y en la que se delimita un área remitida a planeamiento especial para reforma interior denominada PR.14.7.

.- En Noviembre de 2001, se presentó el Proyecto de Modificación de Elementos del Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles promovido por la Empresa Municipal de la Vivienda a petición de la Dirección y de la Asociación de Padres de Alumnos del Colegio Público "Eduardo Rojo": Proyecto de Modificación que fue aprobado definitivamente por acuerdo del Excelentísimo Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 26 de Septiembre de 2002, y publicado en el BOCM nº 283 de 28 de Noviembre de 2002.

.- La segunda Modificación de elementos del PERI de las Colonias de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, se realiza a solicitud de la Empresa Municipal de la Vivienda al objeto de establecer una ordenación en la cual se mantengan los equipamientos existentes, y al mismo tiempo generar un nuevo tejido urbano con bloques de viviendas multifamiliar, en el que desaparecen totalmente las viviendas unifamiliares preexistentes que mantenía el anterior PERI, integrando los nuevos equipamientos con los existentes.

Esta segunda modificación del PERI, alteraba la ordenación pormenorizada y no modificaba elementos estructurantes. No se fijó un aumento de edificabilidad, por lo que no fue necesario contemplar medidas compensatorias precisas para mantener la cantidad y calidad de las dotaciones, respecto del aprovechamiento urbanístico del suelo, aunque si modificaba las áreas de suelo destinado a uso residencial, zona verde básica y equipamientos.

Esta segunda modificación se tramita en el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda con número de expediente 713/2004/1993, y se aprobó definitivamente por el Excelentísimo Ayuntamiento Pleno el 26/04/2006, y publicado en el BOCM nº 26/06/2006.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1- Delimitación del ámbito de actuación:

El ámbito de actuación del Plan Especial que nos ocupa, es coincidente con el ámbito definido en la segunda modificación de elementos del PERI de las Colonias San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, con una superficie de ochenta y dos mil novecientos doce metros cuadrados con cincuenta centímetros cuadrados (82.912,50 m²).

El ámbito es el establecido en la Hoja nº 0-83/5 de Ordenación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1.985 y lo recoge como Área de Planeamiento Incorporado API.13.02.

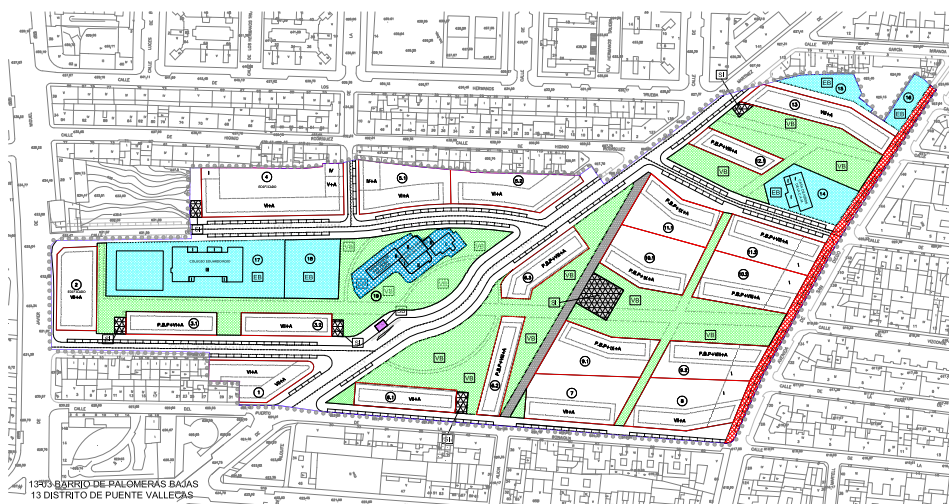
Los límites son: Norte: Calle Javier de Miguel.
 Sur: Avenida de San Diego
 Este. Traseras de edificaciones con fachada a la calle Higinio Rodríguez, y un área destinada a Equipamiento Deportivo por el PGOUM.
 Oeste: Calle Montes Pirineos y Puerto de la Bonaigua.

Así mismo, las dos Colonias estaban separadas por la calle Martínez de la Riva.

2.2.- Antecedentes urbanísticos:

Las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles fueron promovidas en el año 1949 y construidas entre 1956 y 1958. Estaban comprendidas en el programa global para la construcción de tres mil viviendas en Vallecas. Muy similares en cuanto a ordenación interior y tipologías edificatorias, que ocupaban una posición intermedia en el eje urbano configurado por la calle Martínez de la Riva que actúa como divisoria entre ambas.

Los terrenos afectados por el ámbito territorial de la actuación, son en su totalidad de propiedad municipal, siendo el régimen jurídico de la propiedad de los habitantes de las viviendas el de acceso diferido.



Número de expediente 713/2004/1993 en la GMU
Aprobación Definitiva: Pleno 26/04/2006
Publicado en el BOCM nº 26/06/2006.

Los objetivos de la actuación realizada, y desarrollada con la Segunda Modificación del PERI, han consistido desde la aprobación del Plan Especial inicial, en el desarrollo de la modificación del Plan General de 1.985 para la reordenación del suelo urbano en el área de las Colonias Municipales de San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles. Se ha posibilitado la consecución de los siguientes objetivos generales:

- .- Conexión de las dos Colonias entre sí y la trama urbana próxima.
- .- Acondicionamiento del viario existente, parte del cual se mantiene.
- .- Creación del nuevo viario en concordancia con la propuesta de ordenación urbanística del entorno.
- .- Disposición adecuada de los espacios libres en proximidad a las viviendas.
- .- Mejora de la urbanización existente en las calles.
- .- Mejora de las infraestructuras: redes de abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía, gas y alumbrado público.
- .- Aprovechamiento y optimización de los recursos energéticos mediante la implantación de un sistema centralizado que suministre aporte calorífico para calefacción y agua caliente sanitaria a las nuevas edificaciones.
- .- Adecuada disposición de la edificabilidad residencial para dar respuesta a las necesidades familiares actuales (realojo) y para posibilitar la oferta pública en razón de su interés social. Todo ello con el fin de construir nuevas viviendas y mejorar el nivel de vida de los actuales habitantes.

Los objetivos particulares, desarrollados con la Segunda Modificación del PERI son los siguientes:

- .- En la Colonia San Francisco Javier, la tipología edificatoria utilizada es la de bloques abiertos, salvo las manzanas perimetrales que se disponen en tipologías de edificios entre medianeras, para completar las manzanas cerradas previstas en el Plan General.
- .- En la Colonia Nuestra Señora de los Ángeles, se utiliza la tipología en bloque abierto.
- .- Posibilitar el realojo de gran parte de los habitantes actuales de ambas Colonias.
- .- Ampliar la sección de la calle Martínez de la Riva.
- .- Análisis de los viarios existentes: Calle Montes Pirineos, calle Eduardo Rojo, calle Sierra de la Sagra y Avenida de San Diego.
- .- Creación de nuevos viarios en la Colonia Nuestra Señora de los Ángeles, que conecten las calles de la Colonia San Francisco Javier con las que confluyen en la

Avenida de San Diego, de forma que se resuelva el efecto de tapón viario que representan las Colonias.

.- Mantener los equipamientos de la Colonia San Francisco Javier:

- a.- Colegio Nacional Eduardo Rojo al cual se le ha ampliado la superficie de suelo vinculado.
- b.- Escuela Infantil Laboral Nuestra Señora del Camino.
- c.- Parroquia de San Pedro Regalado.

.- Mantener los equipamientos de la Colonia Nuestra Señora de los Ángeles:

- a.- Casa de los Niños de la Comunidad de Madrid.
- b.- Posibilitar la ampliación del Colegio Capitán Haya.

.- Crear unos espacios destinados a zonas verdes en el área de equipamiento de la Colonia de San Francisco Javier y cercanas a la calle del Puerto de la Bonaigua en la Colonia Nuestra Señora de los Ángeles.

.- Situar enteramente subterráneos los servicios infraestructurales centralizados para el suministro de energía calorífica de calefacción y agua caliente sanitaria al conjunto de las edificaciones de ambas Colonias.

.- Posibilitar la instalación enteramente subterránea, de la central de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, en compatibilidad con la zona verde, que da servicio al conjunto de las edificaciones de las colonias.

3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA AMBIENTAL

3.1.- Conveniencia y oportunidad: El presente Plan Especial completa el anterior PERI desde el punto de vista ambiental, y para todo aquello que no se recoja en este documento, se estará a lo establecido en la segunda modificación del PERI de las Colonias San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles.

Esta transformación es una oportunidad para la modernización en las infraestructuras urbanas, por lo que debe significarse como una actuación urbana de referencia desde las perspectivas medioambiental y paisajística a través de la incorporación de criterios de sostenibilidad asociados al proceso urbanístico, urbanizador y edificatorio futuro, en aspectos relativos a la eficiencia energética de los edificios a partir de la aplicación de criterios bioclimáticos.

Se establecen en el presente Plan Especial condiciones urbanísticas mas flexibles, que permita un desarrollo urbanístico que posibilite una optimización de las orientaciones y soleamiento de las nuevas edificaciones, evite islas de calor, y obtener así una mayor eficiencia energética en las edificaciones.

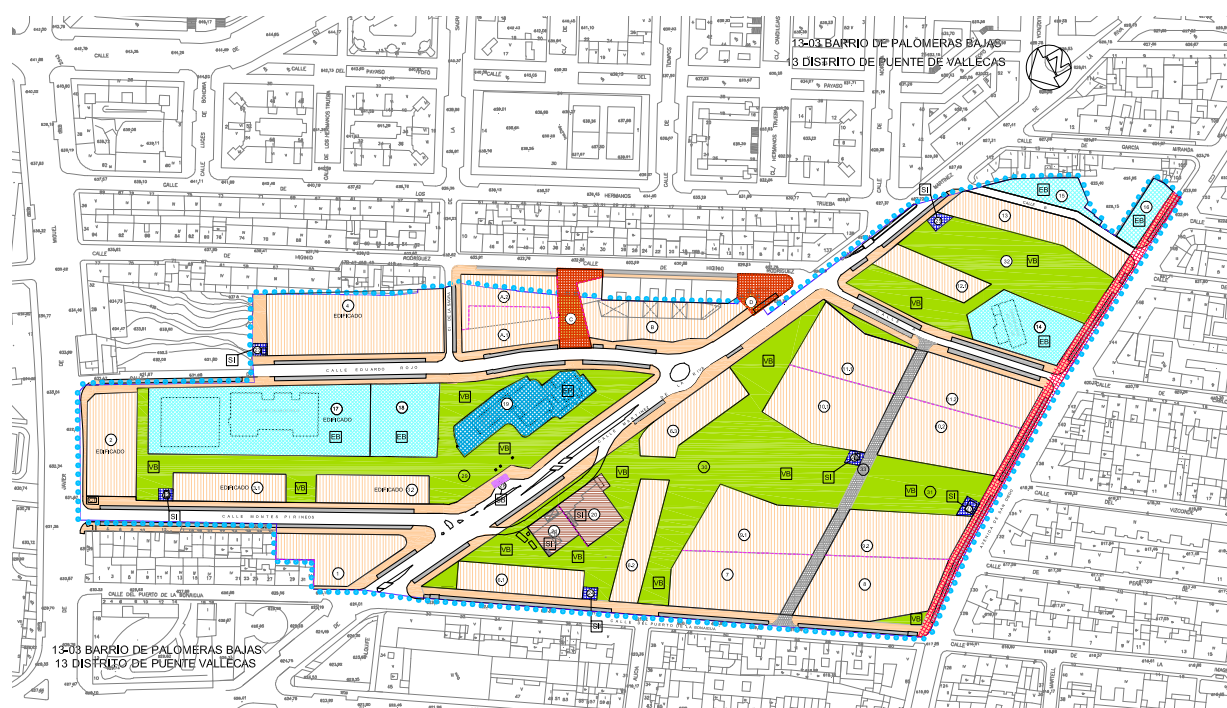
Es prioritario el impulsar desde el desarrollo del planeamiento, ámbitos innovadores de carácter claramente sostenibles en su concepto mas amplio: Social, económico y medioambiental.

Se pretende dotar al ámbito de una adecuada accesibilidad urbana: limitación de entrada y templado del tráfico rodado fomentando los itinerarios peatonales y un carril bici con preferencia peatonal que enlaza las distintas zonas verdes del área.

A si mismo se mejora el medio ambiente con la implantación de arbolado y plantas autóctonas que permita la creación de microclimas.

Se reubican los servicios infraestructurales de calefacción y agua caliente sanitaria, que ya estaban previstos en el planeamiento vigente, mediante un sistema de calefacción general comunitaria, que utilizará previsiblemente el biogás producido en la depuradora de Valdemingómez como principal fuente de energía para la producción de hidrógeno, que será utilizado en la planta de cogeneración con pilas de combustible que abastecerá las necesidades de calefacción y agua caliente sanitaria de los edificios residenciales, como complemento a las instalaciones de alta eficiencia energética conseguidas con gas natural y calderas de condensación y baja temperatura para calefacción y agua caliente sanitaria.

3.2.- Objetivos y criterios de la Ordenación del ámbito de actuación:



ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA AMBIENTAL DE LAS COLONIAS:
SAN FRANCISCO JAVIER y NUESTRA SEÑORA DE LOS ÁNGELES

Aprovechando la situación urbanística del ámbito de actuación, se proponen los siguientes objetivos a conseguir de mejora ambiental:

a.- Modificación del trazado del viario de la calle Martínez de la Riva, manteniendo la sección propuesta, con el objetivo de facilitar la entrada y salida a las instalaciones subterráneas de los servicios infraestructurales centralizados de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y recogida de Residuos Sólidos Urbanos al servicio de las nuevas edificaciones de uso residencial del ámbito de actuación.

b.- Reubicación de la calle de prioridad peatonal, entre las parcelas de uso residencial identificadas con los números 7, 8, 9.1, 9.2, 10.1, 10.2, 11.1, 11.2, y conectando directamente la vía de nueva apertura identificada como calle-A- y la calle Puerto de Bonaigua.

Con esta modificación, se mejora sustancialmente la zona verde del entorno de estas edificaciones de uso residencial, con respecto a la ordenación anterior.

c.- Dotacional. Equipamiento Privado: Se realiza un reajuste de alineaciones, cuyo objetivo es la regularización funcional y mejora de accesibilidad de la Escuela Infantil, que deberá ser objeto de acuerdo entre los titulares del suelo.

d.- Agrupación de los suelos destinados a Servicios Infraestructurales: Calefacción, producción de agua caliente sanitaria y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, ajustándose a sus necesidades funcionales.

e.- Se delimitan dos parcelas independientes, para Uso Dotacional: Servicios Infraestructurales:

- Parcela nº 20:	Calefacción-ACS:	Superficie 678,93 m ²
- Parcela nº 21:	Recogida de Residuos Sólidos Urbanos:	Superficie 388,51 m ²

Se modifica la ubicación de las parcelas de Uso Dotacional, Servicios Infraestructurales (Calefacción-ACS y Recogida de Residuos Sólidos Urbanos), respecto a la posición establecida en la segunda modificación del PERI.

f.- Se reubica la parcela de Uso Dotacional: Servicios Infraestructurales de centralización de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, con el fin de facilitar su funcionalidad mediante la conexión con la red viaria principal, y mejorar su integración con el conjunto edificado.

Se situará enteramente subterránea, y se destina al suministro de energía calorífica para calefacción y agua caliente sanitaria al conjunto de las edificaciones de uso residencial incluidas en el ámbito del Plan Especial. (Ver Plano nº O-7: "Calefacción").

g.- Se califica suelo Servicios Infraestructurales, Uso Dotacional, para la centralización de recogida de Residuos Sólidos Urbanos; lindante con la centralización de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, para dar servicio al ámbito del Plan Especial. En la segunda modificación del PERI, se permitía la central de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, en compatibilidad con la zona verde.

La edificación permitida se situará enteramente subterránea, con acceso desde la calle Martínez de la Riva compartido con la centralización de calefacción y producción de agua caliente sanitaria. (Ver Plano nº O-11: “Recogida de Residuos Sólidos Urbanos”).

h.- Se modifican las alineaciones vinculantes de las parcelas de uso residencial, con el fin de permitir una mayor flexibilidad en la definición de los edificios. (Ver Plano nº O-02 “Alineaciones y Rasantes”).

Se permitirá la agrupación de parcelas de uso residencial colindantes, con el cumplimiento de la ordenanza de “Bloque abierto”, con el fin de una optimización de las orientaciones y soleamiento, y mejorar las condiciones medioambientales y de sostenibilidad de los futuros edificios.

i.- Edificabilidad en el ámbito. Se mantienen las condiciones de planeamiento fijadas por el PGOUM que permiten la ejecución de 145.000 m² edificables coincidente con la ya establecida en la segunda modificación del PERI, destinados a la construcción de viviendas con protección pública, reajustándose las edificabilidades de las parcelas de uso residencial, sin modificar la superficie edificable total del ámbito.

j.- No se modifica la superficie de zonas verdes del Plan Especial. Se mantiene la superficie de zonas verdes 19.720,00 m² de suelo, establecida en la segunda modificación del PERI.

k.- Se mantienen los Equipamientos de Uso Público existentes y los previstos en la Segunda Modificación del Plan Especial de Reforma Interior tramitado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, con número de expediente 713/2004/1993, Aprobación Definitiva: Pleno 26/04/2006 y publicación en el BOCM nº 26/06/2006.

l.- Se incorporan a título informativo las alineaciones de las manzanas de uso residencial identificadas con los números A.1, A.2 y B, definidas en el Plan Especial de mejora del medio Urbano de la manzana, situada entre las calles Martínez de la Riva, Eduardo Rojo, Higinio Rodríguez y la Sagra, de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, tramitado por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, con número de expediente 711/2008/17381, Aprobación Definitiva: Pleno 29/06/2009 y publicación en el BOCM nº 24/08/2009.

m.- Con carácter general para la protección, conservación y mantenimiento de las diferentes especies vegetales de las zonas verdes existentes se atenderá a:

.- Ley 8/2005 de 26 de Diciembre de Protección y Fomento del arbolado de la Comunidad de Madrid.

.- Artículo 151 de la Ley 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

.- Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano del Ayuntamiento de Madrid, especialmente en su artículo 209.c).

.- Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid.

n.- Se califican nuevas parcelas destinadas a Servicios Infraestructurales, para la ubicación de centros de transformación. (Ver Plano nº O-01 "Zonificación: Ordenación pormenorizada de usos").

4.- ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LA SOLUCIÓN:
ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE USOS. Justificación de la propuesta:

El Plan Especial se redacta a solicitud de la Empresa Municipal de la Vivienda, con el objeto de establecer criterios de sostenibilidad y mejora ambiental del espacio urbano: Se modifica la ubicación de los servicios infraestructurales de centralización de calefacción y producción de agua caliente sanitaria para tener una mejor conexión con el viario público, calificación de suelo para la ubicación de la Central de recogida de Residuos Sólidos Urbanos, análisis y flexibilización de la ordenanza de aplicación Residencial “bloques abiertos”, y modificación del trazado de la calle Martínez de la Riva.

4.1.- Residencial: Vivienda multifamiliar: Sup = 31.944,53 m²

Parcela nº 1	(R-1)	1.302,06 m ²
Parcela nº 2	(R-2)	1.449,39 m ²
Parcela nº 3.1	(R-3.1)	900,00 m ²
Parcela nº 3.2	(R-3.2)	900,00 m ²
Parcela nº 4	(R-4)	3.020,16 m ²
Parcela nº (A.1)+(A.2)		1.543,85 m ²
Parcela nº B		1.576,84 m ²
Parcela nº 6.1	(R-6.1)	1.006,84 m ²
Parcela nº 6.2	(R-6.2)	1.011,84 m ²
Parcela nº 6.3	(R-6.3)	1.133,50 m ²
Parcela nº 7	(R-7)	2.054,38 m ²
Parcela nº 8	(R-8)	2.210,26 m ²
Parcela nº 9.1	(R-9.1)	1.954,38 m ²
Parcela nº 9.2	(R-9.2)	1.588,00 m ²
Parcela nº 10.1	(R-10.1)	2.011,38 m ²
Parcela nº 10.2	(R-10.2)	1.943,54 m ²
Parcela nº 11.1	(R-11.1)	1.646,08 m ²
Parcela nº 11.2	(R-11.2)	1.608,28 m ²
Parcela nº 12.1	(R-12.1)	803,84 m ²
Parcela nº 13	(R-13)	1.482,57 m ²
Total superficie Residencial		31.147,19 m²

a.- No se realiza ninguna modificación en la calificación del Uso Residencial, ni en la edificabilidad del ámbito. Se analiza y modifica la ordenanza de aplicación de Bloques abiertos, al igual que las alineaciones vinculantes, con el objetivo de permitir una mayor flexibilidad en la definición de los edificios, obtener unas correctas orientaciones, y mejorar las condiciones medioambientales y de sostenibilidad de los futuros edificios.

b.- A título informativo se incorporan las alineaciones de la parcela (A.1)+(A.2) y de la parcela (B), definidas en el Plan Especial de mejora del medio Urbano de la manzana, situada entre las calles Martínez de la Riva, Eduardo Rojo, Higinio Rodríguez y la Sagra, de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles.

c.- Se permite la agrupación de las siguientes parcelas colindantes de Uso Residencial:

Parcela (7) + Parcela (9.1)	Parcela (10.1) + Parcela (11.1)
Parcela (8) + Parcela (9.2)	Parcela (10.2) + Parcela (11.2)

4.2.- Dotacional: Equipamiento Básico: Sup = 8.286,94 m²

Parcela nº 14. (E.B-1)	(1)	1.471,50 m ²
Parcela nº 15. (E.B-2)	(2)	620,00 m ²
Parcela nº 16. (E.B-3)	(2)	449,44 m ²
Parcela nº 17. (E.B-4)	(3)	4.332,85 m ²
Parcela nº 18. (E.B-5)	(4)	1.413,15 m ²
Total superficie Equipamiento Básico		8.286,94 m²

(1) Equipamiento existente. Casa de los Niños de la Comunidad de Madrid.

(2) Parcelas ampliación Colegio Público Capitán Haya

(3) Equipamiento existente. Colegio Público Eduardo Rojo.

(4) Parcela destinada a la ampliación del Colegio Público Eduardo Rojo.

4.3.- Dotacional: Equipamiento Privado: Sup = 1.544,48 m²

Parcela nº 19. (E.P-1)	1.544,48 m ²
------------------------	-------------------------

Parroquia San Pedro Regalado y Escuela Infantil Laboral Nuestra Señora del Camino.

**4.4.- Dotacional: Servicios infraestructurales:
(Calefacción-ACS y recogida de RSU, subterránea): Sup = 1.067,44 m²**

Parcela nº 20. Calefacción-ACS	(S.I-1)	678,93 m ²
Parcela nº 21. Recogida RSU	(S.I-2)	388,51 m ²
Total superficie Servicios Infraestructurales. (C.T+RSU)		1.067,44 m²

Reubicación de la parcela destinada a los servicios infraestructurales de centralización de calefacción y producción de agua caliente sanitaria, y calificación de suelo colindante a esta parcela para la ubicación de la Central de recogida de Residuos Sólidos Urbanos: diferenciando dos parcelas independientes de Uso Dotacional, Servicios Infraestructurales, ajustándolas a sus necesidades funcionales.

**4.5.- Dotacional: Servicios Infraestructurales:
(Centros de Transformación subterráneos): Sup = 352,90 m²**

Parcela nº 22. Centro Transformación	(C.T-1)	49,40 m ²
Parcela nº 23. Centro Transformación	(C.T-2)	49,40 m ²
Parcela nº 24. Centro Transformación	(C.T-3)	49,40 m ²
Parcela nº 25. Centro Transformación	(C.T-4)	72,90 m ²
Parcela nº 26. Centro Transformación	(C.T-5)	56,37 m ²
Parcela nº 27. Centro Transformación	(C.T-6)	75,43 m ²
Total superficie Servicios Infraestructurales.		352,90 m²

Se mantienen las parcelas destinadas a la Dotación de Servicios Infraestructurales, y se califican nuevas parcelas para la construcción bajo rasante de los centros de transformación necesarios en el ámbito fuera de las parcelas de uso residencial, con una edificabilidad permitida bajo rasante de 1,00 m²/m². (Ver Plano de Propuesta nº O-02 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos” y Plano nº O-08 “Energía eléctrica. Red de media tensión”).

4.6.- Dotacional: Servicio Público Básico (Suministro de combustible): Sup = 33,48 m²

Parcela nº 27. Gasolinera	33,48 m ²
---------------------------	----------------------

Se mantiene la parcela destinada a suministro de combustible ubicada en la calle Martínez de la Riva.

4.7.- Dotacional: Zona verde: Sup = 19.790,20 m²

Parcela nº 28. Verde Básica	(V.B-1)	5.341,69 m ²
Parcela nº 29. Verde Básica	(V.B-2)	8.551,39 m ²
Parcela nº 30. Verde Básica	(V.B-3)	1.630,40 m ²
Parcela nº 31. Verde Básica	(V.B-4)	4.266,72 m ²
Total superficie Zona Verde		19.790,20 m²

4.8.- Red viaria local: Calle de prioridad peatonal: Sup = 1.040,13 m²

Parcela nº 32. Calle prioridad peatonal	1.040,13 m ²
---	-------------------------

Se reubica este área estancial: Calle de prioridad peatonal que permitirá obligatoriamente el acceso rodado a las parcelas de uso residencial 10.1, 11.1 y 9.1, con frente a la zona verde básica del ámbito.

4.9.- Red viaria: Área estancial-ámbito ajardinado: Sup= 461,89 m²

Parcela nº C Área estancial-ámbito ajardinado C	394,94 m ²
Parcela nº D Área estancial-ámbito ajardinado D	66,95 m ²

En las zonas de las Áreas Estanciales-Ámbito ajardinado C y D, delimitadas en el plano nº O-01 “Zonificación: Ordenación pormenorizada de usos”, se admite en el subsuelo el Uso Dotacional, Servicios Infraestructurales para la instalación de Centros de Transformación. La edificación será enteramente subterránea, y únicamente podrán sobresalir elementos específicos indispensables para su correcto funcionamiento, tales como instalaciones de ventilación, seguridad, accesos, etc...El soterramiento de los centros de transformación no supondrá interrupción de paso peatonal, mas que en los elementos autorizados, que se dimensionarán para su correcto funcionamiento quedando integrados en los espacios libres públicos de su entorno, mediante los adecuados tratamientos de pavimentación y en su caso de ajardinamiento.

4.10.- Red viaria, Sistemas Generales: Vía pública principal: Sup = 1.651,00 m²

Avenida de San Diego.

4.11.- Red viaria local: Vía Pública secundaria: Sup = 17.536,85 m²

Se incorporan en el Plano de Propuesta O-02, "Alineaciones y rasantes. Secciones tipo", las secciones tipo de los viarios. Estas son las definidas en la Segunda Modificación del Plan Especial de Reforma Interior.

5.- CUMPLIMIENTO DE LAS CARACTERÍSTICAS y DEL APROVECHAMIENTO ESTABLECIDO EN EL PGOUM:

Las condiciones de planeamiento fijadas por el PGOUM permiten la ejecución de 145.000 m² edificables destinados a vivienda colectiva con protección pública, coincidente con el establecido en el desarrollo del Plan Especial y sus modificaciones.

Las características establecidas en el PGOUM se cumplen en la ordenación planteada en el presente Plan Especial, como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

PARÁMETRO	PGOUM	PERI (25/4/97/ Modif. Elem.(26/09/02)	Segunda modificación PERI(A.D 26/04/06)	Plan Especial de Mejora Ambiental
Superficie total	81.400,00 m ² suelo	81.776,00 m ² suelo	82.912,50 m ² suelo	82.912,50 m ² suelo
Iniciativa de Planeam.	PÚBLICA	PÚBLICA	PÚBLICA	PÚBLICA
Sistema de actuación	EXPROPIACIÓN	EXPROPIACIÓN	EXPROPIACIÓN	EXPROPIACIÓN
Edificabilidad total	145.000,00 m ² edif.	145.000,00 m ² edif.	145.000,00 m ² edif.	145.000,00 m ² edif.
Nº máximo viviendas	1.350 viviendas	1.350 viviendas	LIBRE (1)	LIBRE (1)
Zona verde básica	10.000,00 m ² s	13.778,25 m ² s	19.790,20 m ² s	19.790,20 m ² s
Equipamiento público		7.254,65 m ² s	8.286,94 m ² s	8.286,94 m ² s
Equipamiento privado	6.200,00 m ² s	1.544,48 m ² s	1.544,48 m ² s	1.544,48 m ² s

(1).- Aplicación del artículo 3.2.7 a) de las NNUU del PGOUM 1997.

La actuación propuesta se recoge en el Plano de Propuesta O-01 "Zonificación. Ordenación pormenorizada de los usos", y es consecuencia directa del trazado racional del viario y de las necesidades de conexión de los servicios infraestructurales con las vías de comunicación rodadas y peatonal interior, en relación con los equipamientos, zonas verdes y parcelas de uso residencial resultantes. Se relacionan ambas colonias y equipamientos mediante recorridos peatonales y carril bici.

Se ha tenido presente la necesidad de eliminar las posibles barreras urbanísticas que afecten a personas de movilidad reducida, de acuerdo con lo indicado en la Ley 8/1993 de 22 de Junio de promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid, así como los Decretos 138/1998 de 23 de Julio y Decreto 71/1999 de 20 de Mayo que la desarrollan.

6.- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

6.1.- Superficie total del ámbito: La superficie total del ámbito, no sufre ninguna modificación, respecto al expediente de referencia 713/2004/1993 de la segunda modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, con una superficie de 82.912,50 m².

Se recogen a título informativo en el presente documento las nuevas alineaciones de las parcelas de uso residencial, identificadas con los números 5.1 y 5.2 con frente a la calle Eduardo Rojo, que han sido objeto de redacción de un nuevo Plan Especial de Mejora del Medio Urbano identificadas como las parcelas A.1, A.2 y B.

6.2.- Superficie edificable máxima: La superficie edificable máxima, no sufre ninguna modificación, respecto a la segunda modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, con una superficie de 145.000,00 m² edificables destinados a vivienda con protección pública.

6.3.- Usos pormenorizados del suelo: La zonificación propuesta se recoge en el Plano de Propuesta nº O-01 "Zonificación: Ordenación pormenorizada de los usos", y no contiene modificaciones sustanciales respecto a la zonificación propuesta en la Segunda Modificación del Plan Especial de Reforma Interior.

USO PORMENORIZADO	IDENTIF.PARCELA	SUP. PARCELA	SUP. TOTAL
RESIDENCIAL	Parcela 1	1.302,06 m ²	31.147,19 m²
	Parcela 2	1.449,39 m ²	
	Parcela 3.1	900,00 m ²	
	Parcela 3.2	900,00 m ²	
	Parcela 4	3.020,16 m ²	
	Parcela (A.1)+(A.2)	1.543,85 m ²	
	Parcela B	1.576,84 m ²	
	Parcela 6.1	1.006,84 m ²	
	Parcela 6.2	1.011,84 m ²	
	Parcela 6.3	1.133,50 m ²	
	Parcela 7	2.054,38 m ²	
	Parcela 8	2.210,26 m ²	
	Parcela 9.1	1.954,38 m ²	
	Parcela 9.2	1.588,00 m ²	
Parcela 10.1	2.011,38 m ²		
Parcela 10.2	1.943,54 m ²		
Parcela 11.1	1.646,08 m ²		
Parcela 11.2	1.608,28 m ²		
Parcela 12.1	803,84 m ²		
Parcela 13	1.482,57 m ²		
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO BÁSICO PÚBLICO (E.B)	Parcela 14	1.471,50 m ²	8.286,94 m²
	Parcela 15	620,00 m ²	
	Parcela 16	449,44 m ²	
	Parcela 17	4.332,85 m ²	
	Parcela 18	1.413,15 m ²	
DOTACIONAL. EQ. PRIVADO (E.P)	Parcela 19	1.544,48 m ²	1.544,48 m²
DOTACIONAL. S. Infraestructurales (Calefacción-ACS y Recogida RSU)	Parcela 20	678,93 m ²	1.067,44 m²
	Parcela 21	388,51 m ²	
DOTACIONAL. S. Infraestructurales (Centros de Transformación)	Parcela 22	49,40 m ²	352,90 m²
	Parcela 23	49,40 m ²	
	Parcela 24	49,40 m ²	
	Parcela 25	72,90 m ²	
	Parcela 26	56,37 m ²	
	Parcela 27	75,43 m ²	
DOTACIONAL. S. Público básico	Parcela 27	33,48 m ²	33,48 m²
DOTACIONAL ZONA VERDE BÁSICA (V.B)	Parcela 28	5.341,69 m ²	19.790,20 m²
	Parcela 29	8.551,39 m ²	
	Parcela 30	1.630,40 m ²	
	Parcela 31	4.266,72 m ²	
DOTACIONAL. RED VIARIA	Parcela 32. Vía P.P	1.040,13 m ²	20.689,87 m²
	Vía púb. secundaria	17.536,85 m ²	
	Vía púb. principal	1.651,00 m ²	
	A.Est-Amb.Ajard. C	394,94 m ²	
	A.Est-Amb.Ajard. D	66,95 m ²	
TOTAL ÁMBITO PLAN ESPECIAL			82.912,50 m²

Superficie Parcela A.1=	1.012,93 m ²
Superficie Parcela A.2=	530,92 m ²
Total (A.1)+(A.2)	= 1.543,85 m ²

7.- ORDENANZAS REGULADORAS

CAPÍTULO 7.1.- DETERMINACIONES GENERALES:

Artículo 7.1.1 Naturaleza, ámbito y objeto: Se recogen las ordenanzas de la segunda modificación del PERI, con las adecuaciones ambientales necesarias, para la obtención de una mejora en la ordenación de la trama urbana.

Estas ordenanzas no afectan a las parcelas identificadas A.1, A.2 y B, que se rigen por las condiciones establecidas en el Plan de Mejora del Medio Urbano, de la manzana entre las calles Martínez de la Riva, Eduardo Rojo, Higinio Rodríguez y la Sagra de la Colonia Municipal San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles.

Se redactan las Ordenanzas Reguladoras de aplicación en el ámbito del Plan Especial, en cumplimiento de lo dispuesto en la legislación vigente y en particular el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Es objeto de estas Ordenanzas la regulación de aquellos aspectos normativos particulares de aplicación, no contemplados en las Normas Urbanísticas del PGOUM.

Artículo 7.1.2 Vigencia: Las determinaciones del presente documento entrarán en vigor el mismo día de su publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, en aplicación del artículo 66 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La vigencia del Plan Especial será indefinida, sin perjuicio de posibles modificaciones, revisiones o adaptaciones.

Artículo 7.1.3 Obligatoriedad: La entrada en vigor de este Plan Especial se confiere los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad en los términos recogidos por la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.1.4 Contenido: El presente Plan Especial consta de los siguientes documentos:

- .- Memoria justificativa.
- .- Planos de Información.
- .- Planos de propuesta.
- .- Fichas de características de las parcelas.
- .- Ordenanza reguladora.

Artículo 7.1.5 Interpretación: La interpretación de las determinaciones de estas Ordenanza se hará en base a su lectura, en el contexto general de la documentación del PGOUM de 1997 al que se somete.

Si se dieran contradicciones entre estas Ordenanzas y otros documentos del Plan Especial, se tendrán en cuenta en primeramente las especificaciones de la Memoria como documento básico y en segundo lugar si no pueden resolverse se tendrán en cuenta los documentos gráficos.

Con carácter general en cualquiera de los supuestos de contradicción o indeterminaciones prevalecerán aquellas de la que resulte menor impacto ambiental y paisajístico, menos contradicciones con los usos y prácticas tradicionales y un mayor beneficio social y/o colectivo.

CAPÍTULO 7.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO:

Artículo 7.2.1 Clasificación del suelo: La CLASIFICACIÓN del suelo incluido en el presente Plan Especial, es la de SUELO URBANO.

Artículo 7.2.2 Calificación del suelo: La CALIFICACIÓN del suelo contenido en el presente Plan Especial se define en el Plano de Ordenación pormenorizada de los usos, y en las fichas de características de cada una de las parcelas, siendo los usos cualificados los siguientes:

- .- Residencial.
- .- Dotacional. Zona verde básica.
- .- Dotacional. Equipamiento Privado.
- .- Dotacional. Equipamiento Público.
- .- Dotacional. Servicios Públicos Básicos.
- .- Dotacional. Servicios Infraestructurales: Calefacción-ACS
Recogida de residuos sólidos urbanos.
Centros de Transformación

- .- Dotacional. Red viaria: Viario prioridad peatonal
Vía pública secundaria.
Área estancial-ámbito ajardinado
Vía pública principal

Artículo 7.2.3 Sistemas de ejecución: El SISTEMA DE EJECUCIÓN del presente Plan Especial, es el ya definido en la Segunda Modificación del Plan Especial de las Colonias San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles.

Se ejecutará mediante el Sistema de Expropiación.

CAPÍTULO 7.3.- CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN. CONDICIONES COMUNES A TODAS LAS ZONAS.

Artículo 7.3.1 - Definición y aplicación:

- 1.- Las condiciones particulares de cada Zona regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y actividades de cada ámbito dentro del Plan Especial.
- 2.- En lo que queda establecido por ellas, serán de aplicación las Condiciones Generales de las Normas Urbanísticas del PGOUM 1997 y aquellas modificaciones que le puedan afectar y sean posteriores a este Plan Especial.
- 3.- En todo caso se deberá cumplir la Normativa supramunicipal que fuera de aplicación.

Artículo 7.3.2.- Ordenanza de las zonas:

- 1.- Las Zonas que a continuación se indican se regulan directamente por los correspondientes artículos del PGOUM:

a.- Dotaciones de infraestructuras: Reguladas por el Título 7, “*Régimen de los Usos*”, Capítulo 7.13 de las NNUU del PGOUM 1997, y en particular por los artículos 7.13.4 y 7.13.5.

b.- Dotación de Zonas Verdes: Reguladas por el Título 7, “*Régimen de los Usos*”, Capítulo 7.8 de las NNUU del PGOUM 1997.

c.- Dotación de Viario: Regulado por el Título 7, “*Régimen de los Usos*”, Capítulo 7.14 de las NNUU del PGOUM 1997.

- 2.- El presente documento señala las ordenanzas o condiciones particulares de cada una de las demás Zonas que se definen.

Artículo 7.3.3.- Obras admisibles en las Zonas:

- 1.- Serán admisibles en todas las zonas las obras de nueva edificación y demolición contempladas en el artículo 1.4.9 “*Obras de demolición*” y en el artículo 1.4.10 “*Obras de nueva edificación*” de las NNUU del PGOUM 1997.
- 2.- En los edificios provisionales que se construyan en ejecución de la urbanización del Plan Especial, se ajustarán a las condiciones contempladas en el Artículo 1.4.11 “*Definición y clases*” apartado 2 de las NNUU del PGOUM 1997.

Artículo 7.3.4.- Unidad de suministro de combustible:

Las áreas de Servicio se regularán por la normativa sectorial vigente de aplicación.

Artículo 7.3.5.- Accesos rodados a través de zonas verdes:

El Ayuntamiento podrá autorizar el acceso rodado de vehículos a las edificaciones a través de zonas verdes o áreas estanciales con calles de prioridad peatonal.

CAPÍTULO 7.4.- CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN EN BLOQUES ABIERTOS:

Artículo 7.4.1 “Ámbito y características”:

1.- Pertenecen a esta zona las áreas grafiadas en el Plano de Propuesta nº O-01 “Zonificación. Ordenación Pormenorizada de usos” y en el Plano de Propuesta nº O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”, estableciéndose las condiciones particulares de edificación en bloques abiertos y la ordenación específica establecida en cuanto a: Parcela mínima, condiciones de las parcelas, posición de la edificación, ocupación, coeficiente de edificabilidad y altura de la edificación.

2.- La tipología edificatoria es de edificación aislada en bloques abiertos, con o sin patios de parcela cerrados o abiertos.

3.- Su uso cualificado dominante, es el RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR.

Artículo 7.4.2 “Obras admisibles”:

Serán admisibles todas las obras contempladas en el artículo 1.4.8 “Obras en los edificios”, artículo 1.4.9 “Obras de demolición” y artículo 1.4.10 “Obras de nueva edificación” de las NNUU del PGOUM 1997.

Artículo 7.4.3 “Clasificación en grados”:

A los efectos de la aplicación de las condiciones de edificación se establece un ÚNICO GRADO en la superficie del ámbito de actuación, fijando las condiciones específicas del Plan Especial en el plano de Propuesta nº O-02 “Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo”.

Artículo 7.4.4 “Parcela mínima”:

No se establece superficie mínima para las parcelas, definiéndose los linderos y superficies establecidas en el plano de Propuesta nº O-03 “Parcelación. Delimitación de parcelas” del Plan Especial, pudiendo construirse cualquier parcela cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

Artículo 7.4.5 “Condiciones de la parcela”:

1.- A efectos de nuevas parcelaciones, reparcelaciones o segregaciones, se deberán cumplir las condiciones establecidas en el Artículo 8.5.5 “Condiciones de la parcela” grado

2º de las NNUU del PGOUM 1997. Se exceptúan las parcelas que se destinen a usos dotacionales e infraestructuras.

2.- Se permite la agrupación de las parcelas lindantes de uso residencial, cumpliendo las condiciones particulares de la zona. En el caso de agrupación de parcelas de uso residencial, y que se dispongan las edificaciones con frente a la calle de Prioridad Peatonal, éstas deberán mantener una separación de $H/2$ al eje de esta calle de prioridad peatonal, siendo H la altura de cornisa, no computando a efectos de altura las plantas bajas porticadas. Las posibles agrupaciones de parcelas son las siguientes:

Parcela (7) + Parcela (9.1)
Parcela (10.1) + Parcela (11.1)
Parcela (8) + Parcela (9.2)
Parcela (10.2) + Parcela (11.2)

Artículo 7.4.6 “Posición de la edificación”:

1.- La edificación deberá posicionarse sobre la alineación exterior señalada en el plano de Propuesta nº O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo” del Plan Especial con carácter vinculante, y las condiciones establecidas en el artículo 8.5.13 “*Salientes y vuelos*” y artículo 8.5.14 “*Condiciones de estética*”, de las NNUU del PGOUM 1997.

En los espacios libres de parcela, además de las instalaciones reguladas en el PGOUM 1997, podrán realizarse construcciones destinadas a portería con dimensiones máximas en planta de trescientos (300) centímetros por trescientos (300) centímetros, y una altura de cornisa de tres (3) metros, no computando a efectos de edificabilidad ni de ocupación.

2.- Por encima de las plantas bajas consolidadas sobre la alineación con las condiciones del apartado anterior, se autorizan entrantes, retranqueos y discontinuidades de la edificación, cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.

3.- Las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en los apartados siguientes y las especificaciones indicadas en el Plano de Propuesta nº O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”, a excepción de los elementos específicos (conductos de evacuación) de los servicios infraestructurales de centralización de calefacción y producción de agua caliente sanitaria.

3.1.- La posición de la nueva edificación se define en relación a su altura (H) de cornisa, medida desde la cota de nivelación de planta baja (cuando la edificación tenga cuerpos de distinta altura, se tomará como valor de la altura, el mayor correspondiente al cuerpo o cuerpos de edificación enfrentados entre sí en cada uno de sus fachadas o con el lindero).

3.1.1.- Las líneas de edificación se posicionarán respecto a la alineación oficial conforme a las determinaciones gráficas establecidas en el Plano nº O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.

3.1.2.- En las parcelas de Uso residencial, con frente a la calle Martínez de la Riva, identificadas con los números 6.3, 12.1 y 13, la línea de edificación se

posicionará con un retranqueo obligatorio de tres (3) metros respecto a la alineación oficial a dicha calle.

3.1.3.- Las alineaciones vinculantes marcadas en las parcelas 6.1, 6.2 y 6.3, deberán mantenerse en una longitud superior al setenta y cinco (75) por ciento de la dimensión del lindero.

La distancia mínima entre edificios de distintas parcelas, será la establecida en el plano O-02 "Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo".

3.2.- Posición de las edificaciones dentro de la misma parcela:

a) Cuando se proyecten edificios que no guarden continuidad física, deberán respetar una separación, perpendicularmente a sus fachadas igual o superior a la mayor de sus alturas de cornisa, con un mínimo de seis (6) metros, no computando a efectos de altura las plantas bajas porticadas.

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

- 1.- Cuando las dos fachadas enfrentadas sean paramentos ciegos.
- 2.- Cuando todos los huecos en una o ambas fachadas correspondan a piezas no habitables.

c) Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Se entenderá como nivel mínimo de asoleo el que la fachada sur disfrute de un soleamiento superior a dos horas diarias con la posición del sol correspondiente al 22 de Diciembre.

3.3.- Posición de la edificación respecto a edificios en parcelas próximas:

Las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en las especificaciones indicadas en el Plano de Propuesta nº O-02 "Alineaciones y rasantes. Secciones tipo".

3.4.- Posición de la edificación respecto a edificios en parcelas colindantes:

Las edificaciones guardarán las separaciones entre bloques, medidas en proyección horizontal a partir de sus fachadas, que se regulan en las especificaciones indicadas en el Plano de Propuesta nº O-02 "Alineaciones y rasantes. Secciones tipo", sin sobrepasar la línea de fondo máximo edificable.

Artículo 7.4.7 “Ocupación”:

El área de movimiento queda delimitada por la aplicación de las condiciones de posición establecidas en el artículo 7.4.6 “Posición de la edificación” de esta normativa, y las alineaciones exteriores con carácter vinculante fijadas en el Plano de Propuesta nº O-02 “Alineaciones y rasantes. Secciones tipo”.

Por su carácter singular las parcelas identificadas con los números 8, 9.2, 10.2 y 11.2, podrán disponer de un área de movimiento adicional paralelo a la Avenida de San Diego con un fondo máximo de diecisiete (17) metros, permitiéndose el adosamiento a linderos conforme al artículo 6.3.13 “Adosamiento a linderos” de las NNUU del PGOUM 1997, con una altura máxima de cuatrocientos cincuenta (450) centímetros. La edificabilidad localizada sobre el área de movimiento adicional se destinará al uso comercial o dotacional.

Bajo rasante se podrá ocupar la totalidad de la parcela.

Se deberán ajardinar al menos el cincuenta por ciento (50 %) del espacio libre de parcela.

Artículo 7.4.8 “Variación en las condiciones de Posición y Ocupación”:

Se permite la posibilidad de modificar, mediante Estudio de Detalle, las condiciones de posición y ocupación, reguladas con carácter general en los artículos anteriores de estas Normas, estando sujeta, además, a los siguientes condicionantes:

- 1.- Fijar líneas exteriores de edificación que coincidan al menos en el setenta y cinco (75) por ciento de su longitud con las señaladas con carácter vinculante por el Plan Especial consolidando ésta al menos con sus dos (2) primeras plantas y un fondo no menor de diez (10) metros.
- 2.- Fijará el número de alturas sin sobrepasar las marcadas por el Plan Especial para la parcela.
- 3.- Las nuevas edificaciones cumplirán con las condiciones del artículo 8.5.6 “Posición de la edificación” de las NNUU del PGOUM 1997.
- 4.- Las condiciones anteriores no son de aplicación para los Estudios de Detalle que afecten a más de una manzana, debiéndose registrarse entonces por el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento para su resolución.

Artículo 7.4.9 “Edificabilidad”:

a.- La superficie edificable máxima, no sufre ninguna modificación, respecto a la segunda modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, con una superficie de 145.000,00 m² edificables destinados a vivienda con protección pública.

La edificabilidad fijada para cada una de las parcelas de uso RESIDENCIAL es la establecida en el siguiente cuadro:

Cuadro de edificabilidad: Uso RESIDENCIAL

		Superficie parcela (m ² suelo)	Número de plantas	Superficie edificable (Total)	Número viviendas (Estimativo)
A.R-1	1	1.302,06	VI+At, VII+At	6.800,55	72
A.R-2	2	1.449,39	VII+At	8.697,50	82
A.R-3	3-1	900,00	PBP+VI+At	4.425,00	42
	3-2	900,00	VII+At	4.675,00	42
A.R-4	4-1	3.020,16	I	81,21	82
	4-2		VI+At	7.498,67	
	4-3		V+At	828,63	
	4-4		IV	297,44	
	A.1+A.2	1.543,85	IV+At, VI+AT	6.350,00	58
	B	1.576,84	VI+At	7.050,00	64
A.R-6	6-1	1.006,84	VII+At	6.750,00	62
	6-2	1.011,84	PBP+VIII+At	7.200,00	74
	6-3	1.133,50	PBP+VIII+At	6.800,00	68
A.R-7	7	2.054,38	VII+At	6.900,00	58
A.R-8	8	2.210,26	VII+At	7.930,00	68
A.R-9	9-1	1.954,38	PBP+IX+At	7.500,00	70
	9-2	1.588,00	PBP+VIII+At	8.000,00	70
A.R-10	10-1	2.011,38	PBP+IX+At	7.400,00	70
	10-2	1.943,54	PBP+VIII+At	8.000,00	70
A.R-11	11-1	1.646,08	PBP+IX+At	8.000,00	66
	11-2	1.608,28	PBP+VIII+At	7.516,00	70
A.R-12	12-1	803,84	PBP+VIII+At	5.800,00	60
A.R-13	13	1.482,57	VIII+At	10.500,00	102
	TOTAL	31.147,19		145.000,00	1.350

b.- En las parcelas de uso residencial se podrán localizar usos dotacionales públicos básicos incorporado en régimen de usos complementarios de dominio y uso público, en situación de planta baja, inferior a la baja y primera. Las superficies edificables vinculadas a estos usos quedarán excluidas del cómputo de la edificabilidad máxima que figura en el “Cuadro de edificabilidad: Uso residencial”, con un máximo del tres (3) por ciento de la superficie máxima edificable de parcela.

Artículo 7.4.10 “Régimen y número de viviendas”:

1.- El uso es el RESIDENCIAL de vivienda colectiva con protección pública, debiendo mantener con carácter vinculante los metros cuadrados (m²) de edificabilidad reflejados en dicho cuadro.

2.- El número de viviendas que figura en el cuadro de edificabilidad del apartado anterior es estimativo.

Artículo 7.4.11 “Altura de la edificación”:

1.- La edificación no rebasará el número de plantas grafado en el plano nº O-02 “Alineaciones y Rasantes” del Plan Especial, ni la altura de cornisa medida desde la cota de nivelación de planta baja con las siguientes medidas:

- Cuatro (4) plantas y quince metros (15,00 m)
- Seis (6) plantas y veintidós metros (21,00 m)
- Siete (7) plantas y veinticuatro metros (24,00 m)
- Ocho (8) plantas y veintisiete metros (27,00 m)

- .- Nueve (9) plantas y treinta metros (30,00 m)
- .- Diez (10) plantas y treinta y tres metros (33,00 m)

.- En el caso de agrupación de parcelas la edificación no rebasará el siguiente número de plantas:

<u>Identificación agrupación parcelas</u>	<u>Alturas</u>
Parcela (7) + Parcela (9.1)	Ocho (8) plantas y veintisiete (27) metros
Parcela (8) + Parcela (9.2)	Ocho (8) plantas y veintisiete (27) metros
Parcela (10.2) + Parcela (11.2)	Ocho (8) plantas y veintisiete (27) metros
Parcela (10.1) + Parcela (11.1)	Nueve (9) plantas y treinta (30) metros

2.- Sobre la última planta permitida, cabrá la construcción de una planta de ático, incluida en el cómputo de la edificabilidad; los planos de la fachada exterior del ático deberán separarse de la fachada exterior de la última planta, una distancia igual o superior a tres (3) metros.

3.- Se autoriza la ocupación bajo cubierta o bajo rasante, para trasteros, en las condiciones recogidas en el artículo 7.3.4 “Programa de vivienda” apartado 2.d de las NNUU del PGOUM 1997.

4.- Se podrá porticar la planta baja sin superar la altura máxima de edificación en metros, no computando la misma para el número de plantas si la superficie cerrada de esta planta no supera una tercera parte (1/3) de la superficie edificada (computable y no computable) de la planta inmediatamente superior. En las parcelas en las que se establece la condición de planta baja porticada (PBP), la altura de cornisa se podrá superar en cuatro (4) metros, respecto de las alturas establecidas en el apartado 1 de este artículo.

5.- Se autoriza la disposición de locales comunitarios en las condiciones recogidas en el artículo 7.3.4 “Programa de vivienda” apartado 2.d de las NNUU del PGOUM 1997.

6.- El ático será retranqueado una distancia mínima de tres (3) metros en todas las fachadas de las edificaciones.

Artículo 7.4.12 “Cota de origen y referencia”:

La cota de origen y referencia coincide con la de nivelación de la planta baja y se situará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el artículo 6.6.15 “Planta” de las NNUU del PGOUM 1997.

En parcelas en pendiente, la altura se medirá en el punto medio de la fachada. Si la longitud de la fachada es superior a veinte (20) metros, se descompondrá la línea de fachada en fracciones de longitud igual o inferior a veinte (20) metros. El número de escalonamientos será el menor posible, salvo que justificadamente por adaptación al entorno circundante sea conveniente incrementar el número de ellos.

Ni la altura en metros, ni la expresada en plantas, podrá rebasarse en ninguno de los escalonamientos.

Artículo 7.4.13 “Altura de los pisos”:

La altura mínima de pisos será:

- a) Trescientos diez (310) centímetros para la planta baja.
- b) Doscientos ochenta y cinco (285) centímetros para la planta de piso.

Artículo 7.4.14 “Espacio libre interior”:

1.- Los espacios libres delimitados por un conjunto edificatorio constituido por diferentes edificios situados en la misma o distintas parcelas o distancia entre bloques, conforme una disposición en tipología de edificación cerrada o semicerrada, respetarán las dimensiones que se establecen en el Plano nº O-02 “Alineaciones y Rasantes” del Plan Especial.

2.- Cuando existan viviendas exteriores que recaigan exclusivamente a este espacio libre interior, la forma del mismo y sus condiciones de acceso, permitirán el paso y maniobra de un vehículo de extinción de incendios, a cuyos efectos la embocadura mínima será de cinco (5) metros de ancho por cuatro metros y medio (4,50) de alto; se preverá un área pavimentada de maniobra en el perímetro del espacio interior de ancho superior a tres (3) metros. No obstante se admitirán otras soluciones que garanticen las condiciones de seguridad establecidas para vivienda exterior.

3.- Se deberá arbolar y ajardinar, al menos, el 50% de los espacios libres de parcela.

4.- Se admite la ventilación de cocinas, aseos y escaleras a través de patios de parcela cerrados que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 6.7.15 “*Dimensión de los patios de parcela cerrados*” de las NNUU del PGOUM 1997.

Artículo 7.4.15 “Salientes y vuelos”:

1.- Se permiten los salientes y vuelos contemplados en el artículo 6.6.19 “*Salientes o vuelos en fachadas*” apartados 1 y 3, de las NNUU del PGOUM 1997, para las fachadas exteriores e interiores de parcela, con los salientes contemplados en el artículo 6.6.19 “*Salientes o vuelos en fachadas*” de las NNUU del PGOUM 1997, autorizándose terrazas entrantes en las condiciones recogidas en el artículo 6.6.21 “*Terrazas entrantes*” de las NNUU del PGOUM 1997; los miradores no computarán edificabilidad cuando se ajusten a las condiciones establecidas en el artículo 6.6.19 “*Salientes o vuelos en fachadas*” de las NNUU del PGOUM 1997.

2.- El saliente máximo de las cornisas y aleros respecto a los planos de fachada no excederá de ochenta (80) centímetros.

3.- Se podrán autorizar cuerpos de edificación cerrados y volados sin superar las proporciones en cada fachada señalada en el artículo 6.6.19 “*Salientes o vuelos en fachadas*” apartado 5, de las NNUU del PGOUM 1997, y con un saliente máximo desde la fachada de ochenta (80) centímetros.

4.- La altura mínima libre de los salientes sobre la rasante de la acera tanto en fachada exterior como interior será de trescientos cuarenta (340) centímetros.

Artículo 7.4.16 “Condiciones de estética”:

- 1.- Mediante un Estudio de Detalle podrá variarse las condiciones del artículo anterior 7.4.15 “Salientes y vuelos”.
- 2.- Cuando la edificación se destine en planta baja a usos distintos de residencial, la rasante del terreno en la banda correspondiente a la separación a la alineación oficial no tendrá solución de continuidad con la de la acera.
- 3.- La edificación tendrá en cuenta obligatoriamente en la composición de sus fachadas la posibilidad de implantación de las instalaciones de aire acondicionado para las viviendas.
- 4.- La composición de la edificación, materiales, color y tratamiento de diseño son libres en el ámbito de esta zona.
- 5.- Cuando la planta baja se destine a espacio porticado, el cerramiento de la misma se podrá realizar con un cerramiento hasta una altura máxima de dos (2) metros con protecciones diáfanas con materiales que garanticen su estabilidad. El resto de cerramientos se producirá de forma homogénea conforme al artículo 6.10.17.2 “Cerramientos” de las NNUU del PGOUM 1997.

Artículo 7.4.17 “Seguridad frente a incendios”:

- 1.- La edificación se dispondrá de forma que permita la aproximación a todas las fachadas exteriores de un vehículo de bomberos a través de un espacio de maniobra que conectará directamente con la vía pública. Si el acceso se dispone desde el interior de la manzana a través 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 cinco (5) metros.
- 2.- Si existen plantas bajo el espacio de maniobra, su estructura se proyectará considerando las cargas del vehículo para extinción de incendios.
- 3.- En todo caso deberá cumplirse las disposiciones de la Ley de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.4.18 “Requisitos de plazas de aparcamiento”:

Deberán preverse plazas de aparcamiento en la parcela, conforme a la normativa vigente.

Artículo 7.4.19 “Usos compatibles”:

ASOCIADO: Los usos asociados se someterán a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles del Capítulo 7.2 “Clasificación de los usos” de las NNUU del PGOUM 1997.

USO COMPLEMENTARIO:

- .- Terciario: .- Oficinas en situación de planta baja.
 - .- Comercial en categoría de mediano comercio en situación de planta inferior a la baja o baja.
 - .- Recreativo y otros servicios terciarios en situación de planta baja e inferior a planta baja.

- .- Dotacional: .- En situación de planta baja, inferior a la baja y primera.

USO ALTERNATIVO:

- .- Terciario: Hospedaje en edificio exclusivo.

- .- Dotacional: En edificio de uso exclusivo.

CAPÍTULO 7.5.- CONDICIONES: USO DOTACIONAL

Artículo 7.5.1 “Ámbito y características”:

- 1.- Pertenecen a esta zonas las áreas grafiadas en el Plano de Propuesta nº O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos”.
- 2.- Los edificios responderán a la tipología aislada.
- 3.- Su uso cualificado es el dotacional.
- 4.- Para lo no determinado por la presente norma será de aplicación el Título 6 “*Parámetros y Condiciones Generales de la Edificación y de sus relaciones con el entorno*” y el Título 7 “*Régimen de los usos*” de las NNUU del PGOUM 1997.

Artículo 7.5.2 “Obras admisibles”:

Son admisibles aquellas obras que quedan reflejadas en los artículos: 1.4.8 “Obras en los edificios”, 1.4.9 “Obras de demolición” y 1.4.10 “*Obras de nueva edificación*” del de las NNUU del PGOUM 1997.

Artículo 7.5.3 Parcela mínima:

No se establece condición de parcela mínima.

Artículo 7.5.4 Condiciones de parcelación:

A efecto de parcelaciones, reparcelaciones y segregaciones cada una de las parcelas deberá cumplir con las determinaciones recogidas en los siguientes Capítulos de las NNUU del PGOUM 1997, dependiendo del uso específico al que se determina las parcelas segregadas:

- .- Capítulo 7.7: Uso Dotacional de servicios colectivos.
- .- Capítulo 7.8: Condiciones particulares del uso dotacional zona verde.
- .- Capítulo 7.9: Condiciones particulares del uso deportivo.
- .- Capítulo 7.10: Condiciones particulares del uso equipamiento.
- .- Capítulo 7.11: Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos.
- .- Capítulo 7.12: Condiciones particulares del uso dotacional de administración pública.

Artículo 7.5.5 “Posición de la edificación”:

1.- La edificación se situará dentro de los límites de la parcela determinado por la alineación oficial y los linderos medianeros recogidos en el Plano nº O-02 “Alineaciones y Rasantes” del Plan Especial.

2.- La posición de las edificaciones respecto a las parcelas colindantes cumplirá:

a.- La edificación se dispondrá de modo que sus fachadas guarden una separación igual o superior a $H/2$ de su altura de cornisa, respecto del lindero correspondiente, como mínimo de cinco (5) metros, siendo H la altura de la edificación en cada fachada.

b.- La edificación podrá adosarse a los linderos de parcelas en las condiciones generales reguladas en el artículo 6.3.13 “Adosamiento a linderos” de las NNUU del PGOUM 1997.

3.- Separación entre edificios dentro de una misma parcela:

a.- 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 cornisa, con mínimo de seis (6) metros.

b.- Cabrá, asimismo, reducir la separación entre edificios, respetando siempre los valores mínimos absolutos, cuando por la disposición y orientación de las construcciones, se demuestre que es posible hacerlo, garantizando una correcta iluminación y asoleo.

Artículo 7.5.6 “Condiciones de ocupación”:

1.- Son las recogidas para cada uso de los usos dotacionales específicos en los siguientes Capítulos de las NNUU del PGOUM 1997:

- .- Capítulo 7.7: Uso Dotacional de servicios colectivos.
- .- Capítulo 7.8: Condiciones particulares del uso dotacional zona verde.
- .- Capítulo 7.9: Condiciones particulares del uso deportivo.
- .- Capítulo 7.10: Condiciones particulares del uso equipamiento.
- .- Capítulo 7.11: Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos.
- .- Capítulo 7.12: Condiciones particulares del uso dotacional de administración pública.

2.- Podrá ocuparse la totalidad de la parcela bajo rasante.

Artículo 7.5.7 “Altura de la edificación”:

1.- La altura de la edificación será máximo de tres (3) plantas pudiendo variarse esta determinación por medio de Estudio de Detalle para la parcela.

2.- La altura mínima de piso será de tres (3) metros.

Artículo 7.5.8 “Condiciones de edificabilidad”:

La superficie edificable máxima de cada una de las parcelas queda recogida en las condiciones particulares de cada una de las dotaciones.

Artículo 7.5.9 Condiciones higiénicas:

Se admiten patios de parcelas cerrados, conforme a las dimensiones establecidas en el artículo 6.7.15 “*Dimensión de los patios de parcela cerrados*”, del PGOUM 1997.

Artículo 7.5.10 Condiciones de estética:

1.- La composición y tratamiento de las fachadas es libre.

2.- En el espacio libre de parcela se procurará la plantación de ajardinamiento y arbolado.

3.- En el cerramiento de parcela se procurará la plantación de ajardinamiento y arbolado.

4.- El cerramiento de parcela será acorde con el entorno.

5.- Los accesos a las edificaciones deberán cumplir con la Ley sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid.

Artículo 7.5.11 Dotación de aparcamientos:

La dotación de aparcamientos será la determinada por el anexo al artículo 7.5 de las NNUU del PGOUM para el uso específico dotacional que se plantee para la parcela en compatibilidad con la ley vigente.

Artículo 7.5.12 Sistemas de usos compatibles:

1.- Serán los determinados para cada uso específico por los siguientes Capítulos de las NNUU del PGOUM 1997:

- .- Capítulo 7.7: Uso Dotacional de servicios colectivos.
- .- Capítulo 7.8: Condiciones particulares del uso dotacional zona verde.
- .- Capítulo 7.9: Condiciones particulares del uso deportivo.
- .- Capítulo 7.10: Condiciones particulares del uso equipamiento.
- .- Capítulo 7.11: Condiciones particulares del uso dotacional de servicios públicos.
- .- Capítulo 7.12: Condiciones particulares del uso dotacional de administración pública.
- .- Capítulo 7.13: Condiciones particulares del uso dotacional servicios infraestructurales.

CAPÍTULO 7.6.- CONDICIONES PARTICULARES: USO DOTACIONAL:

Artículo 7.6.1: Denominación. Equipamiento Público: (EB)

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

A.- Áreas afectas a los edificios destinados a equipamiento docente, cultural o bienestar social, y así calificadas en el Plano de Propuesta nº O-01 "Zonificación. Ordenación de usos pormenorizados" del Plan Especial.

B.- Suelo y edificaciones de dominio y uso público.

2.- CONDICIONES SOBRE LA EDIFICACIÓN.

A.- Tipología de edificación: Aislada

B.- Parcelación:

Parcela 14: Casa de los Niños de la Comunidad de Madrid	1.471,50 m ²
Parcela 15: Ampliación equipamiento escolar. C.P Capitán Haya	620,00 m ²
Parcela 16: Ampliación equipamiento escolar. C.P Capitán Haya	449,44 m ²
Total superficie ampliación Colegio Público Capitán Haya	1.069,44 m ²
Parcela 17: Superficie actual Colegio Público Eduardo Rojo	4.332,85 m ²
Parcela 18: Ampliación equipamiento escolar CP Eduardo Rojo	1.413,15 m ²
Total Superficie Colegio Público Eduardo Rojo	5.746,00 m ²

C.- Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el Plano de Propuesta nº O-02 "Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo".

D.- Retranqueos: Los existentes en los equipamientos que se conservan. En los nuevos suelos destinados a este uso, colindantes con la sección del Colegio Capitán Haya, es libre.

E.- Cerramiento de parcela: Libre.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN:

A.- Edificabilidad máxima (m²/m²): 1,50 m² edif/m² suelo

B.- Superficie máxima edificable: (m² edif.)

Parcela 14: Casa de los Niños de la Comunidad de Madrid 2.207,25 m² edif.

Parcela 15: Ampliación del área de equipamiento escolar del Colegio Público Capitán Haya 930,00 m² edif.

Parcela 16: Ampliación del área de equipamiento escolar del Colegio Público Capitán Haya 674,16 m² edif.

Parcela 17: Colegio Público Eduardo Rojo La existente

Parcela 18: Ampliación del área de equipamiento escolar del Colegio Público Eduardo Rojo 2.119,72 m²edif.

C.- Ocupación máxima en planta: Cincuenta por ciento de la superficie de parcela.

D.- Altura máxima: (Plantas/metros) 3/9,50 m

4.- CONDICIONES DE USO:

A.- Uso Principal: Educativo.

B.- Usos compatibles: Vivienda (Guardería): Sup. máxima edificable 150,00 m² edif.
Deportivo.
Garaje-aparcamiento.
Espacios Libres.

Artículo 7.6.2: Denominación. Equipamiento Privado: (EP)

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

A.- Áreas afectas a los edificios destinados a equipamientos privados así calificados en el Plano de propuesta nº O-01 “Zonificación. Ordenación pormenorizada de los usos”.

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:

A.- Tipología de la edificación: Libre. De acuerdo con las necesidades específicas del equipamiento de que se trate y de su ubicación dentro de la trama urbana.

B.- Parcelación: Equipamiento existentes. Parroquia de San Pedro Regalado y Escuela Infantil Laboral Nuestra Señora del Camino. 1.544,48 m²s.

C.- Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el Plano nº O-02 “Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo”.

Se realizará un reajuste de alineaciones, cuyo objetivo será la regularización funcional y mejora de accesibilidad de la Escuela Infantil, que deberá ser objeto de acuerdo entre los titulares del suelo.

D.- Retranqueos: Alineación: Libre
Linderos y testereros: Libre

E.- Cerramientos de parcela: Libre

F.- Garaje-aparcamiento: Se exige al menos una plaza de garaje por cada cien metros construidos sobre rasante, para el nuevo equipamiento.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN:

A.- Edificabilidad máxima: La existente.

4.- CONDICIONES DE USO:

A.- Usos principales: Otros equipamientos: cultural, educativo, bienestar social y religioso.

B.- Usos compatibles: Vivienda (guardería) con una superficie máxima edificable de 150,00 m² edif., garaje-aparcamiento y espacios libres.

Artículo 7.6.3: Denominación. Zona verde Básica: (ZV)

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

A.- Áreas libres de edificación destinadas a la plantación de especies vegetales, y así calificadas en el plano nº O-01 "Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos".

B.- Suelos y edificaciones de dominio y uso público.

2.- CLASES:

Zonas Verdes Básicas constitutivas de Dotación Local que cumplirán las siguientes condiciones.

3.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:

A.- Tipología de la edificación: Libre

B.- Parcelación: La señalada en el Plano nº O-02 "Alineaciones y Rasantes. Secciones tipos" y el Plano nº O-03 "Parcelación".

C.- Alineaciones oficiales: Las señaladas en el Plano nº O-01 "Zonificación. Alineaciones y Rasantes".

D.- Retranqueos: No se contemplan.

E.- Cerramientos de parcela: No se contemplan.

Artículo 7.6.4: Denominación. Servicio Público Básico: (SB)

Los servicios públicos básicos en el ámbito del Plan Especial son los siguientes:

a.- Unidad de suministro de Combustible.

a.- UNIDAD DE SUMINISTRO DE COMBUSTIBLE:

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

A.- Áreas destinadas a las redes e instalaciones para el servicio urbano y así calificadas en el Plano de Propuesta nº O-01 "Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos".

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:

A.- Tipología de edificación: Libre. (Sobre o bajo rasante)

B.- Parcelación: Superficie de parcela = 33,48 m² de suelo.

C.- Alineaciones y Rasantes: Las señaladas en el Plano de propuesta nº O-02 "Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo".

D.- Retranqueos: No se contemplan.

E.- Cerramientos de parcela: No se contemplan.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN:

A.- Edificabilidad máxima (m²edif/m²s): 0,50 m² edif/m² s. Sobre rasante

B.- Superficie máxima edificable: 16,74 m² edificables

C.- Ocupación máxima en planta (%): 100 % (sobre o bajo rasante)

D.- Altura máxima (plantas/metros): 1 planta sobre rasante

4.- CONDICIONES DE USO:

A.- Usos Principales: Servicios urbanos, unidad de suministro de combustible.

B.- Usos Compatibles: Ninguno.

Artículo 7.6.5: Denominación. Servicio Infraestructurales: (SI)

A.- Servicio Infraestructural: Suministro energía eléctrica: Centros de transformación

1.- DEFINICIÓN y CARÁCTER: Áreas destinadas a las redes e instalaciones para el servicio urbano y así calificadas en el Plano nº O-01 "Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos".

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:

A.- Tipología de edificación: Libre, enteramente subterránea.

B.- Parcelación: Cinco parcelas, con las siguientes superficies:

C.T-1: Superficie de parcela =	49,40 m ²
C.T-2: Superficie de parcela =	49,40 m ²
C.T-3: Superficie de parcela =	49,40 m ²
C.T-4: Superficie de parcela =	72,90 m ²
C.T-5: Superficie de parcela =	56,37 m ²
C.T-6: Superficie de parcela =	<u>75,43 m²</u>
Total superficie parcelas =	352,90 m ²

C.- Alineaciones Oficiales: Las señaladas en el Plano de Propuesta nº O-02 "Alineaciones y Rasantes. Secciones Tipo".

D.- Retranqueos: No se contemplan.

3.- CONDICIONES SOBRE EL VOLUMEN:

A.- Edificabilidad máxima (m² edif/m² suelo) = 1,00 m²edif/m²suelo (bajo rasante)

B.- Superficie máxima edificable (m² edif): 352,90 m² edif

C.- Ocupación máxima en planta (%): 100 % (bajo rasante)

D.- Altura máxima (plantas): Una planta enteramente subterránea.

4.- CONDICIONES DE USO:

A.- Usos principales: Servicio infraestructural de suministro de energía eléctrica.

B.- Usos compatibles: Ninguno.

B.- Servicio Infraestructural:- Calefacción-ACS
Central Recogida Residuos Sólidos Urbanos

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

A.- Áreas destinadas a las redes e instalaciones para el servicio urbano y así calificados en el Plano nº O-01 "Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos".

2.- CONDICIONES SOBRE LA ORDENACIÓN:

A.- Tipología de la edificación: Libre, enteramente subterránea.

<u>B.- Parcelación:</u>	Superficie de parcela Calefacción-ACS =	678,93 m ² suelo
	Superficie de parcela Central RSU =	388,51 m ² suelo
	<u>Total S. Infraestructurales</u>	<u>1.067,44 m² suelo</u>

C.- Alineaciones y rasantes: Las señaladas en el Plano de Propuesta nº O-02 "Alineaciones y Rasantes. Secciones tipo".

D.- Retranqueos: No se contemplan.

E.- Ocupación: Ocupación del 100 % bajo rasante en dos plantas.

3.- CONDICIONES PARTICULARES DE LOS SERVICIOS INFRAESTRUCTURALES DE CENTRALIZACIÓN DE CALEFACCIÓN, PRODUCCIÓN DE AGUA CALIENTE SANITARIA Y LA RECOGIDA DE RESIDUOS SÓLIDOS URBANOS:

A.- Las edificaciones serán bajo rasante, integradas en el proyecto de urbanización, pudiendo compartir zonas comunes de acceso. Podrán sobresalir elementos específicos indispensables para su correcto funcionamiento, tales como instalaciones de ventilación, seguridad, accesos, etc... y como elementos singulares los conductos de evacuación de gases procedentes de la combustión.

B.- La posición preferente de los conductos de evacuación vendrá determinada por las instalaciones a las que sirve, y su adecuada separación de los bloques del entorno; se diseñará de forma que produzca el menor obstáculo visual, y como elemento singular de referencia quedará integrada en el conjunto de las Colonias Municipales.

C.- Los elementos específicos se dimensionarán para su correcto funcionamiento e integración en el espacio público circundante. En todo caso los conductos de evacuación tendrán una altura por encima de la altura máxima de las edificaciones del entorno, que en orden a su correcto funcionamiento determine la normativa sectorial aplicable.

D.- El soterramiento de los servicios infraestructurales de centralización de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y de la Central de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos, no supondrá interrupción de paso peatonal, mas que en los elementos verticales autorizados, quedando integrada en los espacios libres

públicos de su entorno, mediante los adecuados tratamientos de pavimentación, y en su caso de ajardinamiento, con formación de cubierta vegetal que posibilite la construcción y mantenimiento de espacios vegetales.

E.- Cualquier modificación de las condiciones particulares, deberá contar con Informe favorable de la Dirección General de Planeamiento Urbanístico.

4.- CONDICIONES DE USO:

A.- Usos Principales: Servicios infraestructurales: Centralización de calefacción, producción de agua caliente sanitaria y Central de Recogida de Residuos Sólidos Urbanos.

B.- Usos Compatibles: Ninguno.

Artículo 7.6.6: Denominación. Red viaria, aparcamiento, red de itinerarios peatonales. Aceras y áreas estanciales-ámbito ajardinado

1.- DEFINICIÓN Y CARÁCTER:

A.- Constituye el conjunto de espacios así calificados en el Plano de propuesta nº O-01 "Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos", organizados para facilitar la movilidad de automóviles o su estacionamiento y el de los peatones.

B.- Suelo de dominio y uso público.

2- Clases:

A.- Red pública principal: Será de aplicación la Normativa específica del Plan General para estos espacios.

B.- Red viario local: Sobre estos espacio no se permitirá ningún tipo de edificación, excepto una posible cubierta de carácter exento, que se permita cubra las posibles paradas de autobuses, en la red viaria o elementos de mobiliario urbano (quioscos, cabinas de teléfono, etc,...) en las aceras.

El único uso permitido será el de tránsito rodado y peatonal.

C.- Aparcamiento: Conjunto de espacios organizados al margen de la red viaria para dar cabida a las plazas de aparcamiento público, anejos a la vía pública, En ellos no se admitirá ningún tipo de edificaciones.

D.- Áreas estanciales-ámbito ajardinado: En estos espacios se admite la instalación subterránea de centros de transformación de energía eléctrica., que deberán situarse dentro del área delimitada al efecto en el Plano de propuesta nº O-01 "Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos".

La edificación será enteramente subterránea, únicamente podrán sobresalir elementos específicos indispensables para su correcto funcionamiento, tales como instalaciones de ventilación, seguridad, etc. El soterramiento de los centros de transformación no supondrá interrupción del paso peatonal, mas que en los elementos autorizados, que se dimensionarán para su correcto funcionamiento quedando integrados en los espacios libres públicos de su entorno, mediante los adecuados tratamientos de pavimentación y en su caso de ajardinamiento.

8.- ORGANIZACIÓN DE LA EJECUCIÓN

Las condiciones del Plan de Etapas, del Proyecto de Urbanización y del Estudio Económico Financiero del ámbito, quedan debidamente justificadas en el documento con número de expediente de referencia 713/2004/1993, de la Segunda modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, aprobado definitivamente con fecha 26/04/2006 y publicado en el B.O.C.M de fecha 26/06/2006.

9.- PLANOS

9.1.- Planos de Información

Se adjuntan como planos de información, los planos de Ordenación contenidos en la Segunda Modificación del Plan Especial de Reforma Interior de las Colonias Municipales San Francisco Javier y Nuestra Señora de los Ángeles, en Vallecas, Madrid, con número de expediente de referencia 713/2004/1993, y aprobado definitivamente con fecha 26/04/2006 y publicado en el B.O.C.M de fecha 26/06/2006. Redactado por PLARQUIN CONSULTORES S.L, Arquitecto D. José María Fernández del Río Fernández, promovido por la empresa Municipal de la Vivienda de Madrid.

Plano nº I-01: Zonificación. (Con asignación de usos pormenorizados, sistema de espacios libres y situación de las reserva de suelo para dotaciones). (*Plano nº 7.1.1*)

Plano nº I-02: Alineaciones y Rasantes. Parcelación. Secciones tipo. (*Plano nº 7.2.1*)

Plano nº I-03 Perfiles longitudinales y Secciones transversales. (*Plano nº 7.2.2*)

Plano nº I-04 Ámbito de actuación.

9.2.- Planos de Propuesta

Plano nº O-01: Zonificación. Ordenación pormenorizada de usos.

Plano nº O-02: Alineaciones y rasantes. Secciones tipo.

Plano nº O-03: Parcelación.

Plano nº O-04:	Red de saneamiento: Alcantarillado público.
Plano nº O-05:	Red de suministro de agua.
Plano nº O-06:	Calefacción.
Plano nº O-07:	Red de energía eléctrica. Media tensión
Plano nº O-08:	Red de gas
Plano nº O-09:	Red de canalización telefónica
Plano nº O-10:	Red de recogida de residuos sólidos urbanos

9.3.- Fichas de características de las parcelas

Compendio de las características de cada parcela: Prevalerán las determinaciones establecidas en los planos de propuesta y ordenanzas reguladores del presente Plan Especial:

Plano nº 1.	Parcela nº 1.	Uso Residencial.
Plano nº 2.	Parcela nº 2.	Uso Residencial.
Plano nº 3.	Parcela nº 3.1.	Uso Residencial.
Plano nº 4.	Parcela nº 3.2.	Uso Residencial.
Plano nº 5.	Parcela nº 4.	Uso Residencial.
Plano nº 6.	Parcela nº (A.1)+(A.2).	Uso Residencial.
Plano nº 7.	Parcela nº B.	Uso Residencial.
Plano nº 8.	Parcela nº 6.1.	Uso Residencial.
Plano nº 9.	Parcela nº 6.2.	Uso Residencial.
Plano nº 10.	Parcela nº 6.3.	Uso Residencial.
Plano nº 11.	Parcela nº 7.	Uso Residencial.
Plano nº 12.	Parcela nº 8.	Uso Residencial.
Plano nº 13.	Parcela nº 9.1.	Uso Residencial.
Plano nº 14.	Parcela nº 9.2.	Uso Residencial.
Plano nº 15.	Parcela nº 10.1.	Uso Residencial.
Plano nº 16.	Parcela nº 10.2.	Uso Residencial.
Plano nº 17.	Parcela nº 11.1.	Uso Residencial.
Plano nº 18.	Parcela nº 11.2.	Uso Residencial.
Plano nº 19.	Parcela nº 12.1.	Uso Residencial.
Plano nº 20.	Parcela nº 13.	Uso Residencial.

En Madrid, Junio de dos mil diez

PROMOTOR

Empresa Municipal de la Vivienda de Madrid
Rpdo.

ARQUITECTO



rua
rehabilitación
urbanismo
arquitecturas
C.I.F.: B-81585358
Pº de la Florida, 18 Bajo jardín
28008 Madrid

RUA S.L Rehabilitación, Urbanismo y Arquitectura
Rpdo. Carmen Fernández López