

## 8 Modificación de Plan General en el ámbito de Plata y Castañar APE 17.19

La modificación planteada para la reordenación del API 17.04 Anillo Verde de Villaverde y al APR 17.08 Arroyo de Butarque, mediante la redacción del APE 17.19 Plata y Castañar, se inicia en septiembre de 2008 con la aprobación del Avance; en marzo de 2009 se aprueba inicialmente y en abril de 2010 se aprueba provisionalmente, pendiente de adoptar acuerdo de aprobación definitiva.

La modificación plantea un incremento del número de viviendas previstas en el PGOUM 97, aumentando la edificabilidad inicial de 0,387 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a 0,64 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y resolviendo la implantación de las nuevas redes de carácter local, de acuerdo con las exigencias establecidas por la Ley del Suelo 9/2001 de la Comunidad de Madrid.

El ámbito de ordenación se sitúa en el distrito de Villaverde y formaba parte de los PAU 6 y 14 del Plan General de 1985, que se desarrollan solo parcialmente con algunas promociones públicas de vivienda y dotaciones.

La ordenación estructura el remate residencial en el entorno del Casco de Villaverde Alto aumentando la edificabilidad prevista por el planeamiento, de forma que se aproxime a los parámetros óptimos de densidad urbana, desde el punto de vista de sostenibilidad, y que incremente la oferta de vivienda social para satisfacer las necesidades de vivienda de la población del distrito.

Se plantea la integración de criterios de sostenibilidad en la ordenación como parte fundamental de la propuesta, que conlleva criterios de singularidad de la actuación en el paisaje mediante la variedad tipológica y la previsión de localización de edificios en altura a modo de hitos, una fuerte imbricación de la edificación y las zonas verdes, la adopción de criterios bioclimáticos en la posición de la edificación y el desarrollo de nuevas redes urbanas para un uso más eficiente de los recursos.

El modelo adoptado se estructura entorno a dos corredores verdes, que atraviesan en dirección N/S y E/W el ámbito de ordenación, “conectando con zonas verdes y peatonales del entorno” y articulando las nuevas edificaciones residenciales y dotacionales previstas en una trama donde los espacios abiertos tienen un papel preponderante.

El eje N/S constituye el elemento clave para ordenar la zona norte del ámbito; se concibe como un importante “elemento microclimático al mejorar la ventilación del aire en meses más calurosos”.

El eje E/W se sitúa “sobre el antiguo cauce del Arroyo Butarque” cuyo ajardinamiento pretende recordar su presencia, respetando la topografía e incorporando actividades como huertos urbanos.

En cuanto a la morfología urbana, se distingue claramente una zona sur del ámbito, concebida a modo de remate de la edificación existente con la tipología de manzana semicerrada, en las proximidades del paseo Plata y Castañar. También se ha previsto la creación de un edificio en altura, a modo de hito urbano en la glorieta Mirador del Sur, que sirva de referencia a la entrada por el paseo de los Ferroviarios desde el municipio de Leganés.



Modificación del PGOUM 97. APE 17.19. Imagen final.

La zona norte, menos condicionada por preexistencias se organiza entorno a la zona verde central en cuyos bordes se disponen los edificios residenciales, adoptando la tipología de bloques lineales, orientados, de “forma que se maximizan las fachadas en orientación sur, optimizando la captación solar”. Al norte se organiza un conjunto de cuatro torres, a modo de fondo escénico del conjunto del ámbito y posible referencia de Villaverde desde diferentes corredores de transporte.

La estructura urbana adopta una división en grandes “manzanas” donde conviven las zonas verdes públicas con parcelas edificadas, y equipamientos, fuertemente imbricados por esta trama verde.

Los usos predominantes son residenciales, al tratarse de una ordenación a modo de remate de un área residencial existente, si bien se ha previsto una dotación terciario-comercial, de equipamientos y zonas verdes suficientes para garantizar la necesaria diversidad de servicios que satisfagan las necesidades de la futura población residente.

La urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible que garanticen un mayor respeto al ciclo natural del agua aumentando la infiltración al terreno, a la vez que se mejora la calidad de las aguas, permitiendo el uso para riego de zonas verdes. Los edificios analizarán la viabilidad de reutilización de aguas grises y pluviales conforme establece la ordenanza municipal.

Se reserva suelo para una central de producción energética a nivel de distrito que abastece una red de Agua Caliente Sanitaria (ACS) y calefacción; con esta central se prevé una mejora notable en los rendimientos energéticos frente a la producción individual, con ahorros estimados de un 40%. Los edificios tienen la obligación de abastecerse de esta red de calor, además de los ahorros de un 25% que se estiman se pueden conseguir en la demanda energética con la adopción de medidas pasivas como orientación adecuada, porcentajes de huecos en fachadas y elementos de captación solar o miradores que se fijan como requisitos obligatorios en la normativa.

También está previsto un sistema de recogida neumática de residuos que presenta la ventaja de eliminar los contenedores



Infografía.

de la calle, origen de suciedad, malos olores, degradación del paisaje y ruido de circulación de camiones de recogida en horarios nocturnos.

Tras el periodo de información pública correspondiente a la aprobación inicial, se realizaron unos ajustes en el documento derivado de los informes y alegaciones recibidas. Estos ajustes, a nivel de ordenación, suponen un cambio en la posición de la parcela de servicio público básico (SB-1) prevista para la localización de la central energética, con objeto de disminuir las exigencias de altura de la chimenea en función de las de los edificios colindantes, y un trasvase de edificabilidades entre las parcelas 2R, 3R y 4R con tipología en torre, con objeto de disminuir la incidencia de los aparcamientos bajo rasante sin superar más de tres plantas.

El documento se aprueba provisionalmente en el Pleno de 25 de marzo de 2010, estando pendiente de informe de la Comunidad de Madrid para concluir el procedimiento de aprobación definitiva de la modificación.

La propuesta puede resumirse según el siguiente cuadro de características:

		APR + API			Propuesta		
Superficie		243.295 m <sup>2</sup>			243.295 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad	Usos	Existente	Vacante	Total	Existente	Vacante	Total
	Residencial	36.780 m <sup>2</sup>	56.208 m <sup>2</sup>	92.988 m <sup>2</sup>	36.780 m <sup>2</sup>	119.070 m <sup>2</sup>	155.850 m <sup>2</sup>
	Ter-comercial	1.148 m <sup>2</sup>	-	1.148 m <sup>2</sup>	1.148 m <sup>2</sup>	5.900 m <sup>2</sup>	7.048 m <sup>2</sup>
	Total	37.928 m <sup>2</sup>	56.208 m <sup>2</sup>	94.136 m <sup>2</sup>	37.928 m <sup>2</sup>	124.970 m <sup>2</sup>	162.898 m <sup>2</sup>
Número de viviendas (2)	Superficie 100 m <sup>2</sup>	(1)434	562	996	434	1.190	1.624
	Superficie 70 m <sup>2</sup>	(1)434	803	1.237	434	1.701	2.135
Dotaciones	Equipamientos	-	21.728 m <sup>2</sup>	21.728 m <sup>2</sup>	-	32.044 m <sup>2</sup>	32.044 m <sup>2</sup>
	Zonas verdes	20.787 m <sup>2</sup>	45.005 m <sup>2</sup>	65.792 m <sup>2</sup>	20.787 m <sup>2</sup>	55.004 m <sup>2</sup>	76.191 m <sup>2</sup>
	Vía pública	(3)52.600 m <sup>2</sup>	No establecido	No establecido	44.100 m <sup>2</sup> (4)	36.317 m <sup>2</sup>	80.417 m <sup>2</sup> (5)

(1) 354 viviendas residencial colectivo y 80 viviendas residencial unifamiliar.

(2) El número de viviendas vacantes son estimativas.

(3) Medido sobre parcelario.

(4) De los 52.600 m<sup>2</sup> existentes se mantienen 44.100 m<sup>2</sup>.

(5) De estos, 31.780 m<sup>2</sup> son vía pública municipal y 48.637 m<sup>2</sup> vía secundaria local.