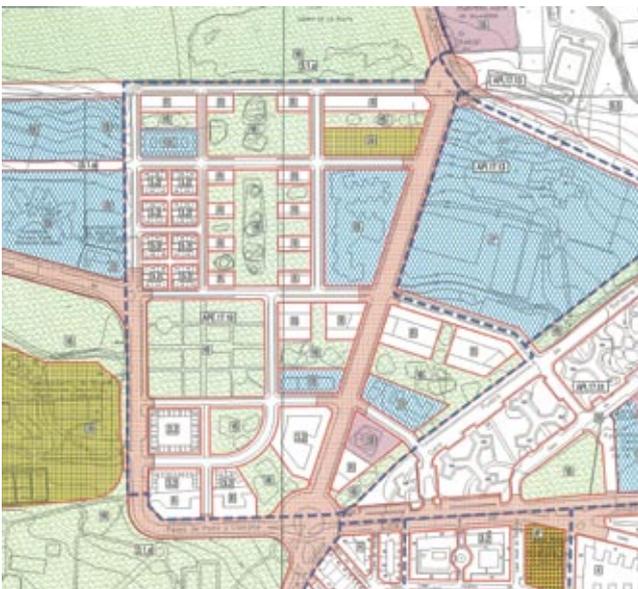


16 Modificación de Plan General en el ámbito de Plata y Castañar APE 17.19

La modificación planteada consiste en una reordenación del API 17.04 Anillo Verde de Villaverde y del APR 17.08 Arroyo de Butarque, impulsada desde el Plan de Actuación 2006-2011 de Villaverde, para promover el desarrollo de vivienda social erradicando el poblado marginal existente y atendiendo a las demandas de nuevas dotaciones públicas efectuadas por la Junta Municipal de Distrito. La modificación plantea un incremento del número de viviendas previstas en el PGOUM



Modificación del PGOUM. APE.17.19 Plata y Castañar. Propuesta de Ordenación.

97, aumentando la edificabilidad inicial de 0,387 m²/m² a 0,64 m²/m² y resolviendo la implantación de las nuevas redes de carácter local, de acuerdo con las exigencias establecidas por la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid 9/2001. El desarrollo de esta modificación se establece a través del APE 17.19 Plata y Castañar.

El ámbito de ordenación se sitúa en el distrito de Villaverde, limita al oeste con la carretera de Toledo, al norte con el parque forestal y usos deportivos junto a la M-40, al sur con el casco histórico de Villaverde Alto y al este con la UVA de Villaverde. Este ámbito formaba parte de los PAU 6 y 14 del PGOUM 85, que no se llegaron a desarrollar en su totalidad, solo parcialmente con algunas promociones públicas de vivienda y dotaciones.

Los criterios generales en que se basa la nueva ordenación propuesta son los siguientes:

- Remate de la ordenación del barrio residencial en el entorno del Casco de Villaverde Alto, creando una estructura coherente con el entorno, dando continuidad a las calles de borde, planteando la interconexión de zonas verdes y la continuidad de usos residenciales.
- Incremento de 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.
- Importante oferta de vivienda social como respuesta a las necesidades de vivienda de la población del distrito.
- Respeto a las zonas verdes previstas como anillo verde de Villaverde desde planeamientos generales antecedentes.

- Singularidad del paisaje, mediante la variedad tipológica y la previsión de localización de edificios en altura a modo de hitos.
- Imbricación de edificación y zonas verdes como parte fundamental de la propuesta.
- Inclusión de criterios de sostenibilidad en la ordenación y posterior desarrollo en proyectos de urbanización y edificación.

El modelo adoptado se estructura en torno 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.

La zona norte, menos condicionada por preexistencias, se organiza en torno 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.



Maqueta.

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.

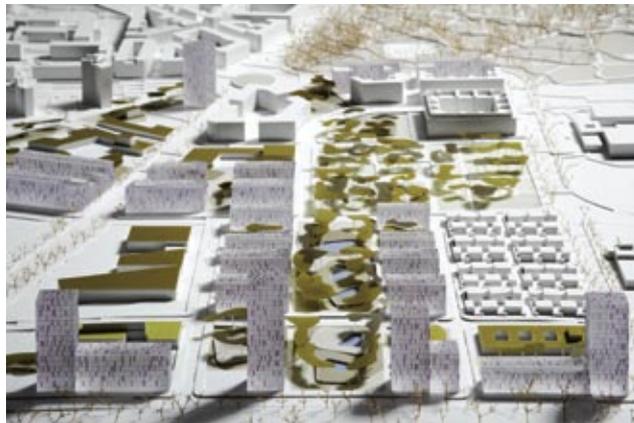
Los usos predominantes son residenciales, al tratarse de una ordenación a modo de remate de un área residencial existente, si bien se ha previsto una dotación terciario-comercial, de equipamientos y zonas verdes suficientes para garantizar la necesaria diversidad de servicios que satisfagan las necesidades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

El plan ha realizado un importante esfuerzo en incorporar buenas prácticas en el diseño de redes urbanas para conseguir un uso más eficiente de los recursos, en materia de agua y energía, que plantean modificaciones a los sistemas tradicionales y se convierten en condicionantes para la urbanización y las edificaciones.

La urbanización incorporará sistemas de drenaje sostenible que garantizan 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 (A.C.S.) y calefacción con la que se prevé una mejora notable en los rendimientos energéticos frente a la producción individual, con ahorros estimados de un 40%; los edificios de este ámbito tienen la obligación de abastecerse de esta red de calor. A esto hay que añadir los ahorros de un 25% que se estima se pueden conseguir 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 de la calle, origen de suciedad, malos olores, degradación del paisaje y ruido de circulación de camiones de recogida en horarios nocturnos.



La propuesta puede resumirse según el siguiente cuadro de características:

		APR + API			Propuesta		
Superficie		243.295 m ²			243.295 m ²		
	Usos	Existente	Vacante	Total	Existente	Vacante	Total
Edificabilidad	Residencial	36.780 m ²	56.208 m ²	92.988 m ²	36.780 m ²	119.070 m ²	155.850 m²
	Terciario-Comercial	1.148 m ²	-	1.148 m ²	1.148 m ²	5.900 m ²	7.048 m²
	Total	37.928 m ²	56.208 m ²	94.136 m ²	37.928 m ²	124.970 m ²	162.898 m²
Número de Viviendas (2)	Superficie 100 m ²	(1) 434	562	996	434	1.190	1.624
	Superficie 70 m ²	(1) 434	803	1.237	434	1.701	2.135
Dotaciones	Equipamientos	-	21.728 m ²	21.728 m ²	-	32.044 m ²	32.044 m²
	Zonas Verdes	20.787 m ²	45.005 m ²	65.792 m ²	20.787 m ²	55.004 m ²	76.191 m²
	Vía Pública	52.600 m ² (3)	No establecido	No establecido	44.100 m ² (4)	36.317 m ²	80.417 m²(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 m² existentes se mantienen 44.100 m²

(5) De estos, 31.780 m² son vía pública municipal y 48.637 m² vía secundaria local.

La modificación fue aprobada inicialmente en Junta de Gobierno de 12 de marzo de 2009, sometida a trámite de información pública y en la actualidad está pendiente de la recepción de informes preceptivos y vinculantes para proseguir la tramitación.

