

Nº Expediente: 135-2021-00595

PLAN ESPECIAL DE LA COLONIA MILITAR CAMPAMENTO

ÁREA DE PLANEAMIENTO REMITIDO A.P.R. 10.04

Distrito de Latina



I. MEMORIA INFORME

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



ÍNDICE

I. MEMORIA - INFORME DEL PLAN ESPECIAL.....	4
1. MEMORIA INFORMATIVA.....	4
1.1. Introducción.....	4
1.2. Antecedentes.....	4
1.3. Marco Legal.....	12
2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA.....	13
2.1. Objeto y finalidad del Plan Especial.....	13
2.2. Ámbito del Plan Especial.....	14
2.3. Estructura urbana.....	16
2.4. Paisaje urbano.....	20
2.5. Evolución de la población y las actividades.....	22
2.6. Análisis de la edificación.....	23
2.6.- Estado actual de la Colonia.....	28
3. PLANEAMIENTO VIGENTE	32
3.1. Ordenación urbanística vigente.....	32
3.2. Ficha de Condiciones del APR 10.04 Colonia Militar Campamento PG97.	33
3.3. Plan Especial 713-2005-00193.....	37
3.4. Modificación de Plan Especial 711-2007-18992.....	38
3.5. Modificación de Plan Especial por error material 711-2013-22351.....	38
3.6. Modificación del Plan Especial por error material 711-2017-17244.....	39
4. SITUACIÓN PATRIMONIAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	39
5. ALTERNATIVAS. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.	40
5.1. Alternativas.....	40
5.2. Alternativa 3.....	47
5.3. Elección de la alternativa.....	50
6. MEMORIA DE ORDENACIÓN.....	52
6.1. Análisis de los objetivos y criterios de la ordenación.....	52
6.2. Alcance y propuesta de ordenación.....	53
6.3. Parámetros cuantitativos.....	57
6.4. Usos del suelo.....	60
6.5. Gestión.....	61
7. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.....	61
7.1. Artículo 3 Alcance y condiciones de protección.....	61
7.2. Artículo 6 Edificación en ámbitos libres de parcela. Apartado 1.....	63
7.3. Artículo 7 Obras admisibles en edificios protegidos.....	64
7.4. Artículo 8 Recuperación de ámbitos libres de parcela. Apartado 1.....	65
7.5. Artículo 9 Tramitación de licencias.....	66
7.6. Artículo 11 Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes.....	66
7.7. Artículo 12 Ocupación.....	67
7.8. Artículo 13 Condiciones de edificabilidad.....	67

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



7.9.	Artículo 14 Condiciones de volumen y forma.....	68
7.10.	Artículo 15 Condiciones estéticas.....	69
7.11.	Artículo 16 Dotación de aparcamiento.....	71
7.12.	Sección quinta. Medidas para evitar o minimizar los posibles impactos ambientales.....	71
8.	PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.....	74
9.	JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	87
9.1.	Inconvenientes del desarrollo del planeamiento vigente.....	87
9.2.	Justificación y oportunidad.....	88
10.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	88
11.	ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA.....	90
11.1	Medidas de perfeccionamiento.....	92
11.2	Propuestas del PE en relación a las medidas de perfeccionamiento.....	93
12.	ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD	
	94	
13.	LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.....	94
14.	ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.....	94
14.1.	Objeto y contenido de este análisis de impacto.....	94
14.2.	Conclusiones: evaluación del impacto de este Plan Especial en los temas de referencia.....	98
15.	INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.....	98
15.1.	Marco Legislativo	¡Error! Marcador no definido.
16.	CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.....	99
17.	DOCUMENTACIÓN.....	100
18.	DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.....	101
19.	CONCLUSIÓN.....	103

4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



I. MEMORIA - INFORME DEL PLAN ESPECIAL.

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. Introducción.

A la vista de la solicitud planteada por los vecinos y por el distrito de Latina y con el objeto de modificar los parámetros edificatorios que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, compatibilizándolos con las condiciones de protección del patrimonio, se redacta este documento de Plan Especial de Protección (en adelante PE) en el ámbito de la Colonia Histórica Militar Campamento, Área de Planeamiento Remitido 10.04 (en adelante APR 10.04) del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (en adelante PG97).

1.2. Antecedentes.

1.2.1. Antecedentes históricos.

- La zona de Campamento se incorpora a Madrid

La Colonia militar Campamento está construida en parte de los terrenos pertenecientes a la zona militar de Campamento, en el Paseo de Extremadura. La zona de Campamento estuvo dentro del término municipal de Carabanchel Alto desde la Edad Media hasta la década de los años cincuenta de nuestro siglo.

En esa época los términos municipales de Carabanchel Alto y Carabanchel Bajo pasaron a formar parte del municipio de Madrid.



El Campamento Militar de Carabanchel se había formado en el siglo XIX. En 1916 ya existía un campo de tiro, según se puede observar en la hoja 559 del Mapa Topográfico Nacional 1:50.000. Al ser una zona militar, el tratamiento que recibió fue diferente. En 1932 estaba construida la Escuela de Tiro y parte de los cuarteles al otro lado de la carretera de Extremadura, las instalaciones de Cuatro Vientos, pero el resto permaneció prácticamente igual hasta la década de los años cincuenta.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus Alrededores aprobado definitivamente en 1944, la incorporación de los términos municipales próximos a la capital era indispensable para llevar adelante el crecimiento previsto por el mismo. Por ese motivo se dictaron varias leyes que lo hicieron posible. Así, se aprobó la Ley de la Jefatura del Estado de 23 de noviembre de 1944 y decretos complementarios de 1 de marzo de 1946 que señalaban la superficie afectada por el Plan General. Es superficie proyectada comprendía a los 29 términos municipales alrededor de Madrid. Se proyectó la

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



incorporación de los municipios de Carabanchel Alto y Carabanchel Bajo a la capital y la valoración de Campamento como zona militar. La anexión no se realizó hasta 1947.

La política de viviendas llevada a cabo por el Instituto Nacional de Vivienda desde su creación en 1939 intentó paliar el déficit de viviendas existente en el país, que en el caso de Madrid y los pueblos cercanos era muy fuerte debido a los desastres causados por la guerra. Ese mismo año fue ampliada su actividad a la construcción de viviendas protegidas para los funcionarios, empleados y obreros de los diferentes organismos oficiales. Con ello los Organismos oficiales quedaron autorizados para acudir como "entidades constructoras" al Instituto Nacional de la Vivienda a fin de obtener los beneficios adscritos al régimen de "viviendas protegidas" en la construcción de casas destinadas a su personal.

El Patronato de Casas Militares, que había sido aprobado por Decreto de 25 de febrero de 1928 volvió a adquirir competencias en el periodo de la Autarquía y, con ello, pudo continuar su labor de construcción de viviendas para militares. El Patronato había sido creado para la construcción, régimen y administración de los edificios de viviendas protegidas, destinados a alojamiento de jefes, oficiales y clases del Ejército que prestaran sus servicios en los Cuerpos Armados o en los Estados y Planas Mayores. Nació con amplias facultades y el Reglamento estableció su estructura y definió el tipo de viviendas que debía construir. Entonces quedaron definidos tres tipos de viviendas: A, B y C.

En la primera época del Patronato se construyeron edificios de viviendas multifamiliares y muy pocas viviendas unifamiliares.

El tipo A estaba destinado a generales y jefes y debía constar de sala, despacho, gabinete, cinco dormitorios, cuarto de baño, comedor, cocina, despensa y retrete de servicio. El tipo B estaba destinado a capitanes y subalternos, se diferenciaba del tipo anterior en que solo tendrá cuatro dormitorios y el tipo C estaba pensado para suboficiales y sargentos y disponía de gabinete-comedor, tres alcobas, cuarto de baño completo, cocina y despensa.

Los tres modelos debían estar dotados de todos los servicios complementarios y generales precisos, tales como calefacción, agua, luz, ascensor, etc. y en los tipos A y B se procuraba la instalación de escalera de servicio. En la planta sótanos, suficientemente elevada para hacerla habitada, iban los cuartos trasteros y la portería.

El Decreto de 6 de noviembre de 1941 volvió a aprobar el Reglamento de Casas Militares de 1928. Más tarde, una serie de decretos y órdenes fueron perfilando los beneficios, préstamos e importe de las viviendas (Decreto de 27 de julio de 1943), la exención de cumplir las normas y Ordenanzas del Instituto Nacional de la Vivienda en poblaciones de más de 50.000 habitantes (Orden de 24 de diciembre de 1943) y estableció el importe total de la construcción cada vivienda destinada a jefes, oficiales y suboficiales del Ejército (Decreto de 29 de septiembre de 1944)

La noticia más clara del Campamento de Carabanchel apareció en la revista Gran Madrid en 1951, en donde se dice:

"En realidad es un poblado militar, en el que se han edificado cuarteles para gran parte de la guarnición de Madrid y una colonia militar, (seguramente se refiere a la de Cuatro Vientos), estando otras en construcción, (la de Arroyo de Meaques y Campamento); se han instalado oficinas y dependencias castrenses, así como almacenes y depósitos de material de guerra y servicios de Intendencia y construido el campo de tiro y de experiencias afecto a la Escuela de Tiro de Infantería, la Escuela de Equitación de Caballería, etc. A la sombra del población militar se ha creado otro civil, sin importancia.

Información de Firmantes del Documento



El Campamento está a siete kilómetros de Madrid y, en medio del mismo, se ha construido un núcleo similar, en el que están enclavados el aeródromo del Ministerio del Aire, así como el cuartel del batallón de prácticas de las tropas del servicio militar de ferrocarriles, y en el kilómetro 12, la Escuela de Ingenieros Aeronáuticos. De Madrid a Campamento hay una línea de la Empresa Municipal de Transportes, que antes arrancaba de la Puerta del Angel y ahora lo hace de la glorieta de la Estación del Norte, línea que se prolonga (con un solo coche en servicio) de Campamento a Cuatro Vientos..."

- Formación de la trama urbana

Como se ha dicho, la Colonia Militar Campamento está construida en parte de los terrenos pertenecientes a zona militar de Campamento en el Paseo de Extremadura.

En el plano de Madrid por Distrito publicado por el Ayuntamiento de Madrid en 1955, ambos Carabanchel estaban anexionados a Madrid y formaban el Distrito nº11 "Carabancheles". En ese plano se aprecian perfectamente las construcciones a ambos lados de la Carretera de Extremadura: por un lado, los cuarteles de Campamento y por el otro la colonia el Cruce y, más hacia el interior, se aprecia la colonia Militar Arroyo de Meaques. La Colonia Cuatro Vientos aparece sola, rodeada de terrenos sin construir y con un camino, en el Norte, que une con la Venta de la Rubia. Al otro lado de la carretera está el núcleo formado por las instalaciones del Aeródromo de Cuatro Vientos.

En la fotografía aérea de 1956-57 el núcleo residencial de la colonia está construido formando un gran rectángulo con la base mayor paralela a la carretera de Extremadura y trama ortogonal formada por diez manzanas rectangulares separadas por seis calles rectas perpendiculares a la carretera y una calle paralela a ella, más otras dos manzanas cerrando los bordes este y oeste de la Colonia. Las diez manzanas centrales tienen dimensiones casi iguales, pero las situadas en los bordes son más alargadas, formando una de ellas un jardincillo en la embocadura con el bulevar. Esta zona que forma un jardincillo era la entrada principal a la colonia. Todas las manzanas tienen un callejón sin salida en su interior, que da acceso a las entradas secundarias o de servicio. Se accede a estos callejones a través de las calles perimetrales a las manzanas.

La disposición de los edificios en las parcelas es variada. Sin embargo, todos ellos están retranqueados con respecto a la calle, dejando espacio para un jardín delantero y tienen un patio posterior. No hay edificios que formen fachada principal de la Colonia, a no ser los situados en la calle Adonis. Todos tienen variedad de formas y disposiciones en cada manzana. En cambio, hay cierto orden, repitiendo tanto las formas como la disposición en todas las manzanas.

- El proyecto, su promotor, el arquitecto y la época

La colonia militar Campamento, fue construida al amparo de la Ley de "viviendas protegidas" aprobada el 19 de abril de 1939 y la Ley de 24 de noviembre de 1939 que amplió la actividad del Instituto Nacional de la Vivienda a la construcción y régimen de viviendas protegidas para los diferentes organismos oficiales (B.O.E. 10 dic. 1939). Asimismo, se acogieron al Decreto de 6 de noviembre de 1941 que aprobó el Reglamento de Casas Militares (B.O.E. 2 dic.)

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Durante años se ha venido atribuyendo la construcción de la colonia Campamento al ingeniero y arquitecto Alberto de Palacio, pero éste no fue su autor, ni la colonia fue construida en 1918 como habitualmente se afirma. Alberto de Palacio había hecho un proyecto para el Grupo de Casas Baratas Reina Victoria por indicación de la Cooperativa del Ministerio de la Guerra, de cuyo patronato formaba parte.

La Cooperativa, que había adquirido unos terrenos en la Carretera de Extremadura, lindando con la Real Casa de Campo, encargó a este arquitecto un proyecto para construir 30 viviendas unifamiliares dentro de un recinto cerrado, adaptado a la forma irregular de la parcela, en 1918.

El proyecto fue aprobado y se inició la construcción inmediatamente. A pesar de ello, no es probable que las viviendas se construyeran, porque en el Plano de Información de la Ciudad de 1929 y en la fotografía aérea de 1927, solo se aprecia el recinto y el portal de ingreso. En cualquier caso, este grupo de viviendas fue proyectado en la carretera de Extremadura, frente a la actual calle Cabello Lapiedra, entre la Puerta del Angel y la finca del Molino, frente a la antigua colonia Reina Victoria, desaparecida durante la Guerra Civil.

Se puede afirmar que la Colonia Campamento fue proyectada y construida por un ingeniero militar de la Comandancia de Obras de la 1^a Región Militar entre 1940 y 1955, como aparece claramente descrito en revistas especializadas de la época.

Hasta el momento se tienen pocos datos sobre esta Colonia, por la imposibilidad de encontrar la documentación original. En las revistas especializadas de la época, en la revista Gran Madrid, se puede comprobar que en 1953 el Servicio de Construcción de Viviendas Económicas del Ministerio del Ejército "continúa las obras en la colonia de Meaques (Campamento de Carabanchel)" y que en 1955, "la Comandancia de Obras de la 1^a Región continúa y ha terminado la urbanización y construcción de 150 viviendas en la colonia". Por tanto, se puede afirmar que la colonia fue construida entre 1945 y 1955, a la vez que la Colonia de Arroyo Meaques, entre las que hay cierta similitud en los tipos de edificación.

La Colonia fue construida para las familias de oficiales y suboficiales del Ejército de Tierra por el Ministerio del Ejército en la zona militar de Campamento, un poco alejada de la carretera de Extremadura, pero con una vía de servicio que las relaciona. En el momento de su edificación no existía prácticamente ningún otro edificio, excepto algunas instalaciones militares al norte y sur, y estaba rodeada de terrenos sin cultivar.

Está formada por 95 viviendas, aisladas y adosadas, de una, dos y tres plantas, con jardín anterior y patio posterior.

El hecho de ser construidas por un organismo oficial motivó que en ella se siguieran las pautas de la arquitectura regionalista que había establecido la Dirección General de Regiones Devastadas desde sus primeras actuaciones. Esa Dirección General fijó el tipo de viviendas unifamiliares con jardín en la fachada principal y patio en la parte posterior, con distribuciones muy sencillas y construidas con materiales económicos. La línea de estilo de sus fachadas también debía responder a esa sencillez y economía de materiales.

- El tipo de edificación

Las viviendas se agrupan en ocho tipos distintos. La superficie construida varía desde los 58 m² del tipo A que comprende dos dormitorios, cocina, aseo con polivan y salón-comedor,

Información de Firmantes del Documento



hasta los 130 m² del tipo C (3) que comprende cinco dormitorios, cocina, baño y salón-comedor.

El tipo "A" es una vivienda unifamiliar aislada en una sola planta, distribuida con tres dormitorios, salón comedor, cocina, baño, aseo y porche de entrada.

El diseño exterior, muy sencillo, destaca el tratamiento del tejado a dos aguas, y el porche con arco de medio punto en la fachada principal.

Tipo "B" es una vivienda adosada pareada con dos plantas, en forma de "L", con el porche adosado en la fachada principal. Están distribuidas en salón, comedor, cocina, aseo, escalera, dormitorio y porche de ingreso en planta baja y la planta alta comprende tres dormitorios, baño, y escalera.

El diseño exterior sigue la misma sencillez de líneas, tiene una disposición simétrica y tejado a cuatro aguas. Los detalles singulares son los arcos rebajados y los pequeños ojos en el porche de ingreso en la fachada principal y la terraza en la fachada trasera.

El subtipo "B1" son las mismas viviendas adosadas pareadas de dos plantas, pero dobles, de tal manera que se añade un torreón sobre la segunda planta del centro de la unión de los dos pareados. Este subtipo sólo se da en la manzana situada al oeste, al final de la calle Maravilla.

Los tipos "C", "D" y "E" forman un conjunto, que define el acceso de la colonia. El conjunto está formado por tres viviendas unifamiliares con una, dos y una planta respectivamente. El tratamiento exterior es variado, pero con una misma línea ornamental, dentro del estilo regionalista típico de las construcciones de promoción pública del periodo de la Autarquía y de toda la Colonia.

El tipo "C" es el que tiene mayor superficie construida de toda la Colonia con 130 m² en una sola planta. La planta está formada por un rectángulo y un cuadrado unidos que definen dos zonas. La zona de visita, que corresponde a la parte del vestíbulo, salón, comedor, cocina y aseo y la zona de dormitorios que comprende cuatro dormitorios y servicio.

El tipo "D" corresponde a la vivienda que forma la esquina y tiene dos plantas y torreón. La planta baja tiene el vestíbulo de ingreso, el salón y la escalera, pero la planta alta tiene mayor superficie porque está sobre parte de la vivienda del tipo "C" y comprende tres habitaciones, terraza, servicio y gran vestíbulo con la escalera al torreón.

El tipo "E" corresponde a la vivienda adosada al tipo "D", tiene una sola planta en forma alargada, consta de vestíbulo de ingreso, salón, comedor, cocina, tres dormitorios, aseo y servicio.

El tipo F y F', corresponde a viviendas adosadas de una planta, con salón, cocina, baño, aseo, y tres dormitorios.

El tipo N corresponde a vivienda unifamiliar adosada, de una planta, con salón, cocina, aseo, baño y tres dormitorios.

El tipo "H" corresponde a un conjunto de tres viviendas unifamiliares adosadas con una sola planta. La distribución es idéntica en ambas viviendas de los extremos, pero simétricas. Cada vivienda comprende el porche de ingreso, salón-comedor, tres dormitorios, cocina y servicio. Hay una total simetría en la composición de las fachadas, en donde destacan los

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



detalles de los porches en las fachadas principal y trasera, el hastial de la principal y los tejados a cuatro aguas.

El tipo "L", corresponde a una vivienda unifamiliar aislada, de dos alturas, con salón, estar, dormitorio, aseo y cocina en planta baja, y tres dormitorios, baño y terraza en planta alta.

Las fachadas de este conjunto de casas de la Colonia destacan por la sencillez de líneas y por los detalles ornamentales de carácter regionalista: los porches destacados con arco de medio punto en la fachada principal, los tejados a cuatro aguas y los detalles compositivos de los hastiales son sus elementos distintivos.

1.2.2. Antecedentes urbanísticos

A continuación, se recoge la calificación urbanística y las ordenanzas de la colonia en los distintos períodos:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1944.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus Alrededores, aprobado en 1944, se calificó a toda la zona de Campamento como "zona militar".

- Ordenanzas de edificación de 1946:

En las Ordenanzas de Edificación, correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Madrid y sus Alrededores que fueron aprobadas por el Ayuntamiento de Madrid en 1946, a la colonia Cuatro Vientos se le aplicó la Ordenanza 14B, "Ciudad jardín".

- Plan General del Área Metropolitana de Madrid de 1965:

En el Plan General aprobado en 1965, la colonia Cuatro Vientos fue considerada "Casco Urbano" y en la definición de zonificación fue calificada de "edificación aislada".

- Ordenanzas Municipales de 1972:

En las Ordenanzas Municipales aprobadas en 1972 se aplicó la Ordenanza Cuarta, 3º, es decir, "edificación unifamiliar".

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. 1985 (en adelante PG85):

En el Plan General aprobado en 1985, el ámbito de la Colonia se incluye en la regulación zonal 2, grado 1º, nivel a.

1.2.3. Evolución de la Colonia desde su construcción

- Primeras décadas

La Colonia desde un principio estuvo consolidada y sólo faltaba terminar los bordes. Entre ella y el Paseo de Extremadura existía una amplia zona de separación, ocupada por acuartelamientos e instalaciones militares. En la fotografía de 1957 se aprecia el inicio de la construcción de las últimas manzanas. Estaba encajonada entre las tapias de los acuartelamientos y tenía un acceso por la actual calle Adonis, entrando por el bulevar de la calle Gordolobo, desde el Paseo de Extremadura. Se aprecia, también, el avanzado estado

Información de Firmantes del Documento



de desarrollo de la Colonia Militar Arroyo Meaques, al norte de la carretera de Extremadura y al oeste, la colonia Cuatro Vientos que aparece como una isla.

Las tres Colonias fueron construidas al mismo tiempo y se utilizó el mismo tipo edificatorio, pero el trazado de Campamento y Cuatro Vientos son similares, en damero, mientras que en Arroyo Meaques es el de ciudad jardín.

En la fotografía aérea de 1967 las instalaciones militares empiezan a avanzar por el lado norte de la carretera N-V. El arbolado es bastante tupido en las calles transversales y la calle Gordolobo; no existe arbolado alguno en el interior de las parcelas. Aparece un nuevo acceso desde la Avenida de los Poblados, a través de la calle Meliloto. A ambos lados de ella existen las instalaciones militares y ferroviarias.

En 1970 la colonia militar se encuentra totalmente consolidada, según puede verse en las hojas del Plano de Madrid publicado por el Ayuntamiento.

En 1981 la trama urbana de la Colonia permanece igual. Alrededor aparecen el trazado del saneamiento de nuevas edificaciones residenciales y el replanteamiento de nuevos viales. La Carretera N-V había adquirido el trazado actual, ocupando parte de los espacios de protección, que se habían dejado en el momento de su construcción. El acceso por la Avenida de los Poblados adquiere importancia, incorporando parte de la trama de la Colonia a la trama viaria de la ciudad (calles Napolena y Belladona, y bulevar de la calle Gordolobo).

Debido al régimen de propiedad y de ocupación, las alteraciones conforme a las determinaciones establecidas en el PG85 se limitaron a construcciones en el interior de la parcela.

El uso de estas viviendas queda excluido expresamente de la Ley de Arrendamientos Urbanos. Su régimen, establecido por una normativa específica, imposibilitaba que el ocupante realizase determinadas obras que no fueran las pequeñas reparaciones para conservación y mantenimiento.

La decisión de modificar la configuración de los edificios correspondía al Ministerio de Defensa. Estas circunstancias permitieron la conservación de la morfología de la Colonia pero también contribuyeron a su deterioro y los problemas derivados de la insuficiente conservación.

En 1991 aparecen consolidados los bordes de la Colonia. Se mantienen sus accesos y sigue encajonada entre tapias de acuartelamientos, sin posibilidad de crecimiento. Toda la zona alrededor (barriada de Aluche) está edificada, a excepción de unos terrenos al sureste de la colonia, junto a la avenida de los Poblados.

Con la aprobación del PG97, los terrenos objeto de este expediente, quedaron incluidos dentro del APR 10.04 "Colonia Histórica Militar Campamento".

- Ministerio de Defensa 1950-2010: entidades gestoras.

En febrero de 1928 se creó en Madrid el Patronato de Casas Militares, encargado de redactar los programas de construcción de viviendas en régimen de especial arrendamiento para el personal del Ejército que prestase servicio en los cuerpos armados o en los estados y planas mayores y se determinó su régimen como organismo autónomo con plena personalidad jurídica para comprar y arrendar terrenos o locales, vender o permutar propiedades, celebrar contratos de construcción y ejecutar directamente las obras de

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



edificación o reparación necesarias. En la década de los años 40 se aprueba un nuevo reglamento del Patronato de Casas del Ejército y se crean, El Patronato de Casas de la Armada y el del Ramo del Aire, con los mismos fines y estructura, pero para su respectivo personal.

En la década de los años 50 se reorganizan los tres patronatos de casas militares en el sentido de proporcionar viviendas en alquiler al personal militar en activo, reserva o retirado, al personal civil destinado en establecimientos militares y a beneficiarios de las entidades de previsión, mutualidad o benéficas. Además, se les dotó del derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas y locales enajenados por los beneficiarios.

La regulación de los organismos autónomos del Estado y la necesidad de unificar la política y normativa del gobierno sobre vivienda de protección oficial, motivó la ampliación de las competencias de los patronatos de casas militares para ponerse en línea con los demás patronatos oficiales y acogerse a los beneficios de la construcción de viviendas en régimen de propiedad. En ese sentido, en 1963 se reorganiza el Patronato de Casas Militares del Ejército, aunque su nuevo reglamento no se aprobará hasta 1975.

En 1991 se creó el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS) como organismo autónomo de carácter comercial dependiente de la entonces Secretaría de Estado de Administración Militar, a través de la Dirección General de Personal del Ministerio de Defensa, y se estableció un sistema único de gestión y adjudicación de las viviendas militares. El objetivo fue facilitar al militar de carrera en servicio activo una vivienda militar (ante un cambio de destino que supusiera también cambio de localidad), y si ello no era posible una compensación económica sin límite en el tiempo hasta que fuera posible ofrecerle una vivienda. También se fijaron cánones de uso más acordes con la realidad, y se estableció un marco económico-financiero que requería una subvención presupuestaria más reducida. En 1999 se abordó una reforma en profundidad para dar respuesta al nuevo modelo de las Fuerzas Armadas, en el que, además de los militares de carrera, son parte sustancial los militares de complemento y los militares profesionales de tropa y marinería, distinguiendo únicamente según el carácter permanente o temporal de su relación de servicios y su situación administrativa, para la aplicación de las medidas contempladas. También se incluyeron normas para la enajenación de viviendas militares e inmuebles no declarados de especial interés para la defensa. A partir de ese momento, el cambio sustancial fue el carácter residual en la concesión de vivienda militar sustituido por una compensación económica.

El Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa (INVIED) se creó en 2009 al refundir los organismos autónomos INVIFAS y Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (GIED). Se trata de un organismo autónomo dependiente del Ministerio de Defensa, integrado en la Secretaría de Estado de Defensa y adscrito a la Dirección General de Infraestructura.

- Titularidad privada desde 2010.

Según la información obtenida del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED O.A.), los terrenos de la Colonia Militar Campamento fueron comprados por el Estado-Ramo del Ejército a Patrimonio de la Corona el 7 de abril de 1956. Posteriormente por Acta de 26 de noviembre de 1971 el Estado Ramo del Ejército la trasmite al Ministerio de Hacienda para su entrega a su vez al Instituto para la Vivienda de las fuerzas Armadas.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



El propietario del conjunto ha sido pues el ejército, que ha gestionado y mantenido la colonia y adjudicado el uso de las viviendas a lo largo del tiempo.

El 16 de febrero de 2010 se inscribe en el Registro de la Propiedad la Certificación Administrativa de segregación, agrupación, división y declaración de obra nueva de la finca registral, en la cual las viviendas se ofrecen a la venta a sus ocupantes. Estas pasan a ser de titularidad privada siendo los espacios públicos de titularidad municipal.

1.3. Marco Legal.

El marco legal urbanístico resulta, de la conjunción de la legislación estatal y autonómica, en particular de:

- Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo, de la Comunidad de Madrid (en adelante, LSCM).
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLS/15).
- PG97, aprobado por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 17 de abril de 1997.
- Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento del Planeamiento Urbanístico, de aplicación supletoria en lo no regulado por la legislación autonómica.

En lo relativo a las demás exigencias técnicas y sectoriales, se estará a cuanto establezca la normativa aplicable de rango comunitario, estatal, autonómico y/o municipal cuyo rango supere al del planeamiento urbanístico o condicione sus contenidos.

1.3.1. Plan Especial como instrumento de propuesta.

El PE sirve para garantizar la protección de la Colonia y compatibilizarla con la mejora de la calidad de vida de sus habitantes ya que la normativa actual conduce a que la edificabilidad pendiente de materializar en las parcelas se realice a través de obras de sustitución que no son la vía más adecuada para conservar los valores con los que se estableció la protección de la colonia.

En este sentido, la Ley 3/2013, de 18 de junio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid establece, en su artículo 16, que los Ayuntamientos están obligados a recoger en sus catálogos de bienes y espacios protegidos los bienes que, reuniendo los requisitos del artículo 2.1, puedan tener relevancia para el Municipio y que estos bienes se sujetarán al régimen de protección que establezca el planeamiento urbanístico, que deberá incorporar las medidas necesarias para su adecuada conservación.

Habiendo incluido el PG97 la Colonia Campamento como un conjunto a proteger y apreciadas razones para modificar su ordenación en aras a una mejor protección, el PE es el instrumento adecuado para alcanzar dicha finalidad, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 50 de la LSCM que establece, en su apartado primero, que los Planes Especiales tienen cualquiera de las siguientes funciones:

"a) La definición, ampliación o protección de cualesquiera elementos integrantes de las redes públicas de infraestructuras, equipamientos y servicios, así como la complementación de sus condiciones de ordenación con carácter previo para legitimar su ejecución.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



- b) La conservación, protección y rehabilitación del patrimonio histórico-artístico, cultural, urbanístico y arquitectónico, de conformidad, en su caso, con la legislación de patrimonio histórico.
- c) La conservación, la protección, la rehabilitación o la mejora del medio urbano y del medio rural.
- d) La protección de ambientes, espacios, perspectivas y paisajes urbanos y naturales.
- .../..."

Por su parte, el apartado segundo del mismo artículo 50 de la LSCM establece que, "el Plan Especial podrá modificar o mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por cualquier otra figura de planeamiento urbanístico, debiendo justificar suficientemente en cualquier caso su coherencia con la ordenación estructurante".

El artículo 51 de la LSCM, señala que el PE contendrá las determinaciones adecuadas a su finalidad específica, incluyendo la justificación de su propia conveniencia y de su conformidad con los instrumentos de ordenación del territorio y del planeamiento urbanístico vigente sobre su ámbito de ordenación.

El PE se circunscribe a la protección de la Colonia, estableciendo determinaciones de ordenación pormenorizada para la consecución de tal fin, sin modificar los parámetros cuantitativos relativos a la edificabilidad de las parcelas, ni las determinaciones relativas a la urbanización del ámbito y de forma coherente con la ordenación estructurante establecida en el PG97.

El PE supone la modificación de otro anteriormente aprobado, por lo que se procede de conformidad con lo señalado en el artículo 67.1 de la LSCM, que exige que la modificación se haga a través del mismo tipo de plan y siguiendo el mismo procedimiento:

"1. Cualquier alteración de las determinaciones de los Planes de Ordenación Urbanística deberá ser establecida por la misma clase de Plan y observando el mismo procedimiento seguido para su aprobación. Se exceptúan de esta regla las modificaciones para su mejora, en la ordenación pormenorizada establecida por los Planes Generales llevada a cabo por los Planes Parciales, de reforma interior, y los Planes Especiales, conforme a esta Ley, así como lo dispuesto en el artículo 57.f)".

Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior, deberá acompañar un documento de refundición a fin de reemplazar completamente la antigua documentación, según el artículo 67.3 de la LSCM.

2. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

2.1. Objeto y finalidad del Plan Especial.

El objeto del PE es modificar los parámetros edificatorios que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas, compatibilizándolos con las condiciones de protección del patrimonio, mediante el establecimiento de un nuevo modelo tipológico de ampliación controlada, en un volumen exento al existente, así como poner en valor el patrimonio histórico protegido y el tejido urbano propio de la colonia.

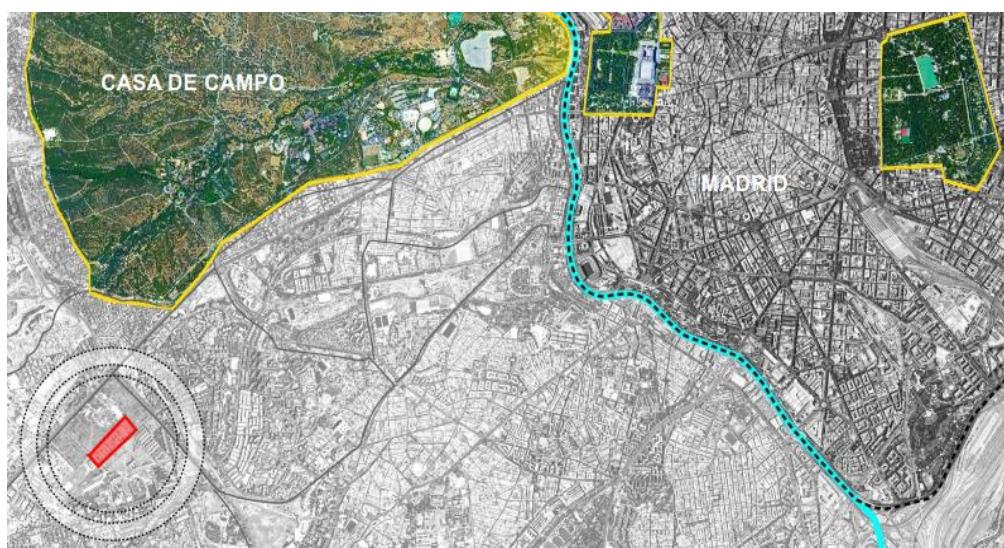


Adicionalmente, es objeto del PE generar un nuevo documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, agrupando en un solo instrumento de planeamiento todas las determinaciones.

2.2. Ámbito del Plan Especial.

Delimitación y superficie.

El ámbito de aplicación de las determinaciones del PE se corresponde con el Área de Planeamiento Remitido (APR) 10.04, "Colonia Militar Campamento", del PG97, así como con el grafiado en los planos correspondientes. Corresponde a una superficie de 53.005,52 m².



Se encuentra en el distrito de Latina, Barrio de Las Águilas, a la altura del Km. 7,3 de la carretera de Extremadura, con acceso por la Avenida de los Poblados a la altura de la glorieta configurada en el cruce de ésta y la calle Meliloto, y limitando, al Norte con la calle Gordolobo y las tapias de las instalaciones militares del Centro Técnico de Intendencia, y acuartelamientos de la Brigada Mecanizada XI y Cuartel del Capitán General Muñoz Grandes (antiguos Regimiento de Infantería Wad-Ras 55 y Regimiento de Artillería a Caballo nº19); al este limita con las tapias de las instalaciones militares del Cuartel Regional de Intendencia y Cuartel de Servicios Regionales; al sur limita con la calle Meliloto y las tapias de la Jefatura de Intendencia de la 1^a Región Militar; y al oeste limita con la calle Adonis, en cuya acera opuesta se sitúa un equipamiento escolar (Centro de Educación Especial "El Despertar").

Como se describe en su delimitación, se trata de una zona residencial encajonada entre tapias de instalaciones y acuartelamientos militares, en el borde suroeste de una gran manzana de instalaciones militares.

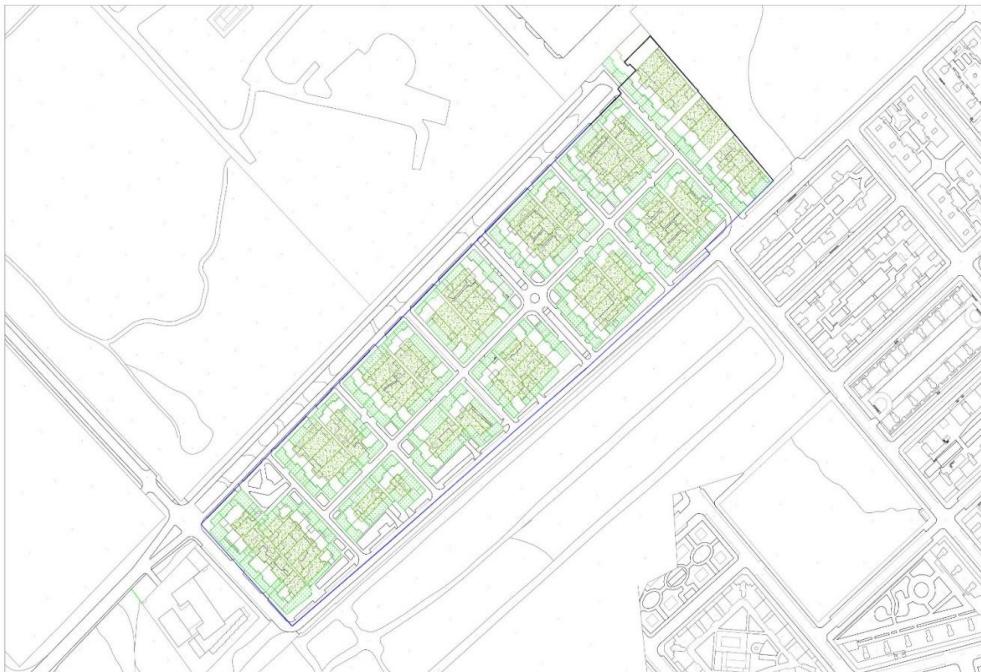
4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





Emplazamiento y medio físico.

La Colonia está asentada sobre un terreno de suave y uniforme pendiente en sentido descendente oeste-este, en el sentido longitudinal de la Colonia, desde la calle Adonis (cota 679) hasta las tapias del Cuartel Regional de Intendencia (cota 672). La sección transversal (norte-sur), es prácticamente horizontal, pues la pendiente entre la calle Gordolobo y la calle Meliloto, viene a ser de un 1,5%, con 1 metro de desnivel.

El punto más elevado de la Colonia se encuentra en el cruce de la calle Gordolobo con la calle Adonis (cota 679), situándose el más bajo en el cruce de la calle Meliloto con la calle Nopalera (cota 672).

Relación del ámbito con su entorno.

Su destino original para albergar oficiales y suboficiales del ejército, la Colonia Militar de Campamento, se ubica en una zona militar, y se incluye dentro de esas formas de crecimiento de la ciudad basadas en la implantación de colonias residenciales especializadas como estaba sucediendo en otras partes de ella. Independientemente de su régimen de propiedad y gestión, se configura una promoción basada en las ideas urbanísticas de ciudad jardín y sus derivados, barriada-jardín o colonia-jardín.

Constituye un interesante ejemplo de relación entre el tipo de edificación y el espacio urbano que configura, con un diseño del conjunto perfectamente integrado.

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Su función original era la de área residencial para alojamiento de jefes y oficiales del ejército de tierra, dentro de un conjunto de dependencias e instalaciones militares y sin otra función dentro de la ciudad. Actualmente la Colonia se encuentra aislada, rodeada por las vallas de la zona sin desarrollar de los antiguos campamentos militares. Su conexión viaria con Madrid o Aluche es a través de la calle Meliloto para acceder a la Avenida de los Poblados, al norte o por la calle Gordolobo para desembocar en la Avenida de las Águilas, hacia el sur.

La parada de Metro más cercana corresponde con "Empalme" de la Línea 5, a unos 500 metros hacia el Noreste. Hacia el sur se encuentran las paradas de Cercanías de "Las Águilas", "Fanjul" y "Aluche", todas ellas en torno a 1 kilómetro de distancia.

Pese a su actual situación retirada respecto el resto de la ciudad, la Colonia está rodeada por el APE 10.23-RP "Instalaciones Militares Campamento", el cual ordena la transformación de todos los suelos vacantes que rodean la Colonia para convertirlos en una gran extensión de uso residencial. Por tanto, los elementos que actualmente aíslan a la Colonia están llamadas a desaparecer, quedando ésta integrada en la nueva trama urbana entre nuevos edificios de viviendas y equipamientos públicos.

2.3. Estructura urbana.

El viario se caracteriza por su trazado regular y ortogonal: se reduce a una retícula perpendicular que va formando manzanas de perímetro cuadrangular, matizada con elementos para singularizar y personalizar viales, cruces, espacios y perspectivas interiores. La trama se desarrolla en una topografía prácticamente plana. El viario da forma a 12 manzanas residenciales: dos viales laterales, un vial central longitudinal, que define a cada uno de sus lados cinco manzanas, más una manzana que cierra cada uno de los fondos.

Al estar encajado entre estos acuartelamientos, el trazado se ha resuelto disponiendo un bulevar, la calle Gordolobo, con doble calzada y mediana arbolada, entre las tapias de los cuarteles situados al norte y el espacio de la Colonia, que sirve de acceso a los viarios secundarios perpendiculares a éste, y desde donde se accede a las manzanas y parcelas de la Colonia. Al bulevar se accede desde la calle Adonis, vial conectado con la trama urbana, desde la carretera de Extremadura. Paralelo al bulevar, se dispone un vial central interior longitudinal que distribuye de forma simétrica las manzanas. En el otro lateral de la Colonia, se ha resuelto como trasero de la Colonia, frente a las tapias situadas al sur. Las parcelas que dan frente a este espacio no muestran sus frentes principales a esta calle, sino que presentan tapias y traseras.

Por este motivo, los viales que van a desembocar a ésta tienen un tratamiento de fondo de saco. Esto ocurre así excepto en las dos últimas calles situadas más al este de la Colonia, la calle Belladona y la calle Nopalena, que al haberse incorporado al viario urbano, se han tenido que conectar con el final de la calle Meliloto, calle trasera de la Colonia.

El vial central longitudinal, la calle de Maravilla, es el eje principal en el interior de la Colonia. Discurre paralela al bulevar de acceso, la calle Gordolobo. Este vial no tiene acceso directo desde la trama urbana, sino que resulta ser una calle interior, presentando sus fondos cerrados por dos viales secundarios correspondientes a la calle Milenrama al oeste y calle Nopalena, al este.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



El trazado proporciona a la Colonia un carácter “cerrado”, privado. Las circulaciones rodadas resultantes son tangenciales a la Colonia, a excepción de las calles ya descritas que se han incorporado al viario urbano.

En cuanto a las características de los viales de la Colonia, son de secciones de ancho distinto, según su importancia y la función en la trama; así, el bulevar principal, con doble calzada de único sentido, y mediana central, tiene una sección de 24 metros. El vial central interior tiene un ancho de ocho metros, entre tapias. Los viales secundarios, perpendiculares al bulevar y al central interior, son de distinto ancho según su importancia en la estructura de la Colonia y su conexión con la estructura viaria urbana. El más singular es la calle Aro, concebida como “colectora de tráfico” y conectada con el viario urbano: su ancho es de 16 metros entre las alineaciones de los cerramientos de parcela. Las viviendas que dan frente a esta calle se retranquean, a su vez, otros seis metros de la alineación. El resto de las calles tienen un ancho de 9 metros entre las tapias de alineación. En los cruces entre la calle Maravilla (calle central interior) y las calles secundarias, ortogonales, se esponja el espacio urbano, creándose unos ensanchamientos, que ayudan a identificar espacialmente la posición en la retícula de la Colonia. En el cruce de las calles Maravilla y Aro se define un espacio de forma cuadrada, al retranquearse las parcelas y las viviendas en las esquinas; en los otros cruces sólo se retranquean las esquinas de las manzanas situadas al este de la calle.

Existen unos pasos estrechos de 1,50 m a 2,2 m de sección hacia el interior de las manzanas. Estos pasos se utilizaban como acceso posterior a la parcela, al objeto de llevar o evacuar los materiales de uso doméstico y para el corral evitando el acceso principal a las parcelas, como carbón, apeos, alimento de animales, etc. Actualmente, las entradas a estos callejones se encuentran en su mayoría valladas.

El espacio libre público ajardinado existente en la Colonia no cumple los estándares actuales relativos a superficie y geometría para nuevos desarrollos. El único existente se encuentra en un extremo de la Colonia, junto al bulevar.

Morfología urbana.

La forma urbana de la Colonia responde a unos esquemas compositivos geométricos, ortogonales, que configuran su imagen de “ciudad-jardín” que, combinados, forman la trama de la Colonia.

El tejido urbano regular se refleja claramente en el plano de la Colonia. Queda estructurado por el bulevar norte, el vial central principal, paralelo a éste, y seis viales secundarios ortogonales a los primeros, definiendo las 12 manzanas residenciales: diez manzanas, cinco al norte y cinco al sur del viario central principal (calle Maravilla), y otras dos manzanas más, cada una cerrando el extremo de la Colonia, al este y oeste.

Los tipos de edificios colaboran en la jerarquización viaria: la calle Maravilla, el eje vial principal en el interior de la Colonia, representa el eje de simetría de la organización urbana y de distribución de las manzanas y parcelas. Los modelos de los edificios se relacionan simétricamente sólo en las “plazuelas” de los cruces de la calle Maravilla con los viales secundarios, perpendiculares a ésta, y nunca dentro de las propias calles. El otro orden de la composición se crea a partir de la calle Aro, vial secundario de mayor importancia y sección.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



El conjunto de la Colonia se interrumpe al este con las tapias de los acuartelamientos, donde dan las traseras de la última manzana; hacia el oeste, se interrumpe al llegar a la calle Adonis, tras la cual se sitúan los equipamientos públicos, anejos a la Colonia. El borde sur es el menos definido en sus límites; las tapias de las parcelas no guardan una alineación recta, paralela a las tapias al otro lado de la calle Meliloto, que es oblícua respecto de los ejes ortogonales de la composición de la Colonia.

El único espacio libre de la Colonia, además del bulevar de la calle Gordolobo, se ubica junto a las casas de oficiales de mayor graduación, edificaciones más destacadas en altura y volumen.

La relación entre los edificios y el espacio urbano, al ser de “ciudad-jardín”, hace que las edificaciones no contribuyan a ser las fachadas de la vía pública, función que realizan los cerramientos de parcela, a excepción de los cruces de la calle Maravilla con los viales transversales.

Las calles secundarias, son viales y espacios “recogidos”, con trazados curvos que cierran la perspectiva y son espacios cuya pendiente es prácticamente horizontal. El vial central se percibe como calle de paso y circulación. Las calles están flanqueadas por los cerramientos de parcela, en la mayor de las partes con valla de fábrica y reja metálica o celosía de ladrillo, y por el espacio libre exterior de las parcelas.

Los callejones que dan acceso a los espacios interiores de parcela forman parte de la misma trama, aunque con mucha menor importancia estructural que las calles secundarias, puesto que, actualmente, no se utilizan y se consideran un espacio residual. Se ha modificado el cerramiento en casi todos los casos, convirtiéndolo en un muro totalmente opaco.

Morfológicamente, el valor fundamental de la Colonia radica en su calidad ambiental, como muestra de un urbanismo asociado a la ciudad jardín, con un tamaño y escala amable, resultado de la proporción entre lo construido y los espacios libres, tanto los espacios públicos, calles, plazuelas y callejones, como los privados, donde las viviendas cuentan con amplios jardines.

Estructura parcelaria.

Los modelos de las parcelas originales se mantienen, sin haberse producido agregaciones o segregaciones. Tampoco existen parcelas vacantes.

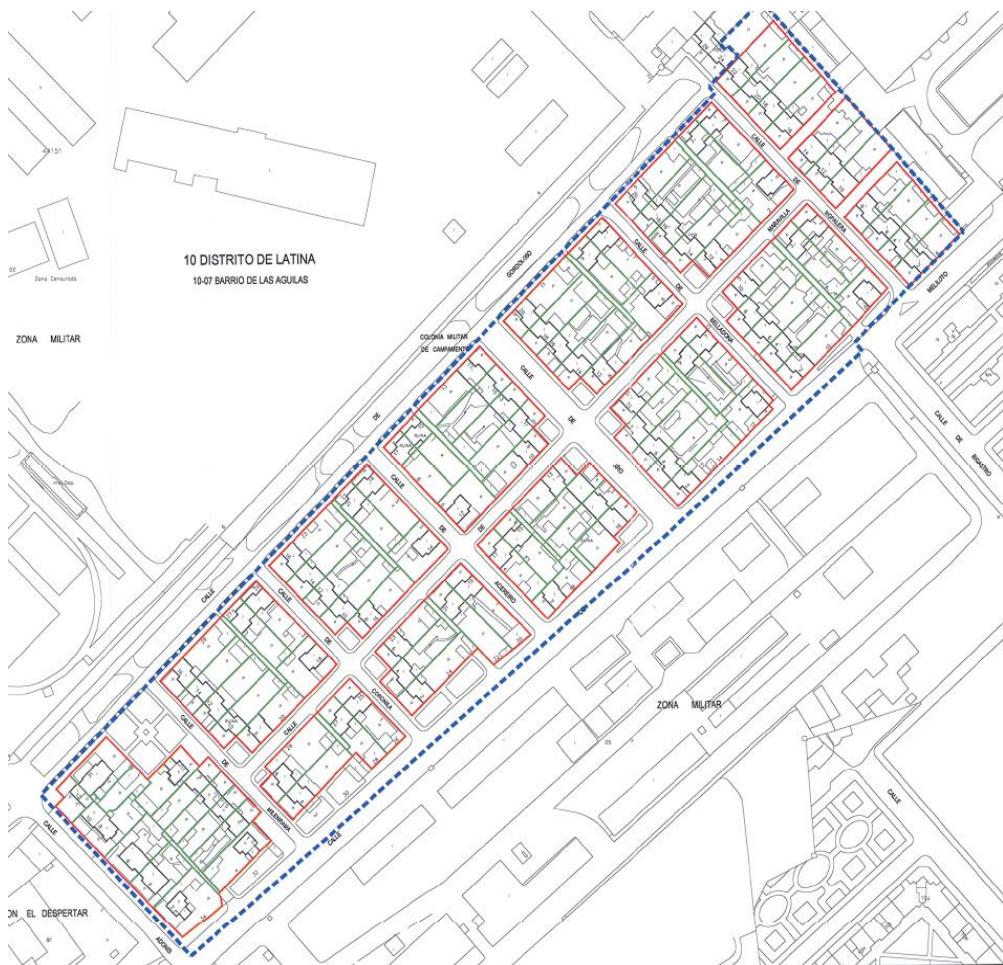
La forma de la parcela es regular, su geometría responde a la ortogonalidad de las manzanas. El frente varía, según el tipo de edificación que contiene, entre 8 y 10 metros. Los fondos son también muy homogéneos, predominando los más largos, entre los 34 y 38 m, llegando los más cortos a alcanzar los 28 m. La relación, pues, varía entre 1:3, hasta 1:4.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





La estructura dentro de la parcela tiene una configuración semejante a la concepción global de la Colonia. La edificación se separa del cerramiento que constituye la alineación exterior, según el tipo de edificio, entre 4 y 5 metros, aunque hay algún caso singular mayor (7 m.) y alguno menor (3 m.). Esta zona se ajardina con escaso arbolado, entre uno y cuatro árboles, dada la existencia de abundante arbolado en los viales, y con la pavimentación suficiente para dirigir el acceso desde el exterior al zaguán de entrada a la vivienda, bordeando, en la mayoría de los casos, la fachada. El tipo de edificio, vivienda aislada, pareada o adosada, en tres unidades como máximo, si son de una planta y cuatro en dos plantas, no permite un espacio lateral en la parcela, ya que, normalmente, los edificios se adosan a los linderos laterales; las unifamiliares aisladas no son tales, sino que siempre hay un tramo de medianera que mantiene el adosamiento a otra edificación o hilera. Las parcelas, muy profundas generalmente, disponían de parte del espacio destinado a huerto y con corrales al fondo, adosados al lindero testero, con su acceso particular por los callejones.

La Colonia tiene una ocupación de parcela que varía desde el 45% máximo hasta el 25% predominante. Este porcentaje es una de las características fundamentales del tejido de la Colonia. El resto de la parcela se ajardina incluyendo algún arbolado de escaso porte o se usa como huerto, el espacio interior en sus orígenes, o como espacio. En la parte trasera, es

Información de Firmantes del Documento



donde se preveía una pequeña edificación complementaria, sin alterar apenas el índice de ocupación.

Las edificabilidades netas de las parcelas en relación a la edificación principal varían desde 0,46 m²/m² hasta 0,13 m²/m², siendo el valor más frecuente en torno a 0,20 m²/m². Como prácticamente no se han realizado ampliaciones, algunos casos para pequeñas ampliaciones de cocinas o baños y garajes, estos valores son los iniciales.

El tamaño de las parcelas oscila entre los 300 y 400 m², mientras que las viviendas originales tienen una superficie construida entre los 60 m² y los 115 m², existiendo algunas excepciones que alcanzan los 130 m².

2.4. Paisaje urbano

Concepción espacial.

El arbolado de las calles se reduce a las zonas del bulevar y las calles transversales; no existe en la calle Maravilla y calle Meliloto. Los ejemplares son de porte significativo tras cincuenta años de vida en algunos casos, y por su frondosidad proporcionan, en los meses de primavera y verano, frescor y sombra a las calles. Los elementos del mobiliario urbano (fundamentalmente los báculos o farolas, y bancos de piedra), son escasos, pero contribuyen a la identidad de esta Colonia.

Desde el exterior, se aprecian elementos visuales que la hacen reconocible; por un lado, los tipos de edificación, típicos de las colonias militares: sus tapias, sus viviendas blancas, los zaguanes o porches de entrada, sus cubiertas de teja curva, sus líneas de alero y cornisas rematadas en teja curva volada, los recercados de ventanas, dando con su color ocre ese sello característico de las colonias militares; por otro lado la existencia de elementos urbanos como la "puerta" de acceso a la Colonia por el bulevar de la calle Gordolobo.

En la actualidad, el mal estado y escaso mantenimiento de algunos edificios, de las calles, tapias, etc., se traduce en una sensación de decaimiento. A ello contribuye de forma significativa que se trata de un ámbito residencial unifamiliar en el que se vive al interior de las parcelas.

Espacialmente se concibió como una colonia del tipo ciudad-jardín, de trazado regular, cartesiano, con organización simétrica, con un bulevar (calle Gordolobo) y un vial central interior, longitudinal; con vías secundarias transversales, donde destaca la calle Aro (por su sección), como vía de relación urbana "colectora de tráfico", y que divide en dos sectores la Colonia, con una edificación "singular" en el punto de acceso en donde se sitúan los espacios ajardinados o de reunión. Calles interiores recogidas, con perspectivas cerradas, donde los límites de los viales están definidos por las tapias y cerramientos de las parcelas. Con una estricta uniformidad edificatoria, en cuanto a acabados, texturas, envolvente edificatoria, etc., y variada tipología de modelos edificatorios que respondían a unos programas de necesidades sencillos y similares para las viviendas, en los que se tendría que identificar la graduación militar o categoría de sus ocupantes. Las zonas verdes se sitúan junto a las viviendas de los militares de más alta graduación.

4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Envolvente del conjunto de la edificación

El paisaje urbano de la Colonia Campamento sigue las pautas de la arquitectura regionalista que estableció la Dirección General de Regiones Desbastadas desde sus primeras actuaciones.

Los diferentes tipos de edificios, su ubicación y su relación con los espacios libres mostraban los diferentes grados y niveles de jerarquía de los residentes. Junto al acceso a la Colonia se ubican los modelos de edificios destacados, al igual que en el resto de las colonias militares de Madrid: en cada esquina del cruce, dos edificaciones dispuestas ortogonalmente, con una planta, y en su encuentro un cuerpo de dos alturas, con un torreón cuadrado en la esquina con una planta más, el único elemento en la Colonia que tiene tres plantas. Estos edificios estaban reservados al personal de mayor graduación.

El resto de los edificios dan una imagen de uniformidad, como si existiera poca variedad de modelos por su apariencia de conjunto homogéneo, pero en realidad coexisten viviendas aisladas de una planta, con viviendas aisladas de dos plantas, y viviendas pareadas de una y dos plantas, e incluso modelos de tres viviendas adosadas. Entre las viviendas, a su vez, hay diversidad de modelos en los que las diferencias, a veces, son de matiz.

Lo que confiere impresión de homogeneidad al conjunto de la Colonia es la uniformidad en cuanto a acabados, texturas, color, cubiertas, formas de los huecos, zaguanes y porches, así como los cerramientos de parcela, el color blanco de las edificaciones, los tipos de huecos de las fachadas y el tratamiento de las cubiertas.

En cuanto a las cubiertas, cada tipo tiene formas de cubierta diferente en cuanto a la disposición y número de sus aguas. El aspecto de unidad se logra con las pendientes, prácticamente iguales, en los materiales de cubrición y su disposición, teja curva, que en las fachadas principales, cambia de dirección, colocándose una hilada, la última, perpendicular a las demás, formando un pequeño alero de teja; en el recubrimiento de las fachadas, enfoscadas y pintadas de blanco, con zócalo gris.

La unidad de conjunto se logra con homogeneidad de las proporciones, en la forma de acceso a las viviendas, en la proporción de los huecos y su disposición en la fachada, en los recercados de los huecos, pintados en ocre; detalles constructivos que solucionan los aleros, zaguanes, chimeneas.

Otros elementos que proporcionan gran unidad al aspecto de colonia son los cerramientos de parcelas. Se mantienen los de origen excepto por alguna alteración para acceso de vehículos. Realizados en fábrica de ladrillo, mezclando teja para ornamentación, y enfoscados y pintados en blanco, disponen de unos machones cuadrados de unos 0,80 m. de altura cada tres metros. El cierre entre ellos es de vegetación (aligustre), plantada sobre un elemento ornamental a base de teja, totalmente permeable y sin superar esa altura. Lo mismo ocurre con los cerramientos entre parcelas cuando es en el espacio entre la edificación y la calle. El lindero posterior y lateral queda separado por un muro más alto, al menos en los primeros metros, pero con la parte más alta, a partir de los 0,80 m. formado con celosía prefabricada, también pintada en blanco. Un elemento singular en el cerramiento es un machón de 1,50 m. de altura indicando la posición de la puerta de entrada y el número, con una coronación formada con dos tejas perpendiculares

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Ambiente urbano.

La vegetación participa de manera decisiva en la configuración del paisaje urbano y en su ambiente. No sólo por las especies, frecuentes en la ciudad, en calles, parques y jardines, sino por su ubicación y la posibilidad, debido a la cierta amplitud de las calles y los espacios libres, de disponer de ejemplares que alcancen un gran porte.

Valoración de los recorridos visuales.

La disposición espacial de la Colonia no permite captar visualmente, reconocer y organizar las distintas partes de la misma según un esquema claro y sencillo en el primer recorrido que se realice. Las referencias de esa percepción se encuentran en el centro de la Colonia, en la calle Aro y en la calle Maravilla, donde la singularidad de estos viales, que no la de los edificios junto a éstas, y en su cruce, configuran una "plazuela", que es el punto más claro de referenciación y estructuración espacial de todos los recorridos visuales.

Ambiente social.

La condición de los habitantes originales de la Colonia, militares de graduación comprendida entre oficiales y suboficiales, redundaba en el carácter castrense de la población, jerarquizada dentro de su homogeneidad. El contenido social del origen se ha modificado a medida que lo ha hecho en general, el colectivo de oficiales y suboficiales en su régimen militar siendo a partir de la venta de las viviendas por parte del Ministerio cuando se ha empezado a producir una renovación sociodemográfica importante.

2.5. Evolución de la población y las actividades.

La titularidad de la colonia, ostentada por el Ministerio de Defensa hasta 2010 ha supuesto la conservación de sus características intrínsecas, al tiempo que a lo largo del tiempo acusó un gran deterioro por la ausencia de mantenimiento. Así, las viviendas de la Colonia han permanecido inalteradas, tanto en su configuración como en sus usos. El espacio parcelado sigue correspondiendo al uso residencial en su tipología unifamiliar de baja intensidad.

El régimen que regulaba el uso de estas viviendas disponía de una normativa específica que mantenía su exclusivo uso para vivienda y para oficiales y suboficiales del ejército de tierra. Esto supuso un régimen de ocupación propiciada por traslados, ascensos, jubilaciones, ceses en el servicio por cualquier causa, etc. La población, pues, se mantenía como perteneciente al cuerpo del ejército, así como, recientemente, existía un elevado número de casos de ocupación por personal en la reserva, pensionistas o viudas.

No han existido en la Colonia edificaciones destinadas a otro uso que no sea el residencial. A raíz de la enajenación de las viviendas por parte del Ministerio y la entrega de los viales al Ayuntamiento, sus habitantes se convirtieron en propietarios. Esto conduce a una paulatina sustitución tanto de exigencias habitacionales como de población en la Colonia. Los antiguos moradores que permanecen tienen la posibilidad ahora de modificar sus viviendas y los recién llegados demandan unos estándares contemporáneos de habitabilidad.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - Jefa de SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



2.6. Análisis de la edificación.

La Colonia y sus edificios fue promovida por un organismo oficial, siguieron las pautas de la arquitectura regionalista marcada por la Dirección General de Regiones Devastadas desde sus primeras actuaciones.

Tanto las líneas de estilo de las fachadas de las viviendas, sus distribuciones interiores y su disposición en la parcela, siguen pautas marcadas por el ingeniero militar de la Comandancia de Obras de la 1^a Región Militar, entre 1940 y 1955, antes de la promulgación de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.6.1. Modelos.

Los tipos de la edificación, los llamados “modelos”, presentan variedad en cuanto a la forma de los edificios, la ubicación y la relación con los espacios libres y la trama general de la colonia.

Modelo	Tipo	Alturas	Unidades
A	Exento	I	17
B	Adosado	II	4
C	Adosado	III	3
D	Pareado	I	40
E	Pareado	I	20
F	Adosado	I	6
G	Exento	II	3
H	Pareado	I	2
total			95

2.6.2. Calidades.

La calidad de la edificación es baja por los materiales que se han empleado en su construcción. Las directrices establecían el tipo de viviendas unifamiliares con jardín en la fachada principal y patio en la parte posterior, con distribuciones muy sencillas y construidas con materiales económicos. La mayoría de las parcelas se encuentran ocupadas en su parte interior por construcciones complementarias de carácter informal y sin sentido de conjunto.

A los cerramientos de parcela les ocurre lo mismo, presentando un aspecto no acorde con la calidad del espacio urbano al que delimitan.

Información de Firmantes del Documento



2.6.3. Condiciones de habitabilidad.

Las condiciones de habitabilidad están relacionadas con la calidad de los materiales empleados, la edad de la edificación y el estado de conservación. El exterior muestra carencias en este sentido y en el interior la situación varía según la condición del inquilino. Los problemas frecuentes son los derivados de la cimentación, transmisión de humedades a los paramentos, aunque no se muestran asientos, y los relacionados con las cubiertas, la función de revestimiento y protección de las cubiertas está muy menguada, formándose goteras en algunos casos, careciendo de elementos de aislamiento térmico y acústico. La recogida de aguas pluviales no existe, teniendo caída libre a la parcela. En cuanto a las instalaciones de fontanería, saneamiento y electricidad, son los propios inquilinos los que han adecuado a sus necesidades la definición y solución constructiva de aquellas.

Una modificación común ha sido adecuar las instalaciones del cuarto de baño, ampliéndolo para colocar un baño o ducha.

2.6.4. Cuadro de características y superficies

Nº	Situación	Tip	Sup.	Ocup.	Edific.	Edific. Act.	Nº
			Par. m ²	Actual	Actual m ²	m ² /m ²	Pltas
1	Calle Nopalera Nº 26	F	379,99	20%	77,4	0,2037	I
2	Calle Nopalera Nº 24	F	394,26	20%	77,4	0,1963	I
3	Calle Nopalera Nº 22	F	378,91	20%	77,4	0,2043	I
4	Calle Nopalera Nº 20	F	367,34	21%	77,4	0,2107	I
5	Calle Nopalera Nº 18	F	358,08	22%	77,4	0,2162	I
6	Calle Nopalera Nº 16	F	359,81	22%	77,4	0,2151	I
7	Calle Nopalera Nº 14	H	367,35	24%	86,7	0,2360	I
8	Calle Nopalera Nº 12	H	388,67	24%	91,5	0,2354	I
9	Calle Nopalera Nº 10	H	357,08	24%	86,7	0,2428	I
10	Calle Nopalera Nº 8	F	316,05	24%	77,4	0,2449	I
11	Calle Nopalera Nº 6	F	433,61	18%	77,4	0,1785	I
12	Calle Nopalera Nº 4	F	325,03	24%	77,4	0,2381	I
13	Calle Nopalera Nº 2	F	364,58	21%	77,4	0,2123	I
14	Calle Nopalera Nº 7, o Gordolobo, 1	F	318,73	24%	77,4	0,2428	I
15	Calle Gordolobo Nº 3	F	329,88	23%	77,4	0,2346	I
16	Calle Maravilla Nº 2 ó Nopalera Nº 5	A	356,36	18%	64,3	0,1804	I

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Nº	Situación	Tip	Sup	Ocup.	Edific.	Edific. Act.	Nº
			Par. m ²	Actual	Actual m ²	m ² /m ²	Pltas
17	Calle Maravilla Nº 4 ó Belladona Nº 12	A	336,61	19%	64,3	0,1910	I
18	Calle Belladona Nº14	F'	426,54	20%	85,3	0,2000	I
19	Calle Belladona Nº16	F'	404,30	21%	85,3	0,2110	I
20	Calle Belladona Nº18	F'	367,55	23%	85,3	0,2321	I
21	Calle Belladona Nº20 ó Gordolobo Nº5	F'	419,01	20%	85,3	0,2036	I
22	Calle Maravilla Nº1, o Nopalera, 3	F	393,72	20%	77,4	0,1966	I
23	Calle Meliloto Nº 8	F	274,54	28%	77,4	0,2819	I
24	Calle Belladona Nº 2	F	411,84	19%	77,4	0,1879	I
25	Calle Belladona Nº 4	F	355,83	22%	77,4	0,2175	I
26	Calle Belladona Nº 6	F	438,63	18%	77,4	0,1765	I
27	Calle Belladona Nº 8	F	375,72	21%	77,4	0,2060	I
28	Calle Belladona Nº 10 ó Maravilla nº 5	A	304,12	21%	64,3	0,2114	I
29	Calle Maravilla Nº 7 ó Belladona nº 3	F	386,92	20%	77,4	0,2000	I
30	Calle Maravilla Nº 9	F	324,64	24%	77,4	0,2384	I
31	Calle Belladona Nº 1 ó Meliloto Nº 12	A	336,47	19%	64,3	0,1911	I
32	Calle Meliloto Nº 14 ó Aro Nº 2	F	425,23	18%	77,4	0,1820	I
33	Calle Aro Nº 4	F'	441,31	19%	85,3	0,1933	I
34	Calle Aro Nº 6	F'	427,82	20%	85,3	0,1994	I
35	Calle Aro Nº 8	F'	377,91	23%	85,3	0,2257	I
36	Calle Aro Nº 10 ó Maravilla Nº 11	A	314,93	20%	64,3	0,2042	I
37	Calle Aro Nº 12 ó Maravilla Nº 8	A	339,23	19%	64,3	0,1895	I
38	Calle Aro Nº 14	F'	367,45	23%	85,3	0,2321	I
39	Calle Aro Nº 16	F'	450,44	19%	85,3	0,1894	I
40	Calle Aro Nº 18	F'	419,77	20%	85,3	0,2032	I
41	Calle Aro Nº 20 ó Gordolobo Nº 11	F'	380,64	22%	85,3	0,2241	I
42	Calle Gordolobo Nº 9	F	357,53	22%	77,4	0,2165	I

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Nº	Nº	Situación	Nº	Nº	Par. m ²	Actual	Nº	Nº	Nº	Nº	Situación
					m ² /m ²						
43	Calle Gordolobo Nº 7 ó Belladona Nº 7	F	328,57	24%	77,4	0,2356	I				
44	Calle Belladona Nº 5 ó Maravilla Nº 6	A	389,71	16%	64,3	0,1650	I				
45	Calle Aro Nº 11	F'	377,59	23%	85,3	0,2259	I				
46	Calle Aro Nº 9 ó Maravilla 10	A	333,91	19%	64,3	0,1926	I				
47	Calle Gordolobo Nº 15	F'	347,90	25%	85,3	0,2452	I				
48	Calle Gordolobo Nº 17 ó Acereiro Nº 8	F'	359,84	24%	85,3	0,2370	I				
49	Calle Acereiro Nº 6 ó Maravilla Nº 12	A	342,53	19%	64,3	0,1877	I				
50	Calle Maravilla Nº 13 ó Aro Nº 7	A	295,56	22%	64,3	0,2176	I				
51	Calle Aro Nº 5	H	343,93	25%	86,7	0,2521	I				
52	Calle Aro Nº 3	H	373,75	24%	91,5	0,2448	I				
53	Calle Aro Nº 1 ó Melitoto Nº 16	H	449,92	19%	86,7	0,1927	I				
54	Calle Maravilla Nº 15	F'	293,65	29%	85,3	0,2905	I				
55	Calle Maravilla Nº 17 ó Acereiro Nº 4	F'	391,04	22%	85,3	0,2181	I				
56	Calle Acereiro Nº 2	A	202,64	32%	64,3	0,3173	I				
57	Calle Acereiro Nº 5 ó Gordolobo Nº 19	F'	237,50	36%	85,3	0,3592	I				
58	Calle Gordolobo Nº 21	F'	253,75	34%	85,3	0,3362	I				
58	Calle Acereiro Nº 3 ó Maravilla Nº 14	A	336,68	19%	64,3	0,1910	I				
60	Calle Maravilla Nº 19 ó Acereiro Nº 1 ó Melitoto 20	F'	354,65	24%	85,3	0,2405	I				
61	Calle Maravilla Nº 21 ó Meliloto 22	F'	682,69	12%	85,3	0,1249	I				
62	Calle Coronilla Nº 16 ó Gordolobo Nº 23	F	329,19	24%	77,4	0,2351	I				
63	Calle Coronilla Nº 14	F	371,03	21%	77,4	0,2086	I				
64	Calle Coronilla Nº 12	F	377,81	20%	77,4	0,2049	I				
65	Calle Coronilla Nº 10	F	386,87	20%	77,4	0,2001	I				
66	Calle Coronilla Nº 8 ó Maravilla Nº 16	A	339,6	19%	64,3	0,1893	I				

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Nº	Situación	Tip	Sup.	Ocup.	Edific.	Edific. Act.	Nº
			Par. m2	Actual	Actual m2	m2/m2	Pltas
67	Calle Coronilla Nº 6 ó Maravilla Nº 23	A	322,44	20%	64,3	0,1994	I
68	Calle Coronilla Nº 4	F	417,5	19%	77,4	0,1854	I
69	Calle Coronilla Nº 2 ó Meliloto Nº 24	F	413,39	19%	77,4	0,1872	I
70	Calle Coronilla Nº 1 ó Maravilla Nº 25 ó Meliloto 26	F	383,21	20%	77,4	0,2020	I
71	Calle Maravilla Nº 27 ó Meliloto Nº 28	F	386,05	20%	77,4	0,2005	I
72	Calle Maravilla Nº 29 ó Milenrama Nº 6	A	624,79	10%	64,3	0,1029	I
73	Calle Milenrama Nº 4	F	293,62	26%	77,4	0,2636	I
74	Calle Milenrama Nº 2, o Meliloto, 30	.....	331,46	0%	0	0	.....
75	Calle Milenrama Nº 8 ó Maravilla Nº 20	A	464,72	14%	64,3	0,1384	I
76	Calle Milenrama Nº 10	F	338,17	23%	77,4	0,2289	I
77	Calle Milenrama Nº 12	F	271,81	28%	77,4	0,2848	I
78	Calle Milenrama Nº 14	F	274,25	28%	77,4	0,2822	I
79	Calle Milenrama Nº 16 ó Gordolobo Nº 29	F	412,69	19%	77,4	0,1875	I
80	Calle Gordolobo Nº 27	F	347,26	22%	77,4	0,2229	I
81	Calle Gordolobo Nº 25 ó Coronila Nº 5	F	356,13	22%	77,4	0,2173	I
82	Calle Coronila Nº 3 ó Maravilla Nº 18	A	179,43	36%	64,3	0,3584	I
83	Calle Meliloto Nº 32, o Milenrama, 1	L	520,28	13%	68,9	0,3329	II
84	Calle Milenrama, 3	B1	259,10	28%	71,4	0,2756	II
85	Calle Milenrama, 5	B1	274,19	26%	71,4	0,2604	II
86	Calle Milenrama, 7	B1	257,56	28%	71,4	0,2772	II
87	Calle Milenrama, 9	B1	273,09	26%	71,4	0,2615	II
88	Calle Milenrama, 11 c/v al Parque	L	354,67	19%	68,9	0,3329	II
89	Calle Adonis Nº 12	D	377,12	46%	174	0,4614	III
90	Calle Gordolobo, 31	C	473,91	28%	132,7	0,2800	I
91	Calle Adonis Nº 8	E	290,41	36%	104,6	0,3602	I

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Nº	Situación	Tip	Sup.	Ocup.	Edific.	Edific. Act.	Nº
			Par. m2	Actual	Actual m2	m2/m2	Pltas
92	Calle Adonis Nº 6	N	416,02	24%	97,8	0,2351	I
93	Calle Adonis Nº 4	N	396,05	25%	97,8	0,2469	I
94	Calle Adonis Nº 2 ó Melilotto Nº 34	L	502,76	14%	68,9	0,3329	II
95	Parque Calle Gordolobo c/v calle Milenrama	.....	654,82	0%	0	0	.....

2.6.- Estado actual de la Colonia.

La titularidad única de la Colonia ha permitido una conservación estable de la arquitectura, hasta el año 2007 las calles se encontraban sin asfaltar, sin aceras y con calzadas de macadam o tierra apisonada, llegando a acusar un importante deterioro, falta de mantenimiento y inadecuación de las instalaciones urbanas. Las obras de urbanización realizadas en 2007 suponen un punto de inflexión en la calidad general del conjunto a través de la regeneración y consolidación de su espacio público, y la titularidad privada de las viviendas en los años siguientes mediante la venta de los inmuebles ha supuesto la renovación del ámbito privado.

Espacio público.

El estado actual del viario e instalaciones urbanas existentes de la colonia es bueno, habiéndose realizado las obras de urbanización anteriormente mencionadas, con viario de coexistencia, nuevo arbolado, espacios de aparcamiento exterior definido y mobiliario urbano.

Los viales se encuentran en buen estado de conservación, con pavimento de adoquines y acerado dotado de árboles, creando un espacio de coexistencia amable para el peatón. La escala de la edificación confiere una escala amable propia de un pueblo.

La transformación más negativa realizada a nivel urbano es la reconversión o alteración de las vallas de cerramiento de parcela originales. Compuestas originariamente por un zócalo de 70cm de altura y pilastras de fábrica, y rejas y vegetación entre medias, lo que fomentaba la permeabilidad.

Hoy muchas se han levantado hasta los 2m de alto creando un muro ciego, impidiendo la relación entre la calle y el interior de las parcelas, modificando sustancialmente el espacio urbano.

4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





Espacio privado.

El estado general de las viviendas desde el punto de vista constructivo en la actualidad es bueno, habiéndose realizado obras de actualización en la mayoría de ellas. Existen irregularidades, relativas, principalmente, a la consolidación y ampliación descontrolada de los cuerpos auxiliares permitidos en la normativa y a la disparidad de criterios en cuanto a acabados. Las grandes dimensiones de las parcelas, y las reducidas dimensiones de las viviendas han reflejado que los propietarios hayan realizado ampliaciones sin control para ampliar la superficie de las viviendas. Se han modificado además los cerramientos de las parcelas.

Las actuaciones realizadas son ampliaciones principalmente en el Ámbito A2 adosadas al modelo original, algunas veces ampliaciones independientes al fondo de la parcela y otros elementos para proteger el vehículo privado que se ha introducido al interior de la parcela. Esto último con volúmenes cerrados, cubriciones o pérgolas vegetales. También se han construido piscinas en el interior de las parcelas.

En planeamientos anteriores se incidía sobre el mal estado generalizado de las edificaciones en el momento de su redacción, habitadas en general por personas de edad avanzada y escasos recursos económicos. Se ha producido sin duda un relevo generacional que, unido a que los ocupantes son ahora propietarios, ha llevado a la reparación y actualización de las viviendas.

4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





Según informe del Servicio de Disciplina Urbanística de febrero de 2021, las infracciones urbanísticas que se presentan con más frecuencia son las siguientes:

- *La mayor parte se corresponden con obras de ampliación consistente en la ejecución de cuerpos de edificación en el espacio libre de parcela A2 y/o A3.*
- *En mucha menor medida, ejecución de pérgolas en ámbito libre de parcela y obras exteriores.*

En la imagen siguiente pueden apreciarse todas las construcciones que existen actualmente en los espacios libres de parcela.



Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





Por otra parte, atendiendo a un análisis de todas las licencias otorgadas en el ámbito se deduce lo siguiente, en cuanto al estado de las parcelas:

- 6 parcelas tienen licencia de nueva planta
- 94 parcelas tienen cuerpos auxiliares, pero solo 2 con licencia.
- 89 parcelas tienen ampliación de la edificación principal, solo 15 de las parcelas no tienen ampliación.
- 23 parcelas tienen expedientes de disciplina, la mayor parte de ellos archivados.

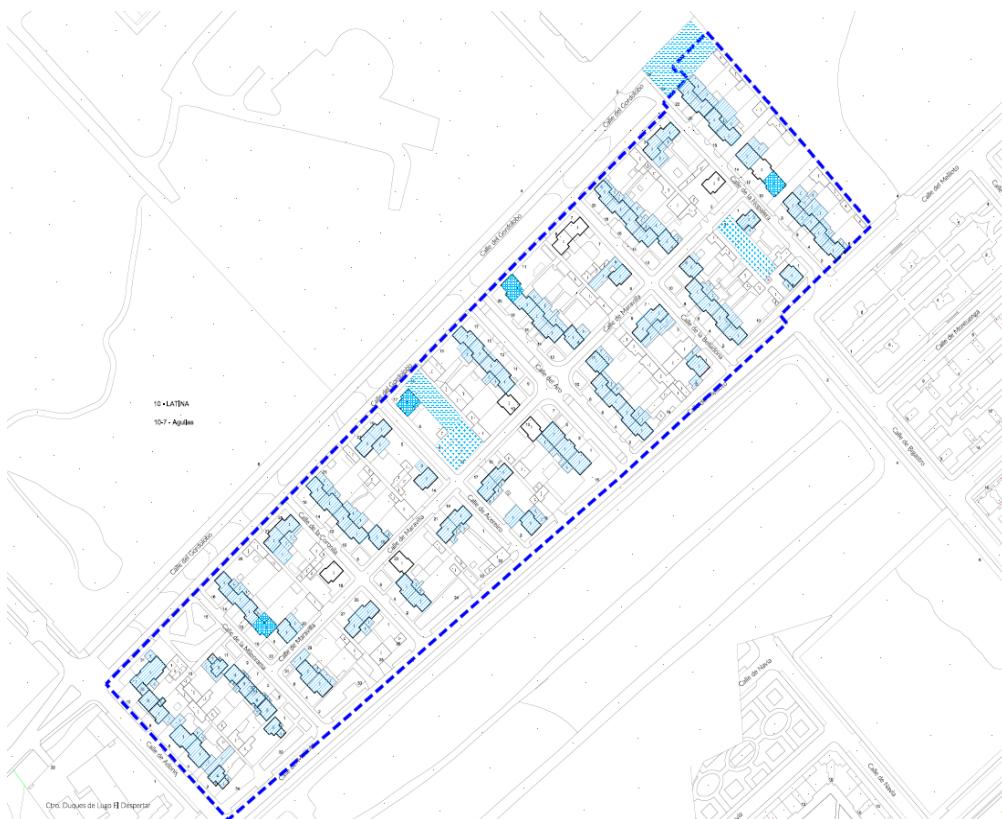
Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





A standard linear barcode is positioned vertically on the left side of the page. It is used to identify the specific book entry.

	EDIFICACIÓN:
	EDIFICACIÓN ORIGINAL SIN MODIFICAR
	EDIFICACIÓN ORIGINAL MODIFICADA
	EDIFICACIÓN SUSTITUIDA O NUEVA

	PARCELAS:
	SOLAR
	SOLAR CON LICENCIA DE NUEVA EDIFICACIÓN

3. PLANEAMIENTO VIGENTE

3.1. Ordenación urbanística vigente.

El PG97 delimita el ámbito de la Colonia Histórica Militar Campamento como Área de Planeamiento Remitido 10.04 para su desarrollo mediante Plan Especial de iniciativa pública. En cumplimiento del apartado primero F del acuerdo de aprobación definitiva del PG97, por considerarse una Colonia Histórica se debe conservar y proteger por sus características morfológicas y tipológicas como conjunto, la edificación y su uso residencial unifamiliar, como integrantes de un modelo urbanizado de ciudad-jardín, lo que representa la correcta integración y equilibrio ambiental de las posibles obras de nueva edificación preservando los invariantes de los modelos existentes.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://nodecandidate.com>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CCV: 4444000000000000

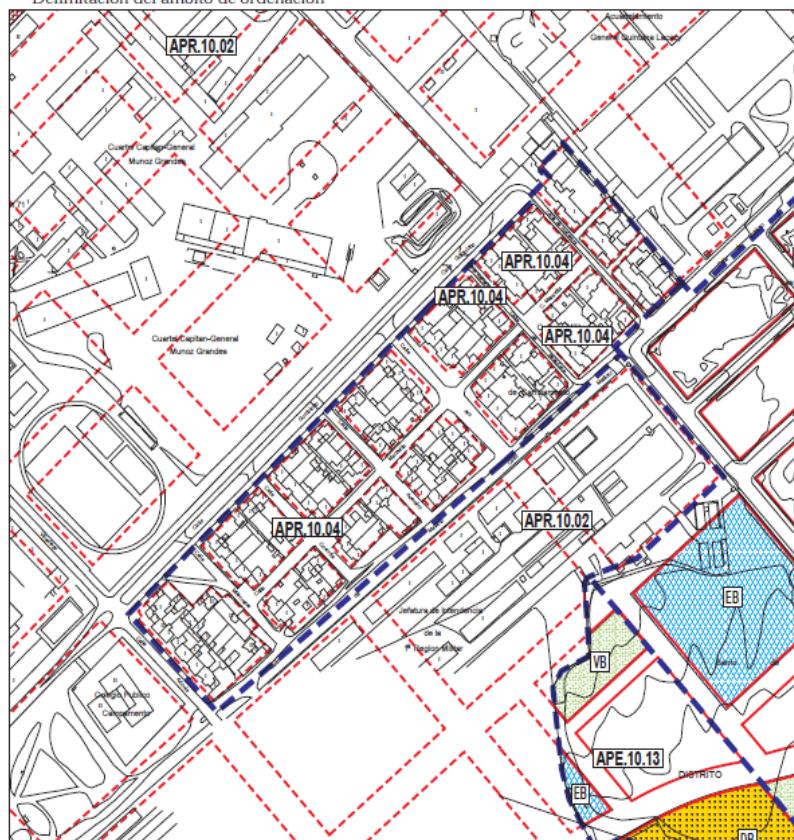


3.2. Ficha de Condiciones del APR 10.04 Colonia Militar Campamento PG97.

AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Areas de planeamiento remitido	APR

Código de Plan General:	APR.10.04
Nombre:	COLONIA MILITAR DE CAMPAMENTO
Figura de ordenación:	PLAN ESPECIAL
Distrito:	LATINA
Hoja referencia del Plan General:	80-3/80-6/81-1/81-4
Planeamiento Incorporado:	

Delimitación del ámbito de ordenación



4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - Jefa de Servicio
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento remitido

APR

Condiciones particulares

Código del Plan General:	APR.10.04
--------------------------	-----------

Nombre:	COLONIA MILITAR DE CAMPAMENTO
---------	-------------------------------

Figura de Ordenación:	PLAN ESPECIAL
-----------------------	---------------

Distrito:	LATINA	Hoja referencia del Plan General:	80-3/80-6/81-1/81-4
-----------	--------	-----------------------------------	---------------------

Planeamiento Incorporado:	
---------------------------	--

Superficie del ámbito (m2):	52937
-----------------------------	-------

Uso característico:	RESIDENCIAL
---------------------	-------------

Usos cualificados:	
--------------------	--

Iniciativa de planeamiento:	PUBLICA
-----------------------------	---------

Prioridad de planeamiento:	Iº CUATRIENIO
----------------------------	---------------

Gestión

Sistema de Actuación:	SIN INFORMACION
-----------------------	-----------------

Area de Reparto:	APR.10.04
------------------	-----------

Aprovechamiento Tipo:	0,33
-----------------------	------

Objetivos

EN CUMPLIMIENTO DEL APARTADO PRIMERO F DEL ACUERDO DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE 17-04-97 SE PLANTEA UN ÁREA REMITIDA PARA REALIZAR UN PLAN ESPECIAL POR CONSIDERARSE UNA COLONIA HISTÓRICA QUE DEBE CONSERVARSE Y PROTEGER POR SUS CARACTERÍSTICAS MORFOLÓGICAS Y TIPOLÓGICAS COMO CONJUNTO, LA EDIFICACIÓN Y EL USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR COMO INTEGRANTES DE UN MODELO URBANIZADO DE CIUDAD-JARDÍN. TUTELAR LA CORRECTA INTEGRACIÓN Y EQUILIBRIO AMBIENTAL DE LAS POSIBLES OBRAS DE NUEVA EDIFICACIÓN, PRESERVANDO LOS INVARIANTES DE LOS MODELOS EXISTENTES.

Edificabilidad de usos lucrativos (m2)

RESIDENCIAL	0
INDUSTRIAL	0
TERCIARIO	0
OTROS	0

Total edificabilidad usos lucrativos:	0
---------------------------------------	---

Superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos (m2)

ZONAS VERDES	
DEPORTIVO PÚBLICO	
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	
SERVICIOS PÚBLICOS	
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA	
SERVICIOS INFRAESTRUCTURAS	
SERVICIOS DE TRANSPORTES	
VÍAS PÚBLICAS	

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - Jefa de SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO

Areas de planeamiento remitido

APR

Código de Plan General: **APR.10.04**

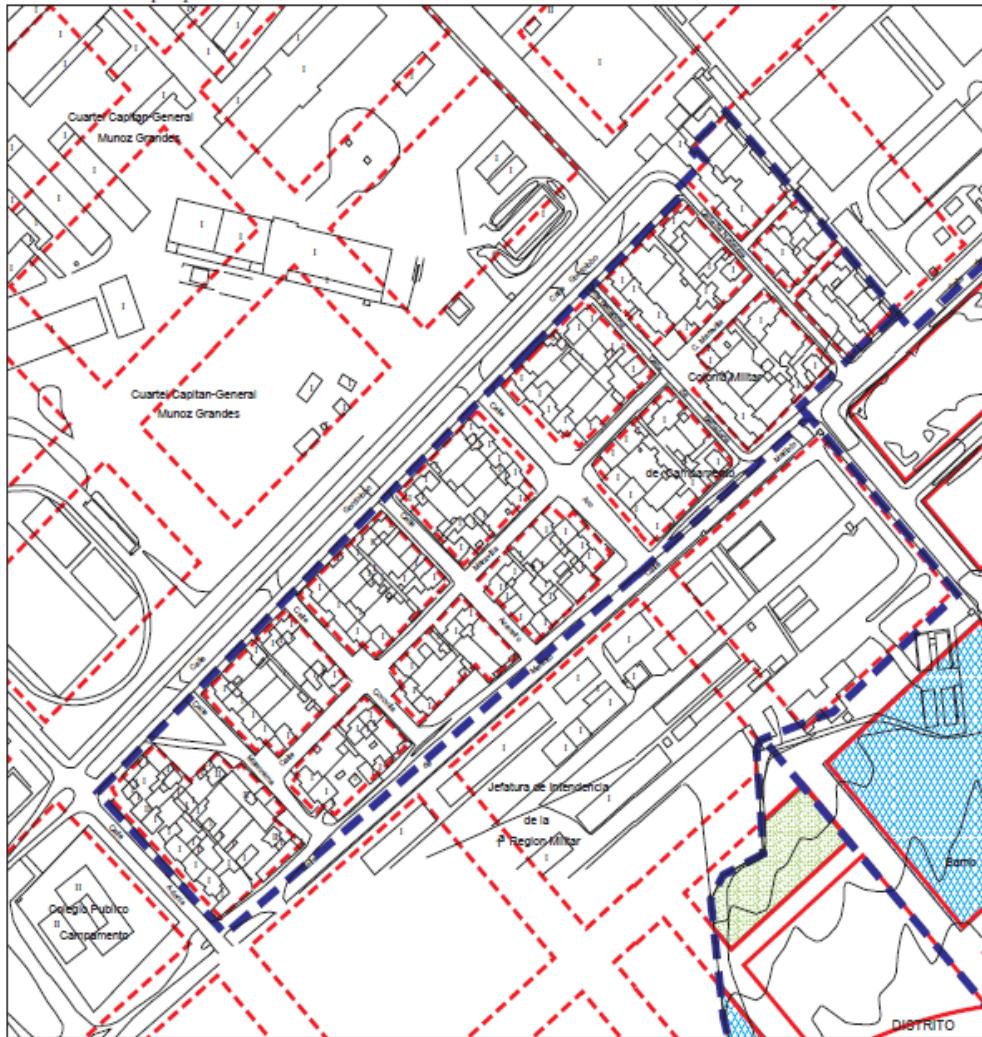
Nombre: **COLONIA MILITAR DE CAMPAMENTO**

Figura de ordenación: **PLAN ESPECIAL**

Distrito: **LATINA** Hoja referencia del Plan General: **80-3/80-6/81-1/81-4**

Planeamiento Incorporado:

Ordenación propuesta



Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



AMBITOS DE ORDENACION · SUELO URBANO	
Areas de planeamiento remitido	APR
Condiciones particulares	
Código del Plan General: APR.10.04	
Nombre: COLONIA MILITAR DE CAMPAMENTO	
Figura de Ordenación: PLAN ESPECIAL	
Distrito: LATINA	Hoja referencia del Plan General: 80-3/80-6/81-1/81-4
Planeamiento Incorporado:	

Instrucciones para la ordenación del área

Condiciones vinculantes

- 1.- LA EDIFICABILIDAD MÁXIMA SERÁ LA QUE RESULTE DE APLICAR LA NORMA ZONAL 2 PARTICULARIZADA PARA EL APR, EN FUNCIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS Y MODELOS EDIFICATORIOS EXISTENTES.
- 2.- EDIFICACIÓN REGULADA POR LA NORMA ZONAL 2, PARTICULARIZADA PARA TIPOLOGÍA PARCELARIA Y MODELOS EXISTENTES.
- 3.- LAS EDIFICACIONES SE PROTEGEN CON NIVEL 2 Y GRADO VOLUMÉTRICO.

Condiciones no vinculantes



Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



3.3. Plan Especial 713-2005-00193.

El 29 de noviembre de 2005 se aprobó definitivamente el expediente número 713/2005/000193, Plan Especial de la Colonia Militar de Campamento, que tenían por objeto, de acuerdo con lo establecido por la ficha de Condiciones Urbanísticas del APR. 10.04 del PG97, proteger y conservar las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos y la protección del patrimonio-histórico existentes; así como la integración ambiental de la nueva edificación.

Así, se redacta el Plan Especial para el APR con el objeto de proteger y conservar las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos y la protección del patrimonio -histórico existentes; así como la integración ambiental de la nueva edificación.

Condiciones especiales

Se regula la protección distinguiendo la edificación principal de la añadida y regulando como características objeto de la protección la disposición de volúmenes y alturas, la composición, tratamiento y elementos de fachadas de los edificios, la solución de sus comisas y cubiertas y el ritmo y la disposición de los huecos. Se describen las obras autorizables y las actuaciones a seguir en caso de ruina y los cerramientos de parcela autorizados. Se protege el arbolado del ámbito urbano.

La protección se relaciona con la conservación de las características de la edificación según el catálogo de los modelos. Se describen los tres ámbitos de regulación de la parcela (A1 edificable, A2 libre interior, A3 libre exterior) para concretar el alcance de la protección de esta y se regulan las edificaciones permitidas en el ámbito 2:

“Cuerpos auxiliares de edificación, exclusivamente adosados al cerramiento de parcela, nunca coincidente con alineación oficial exterior, y con las siguientes características:

- a) Este cuerpo dispondrá de unas medidas máximas de 5,5 metros de profundidad por 3,5 metros de anchura y una altura de 2,8 metros de fondo.*
- b) Será de construcción ligera, no admitiéndose forjados de hormigón.”*

Obras

Se regulan las obras permitidas en edificios protegidos, concretando la protección de la envolvente:

“Se podrá incrementar la superficie edificada mediante la construcción de una planta inferior a la baja, sin que pueda rebasar los límites de posición ni ocupación establecidos para el ámbito A1 edificable. Su altura libre no será inferior a dos con cincuenta (2,50) metros y se cumplirán las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de los huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, aunque éstos últimos sólo podrán abrirse en el ámbito A2 libre interior y sin restar más del 25% de la superficie de éste. A efectos de evitar perjuicios a los colindantes y dada la baja

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



calidad de la edificación, las obras para ampliación de sótanos irán siempre ligadas a las de sustitución, con recuperación tipológica obligatoria.”

Se describe la posibilidad de cerrar los porches y zaguanes de entrada con cierre acristalado, la prohibición de abrir lucernarios en cubierta y se describen los cerramientos de parcela autorizables.

Se condiciona la ejecución de obras de reconstrucción y recuperación tipológica, y las de sustitución que se realicen conforme lo establecido a la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido para cuerpos auxiliares en el Ámbito Libre Interior (A2), mientras que quedan libres de esa obligación las obras de acondicionamiento que no afecten a la envolvente.

Se condiciona la concesión de licencia al informe favorable de la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico y Natural y a la aportación de documentación adicional a la tramitación de licencia, como un estudio de integración ambiental y un estudio de arbolado.

3.4. Modificación de Plan Especial 711-2007-18992.

En 2007 el Instituto para la Vivienda de las Fuerzas Armadas (INVIFAS) del Ministerio de Defensa, titular del conjunto solicita la modificación del Plan Especial de la Colonia de Campamento con el objetivo de aclarar la delimitación del ámbito y revisar el trazado de los callejones situados en las traseras de las parcelas residenciales.

Se procede mediante esta modificación a ajustar el ámbito a la delimitación exacta que figuraba en el Plan General, excluyendo del mismo las fincas de la calle Nopalera 26 y parte de la 24. Los callejones traseros pasan a considerarse espacios libres privados de uso común, ajustando las alineaciones oficiales a la parcelación histórica.

Se introducen además una serie de criterios de ordenación, diseño y urbanización tales como la recualificación de bordes y el mantenimiento de la calidad del espacio urbano propio de la Colonia, dado el deficiente estado de la urbanización previo a la redacción de esta modificación que se deseaba subsanar.

Esta modificación de Plan Especial se aprueba definitivamente el 29 de octubre de 2009.

3.5. Modificación de Plan Especial por error material 711-2013-22351.

El 29 de enero de 2014 se aprueba definitivamente la subsanación de error material del Plan Especial de Protección de la Colonia Militar de Campamento, el cual desarrolla el APR 10.04, por existir contradicción entre el contenido escrito en el artículo 7 de la normativa del Plan Especial y el contenido gráfico recogido en los Planos de Catálogo de la Edificación correspondientes a los distintos modelos, en lo referente a las obras de ampliación admitidas mediante la construcción de un planta inferior a la baja, por lo que se procede a corregir el contenido de los planos de catálogo de acuerdo al contenido del artículo 7:

“En los Planos de Catalogo de la Edificación en el recuadro de CONDICIONES DE EDIFICACIÓN donde dice:

Información de Firmantes del Documento

 MADRID	JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL URL de Verificación: https://sede.madrid.es/csv	Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42 Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54 Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32 Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01 CSV : 4U409NOGETUICHAF
---	---	--



1. – "No se admiten sótanos o semisótanos y plantas bajo cubierta".

Deberá decir: 1.- "Se admite la creación de una planta inferior o la baja, sin que pueda superar el área de proyección de la edificación e irá siempre ligada o las obras de sustitución con recuperación tipológico obligatoria. No se admiten plantas bajo cubierta".

En el recuadro de CONDICIONES GENERALES, donde dice:

"Este modelo no permite ampliación en altura, sótano o en planta, únicamente se permiten edificaciones secundarias en parcela en las condiciones en las Normas para uso de invernadero, trastero o garaje".

Deberá decir: "Este modelo no permite ampliación en altura, o en planta, únicamente se permiten edificaciones secundarias en parcela en las condiciones en las Normas para uso de invernadero, trastero o garaje"

3.6. Modificación del Plan Especial por error material 711-2017-17244.

El 30 de noviembre de 2017 se aprueba definitivamente la modificación segunda del Plan Especial de Protección de la Colonia Militar de Campamento, la cual tiene por objeto la alteración de determinaciones pormenorizadas del planeamiento en la parcela sita en la calle maravilla 23 dado que se ha detectado un error al carecer de ámbito A2, libre interior, siendo una excepción en el criterio general establecido en la totalidad del ámbito APR 10.04.

Así, se procede a delimitar en la mencionada parcela un ámbito A3, libre exterior y un ámbito A2 libre interior con la misma lógica y en las mismas condiciones que en el resto de las parcelas.

4. SITUACIÓN PATRIMONIAL. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

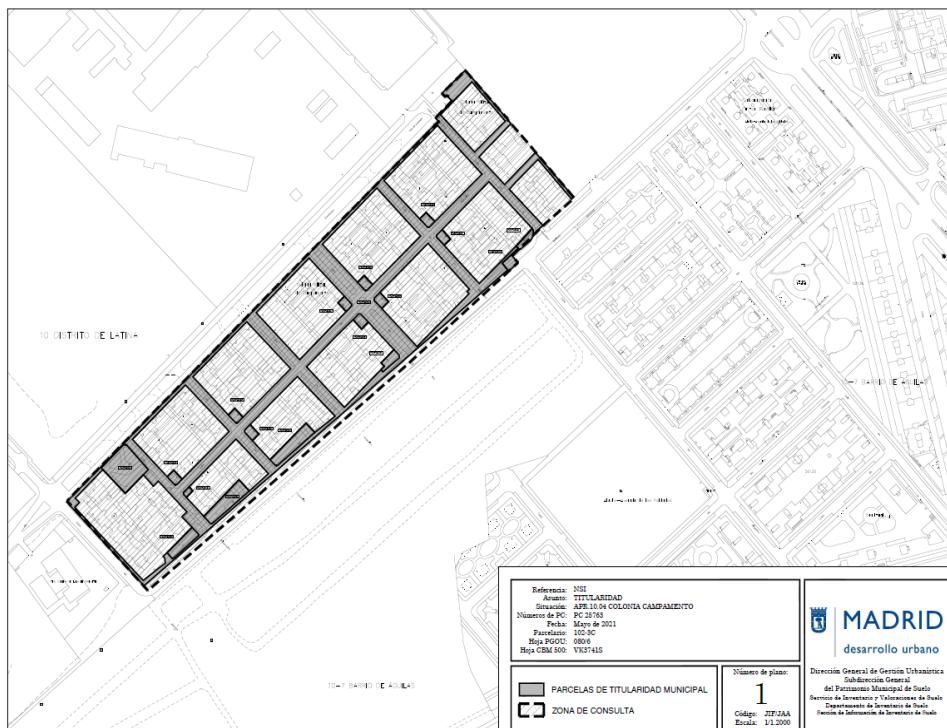
De acuerdo con los datos registrales, catastrales y de Inventario Municipal del Suelo consultados, el ámbito correspondiente a esta propuesta de Plan Especial (en adelante PE) se encuentra configurado por parcelas de titularidad privada y de titularidad municipal según se describe a continuación en virtud del informe emitido por el Departamento de Inventario de Suelo, el cual se adjunta como anexo al Plan Especial y recoge, como titularidad municipal, las fincas 29093, 29099, 29087, 29092, 29098, 29086, 29097, 29085, 29091, 29096, 29084, 29090, 29095, 29100, 29089, 29094, 29088, 29516.

Información de Firmantes del Documento

 MADRID
JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





5. ALTERNATIVAS. ANALISIS DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Como se describe en el Apartado 6 “Memoria de Ordenación” los objetivos fundamentales nuevos que introduce este PE son:

- Actualizar las viviendas actuales a las demandas contemporáneas planteando un traslado ponderado sobre rasante de la edificabilidad actualmente permitida bajo rasante, ampliando la superficie y calidad de las edificaciones.
- Ordenar los espacios libres de parcela, liberándolos de todas las construcciones constitutivas de infracciones urbanísticas con el objeto de recuperar y poner en valor el tejido urbano propio de una ciudad-jardín.

5.1. Alternativas.

La arquitectura corresponde a un estilo propio de las colonias militares de la época, cuyo valor hoy día es el de ser un referente a conservar como patrimonio de la memoria histórica y urbanística. Las alternativas estudiadas se fundamentan en los objetivos del PE y conforme al nivel de protección asignado por el PG97, nivel 2 y grado de protección volumétrico, que garantice su preservación.

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



5.1.1. Alternativa 0:

La alternativa 0, es el supuesto de no actuación. Consiste en mantener las determinaciones de la ordenación vigente, las cuales permiten obras de ampliación que podrían paliar esas carencias habitacionales, pudiendo materializar un sótano bajo la huella de la edificación principal. Sin embargo, el propio sistema constructivo de las viviendas hace prácticamente inviable la excavación de una planta bajo rasante en esas condiciones ya que las cimentaciones de las edificaciones protegidas son muy superficiales y, por tanto, las obras de apeo necesarias para la ampliación bajo rasante requieren de unos recursos económicos y técnicos que desincentivan su realización.

Prueba de ello es que todas las parcelas que han optado por materializar ese sótano lo han hecho demoliendo la edificación principal original al amparo del artículo 7 de las Normas vigentes del Plan Especial, excavando después el sótano y volviendo a construir, a continuación, una edificación encima que replica el modelo derruido.

De esta manera, la no actuación no sólo tiende a desvirtuar la conservación del patrimonio, tanto desde el punto de vista de la arquitectura como del tejido urbano de colonia, sino que además no satisface las necesidades de la población, siendo inoportunas y de difícil aplicación estas determinaciones del planeamiento vigente.

5.1.1. Alternativa 1.

La alternativa 1 consiste en, un traslado sobre rasante del 50% la edificabilidad actualmente permitida bajo rasante más otro 50% correspondiente al Cuerpo Auxiliar (CA) contemplado por el planeamiento vigente, de manera que la edificabilidad de la Edificación Secundaria (Es) que podría materializarse sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) sería:

$$Es\ (SR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

$$Es\ (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

Para la ubicación en las parcelas de estas nuevas edificaciones se establecen los siguientes parámetros:

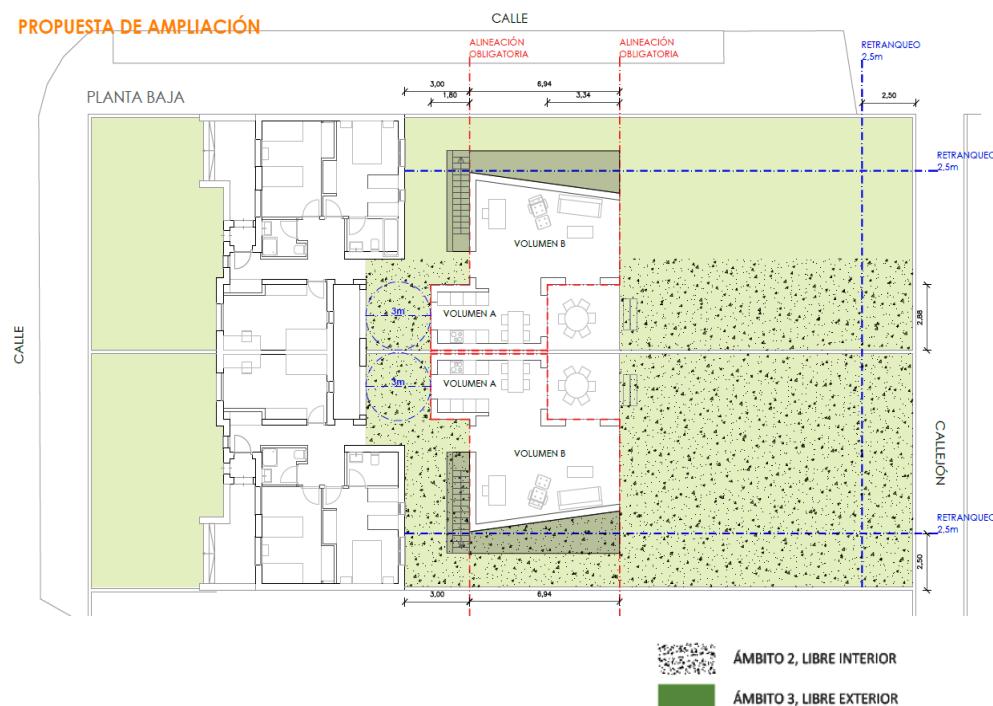
- Separación a la edificación principal protegida = 3 metros (grafiado en rojo en el plano siguiente)
- Separación a los linderos laterales y testeros > 2,5 metros (grafiado en azul en el plano siguiente)
- Límite de ocupación máxima del 35%.
- Replica la tipología edificatoria de tal modo que, si la edificación principal es adosada, la edificación secundaria también ha de cumplir esta característica.

Información de Firmantes del Documento





De este modo, la superficie de la parcela resultante del establecimiento de dichas condiciones es susceptible de acoger la edificabilidad de la ampliación, resultando la imagen siguiente:

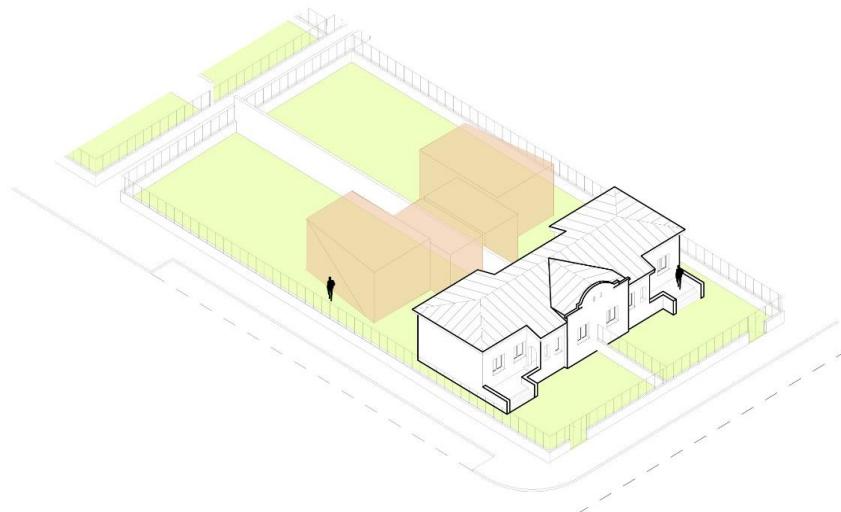


Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://codelmexicano.com>





En una visión de conjunto, estos parámetros producirían una imagen de la colonia de este tipo, donde las piezas color negro representan los volúmenes de la edificación secundaria:



Respecto a los parámetros volumétricos y formales, esta alternativa plantea:

- Una edificación compuesta por dos volúmenes (A y B) separados de la edificación original una distancia de 3 m.

Información de Firmantes del Documento

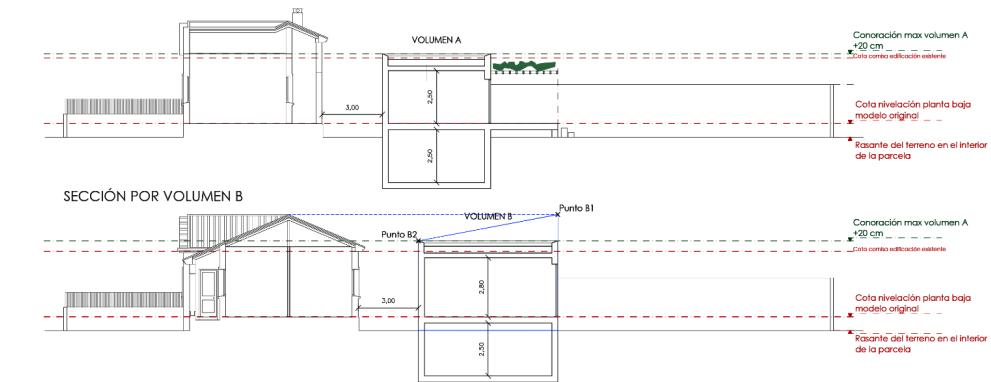


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U4O9NOGETUICHAF



- La cota de nivelación de planta baja de la edificación secundaria coincidirá con la de la edificación principal.
- La altura máxima de coronación de los petos de cubierta de ambos volúmenes se establece respecto a la cota de cornisa de la edificación original, (establecida desde el alzado lateral de la vivienda), la cual podrá superarse en hasta 20 cm.
- El Volumen B será 30 cm más alto que el Volumen A.
- El Volumen B podrá tener una cubierta inclinada (con el mismo remate de cubierta) levantando uno de los vértices o Punto B1 hasta la altura de coronación de la edificación principal. El Punto B2 siempre estará 30 cm por encima de la coronación del Volumen A.
- Podrán abrirse patios ingleses para ventilación e iluminación del bajo rasante fuera del volumen construido, así como escaleras exteriores para el acceso.



5.1.2. Alternativa 2.

La alternativa 2 consiste en, un traslado sobre rasante del 50% la edificabilidad actualmente permitida bajo rasante más otro 50% correspondiente al Cuerpo Auxiliar (CA) contemplado por el planeamiento vigente, de manera que la edificabilidad de la Edificación Secundaria (Es) que podría materializarse sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) sería:

$$Es (SR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

$$Es (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

Para la ubicación en las parcelas de estas nuevas edificaciones se establece un área de movimiento concreto que cumple lo siguiente:

- Separación a la edificación principal protegida = 5 metros (grafiado en rojo en el plano siguiente)
- No invadir el ámbito A3 Libre exterior.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



- Límite de ocupación máxima del 30%.
- Replica la tipología edificatoria de tal modo que, si la edificación principal es adosada, la edificación secundaria también ha de cumplir esta característica.



De este modo, el área de movimiento resultante del establecimiento de dichos parámetros es susceptible de acoger la edificabilidad de la ampliación, resultando la imagen siguiente:

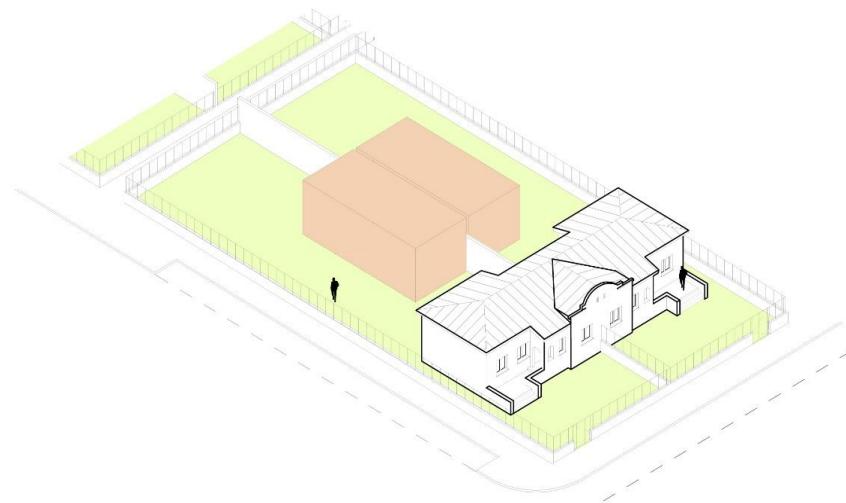
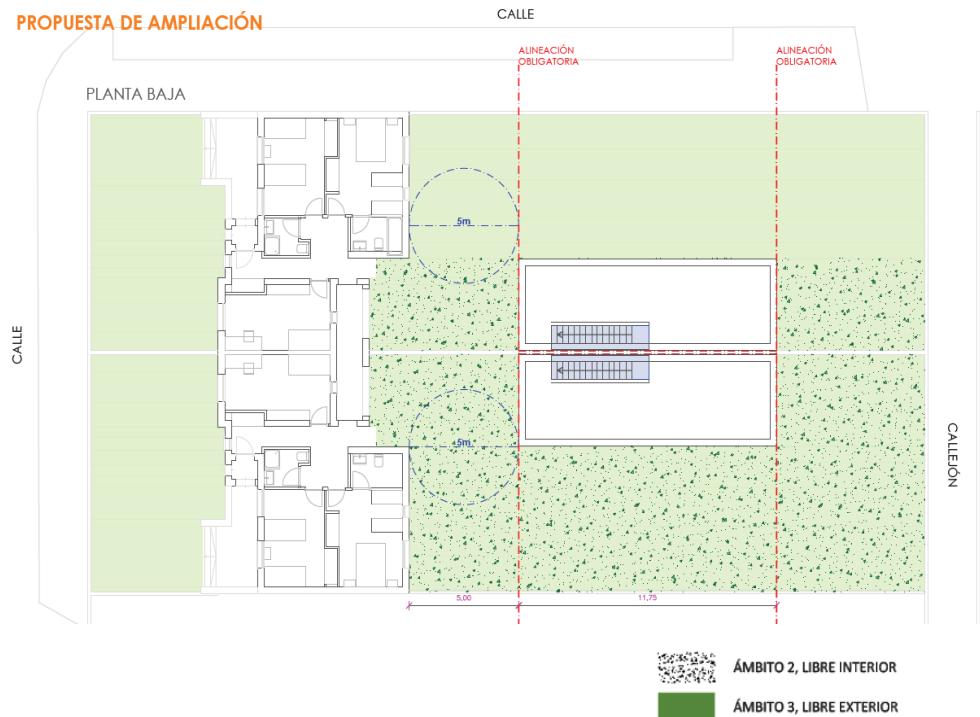

4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





Respecto a los parámetros volumétricos y formales, esta alternativa plantea:

- Una edificación compuesta un único volumen separados de la edificación original una distancia de 5 m.

Información de Firmantes del Documento

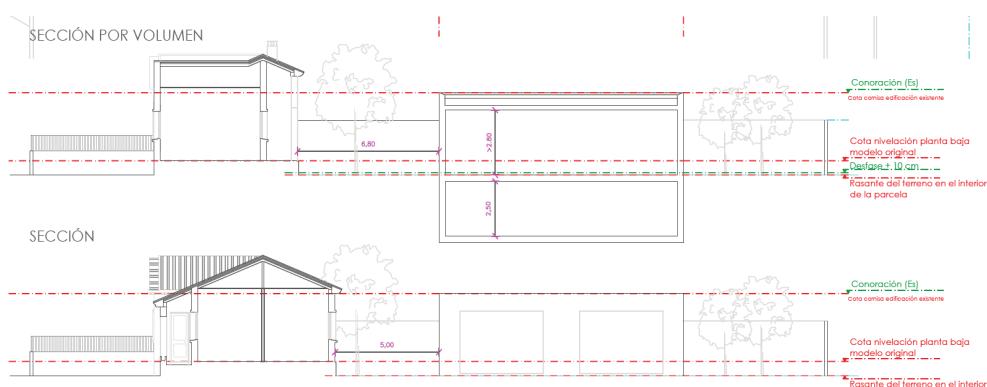


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://nodecandidate.com>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSW41HCCNOGETI1HCA



- La altura de coronación de la edificación secundaria no podrá superar la altura de cornisa de la edificación principal.
- Rasante: la cota de planta baja de la edificación secundaria coincidirá con la de la planta baja del modelo asignado a cada parcela. Pudiendo situarse por las características del terreno, entre la cota de planta baja del modelo y la cota del terreno.
- La altura libre de piso de la edificación secundaria será de mínimo 2,50 m. sobre y bajo rasante.
- La cubierta del volumen será plana, no transitable, vegetal y ajardinada.
- La planta bajo rasante cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de sus huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, debiendo estos elementos ubicarse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.
- Los accesos a la planta bajo rasante de la edificación secundaria deberán resolverse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.



5.2. Alternativa 3.

La alternativa 3 consiste en, un traslado sobre rasante del 50% la edificabilidad actualmente permitida bajo rasante más otro 50% correspondiente al Cuerpo Auxiliar (CA) contemplado por el planeamiento vigente, de manera que la edificabilidad de la Edificación Secundaria (Es) que podría materializarse sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) sería:

$$Es (SR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

$$Es (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

Para la ubicación en las parcelas de estas nuevas edificaciones se establece un área de movimiento concreto que cumple lo siguiente:

Información de Firmantes del Documento

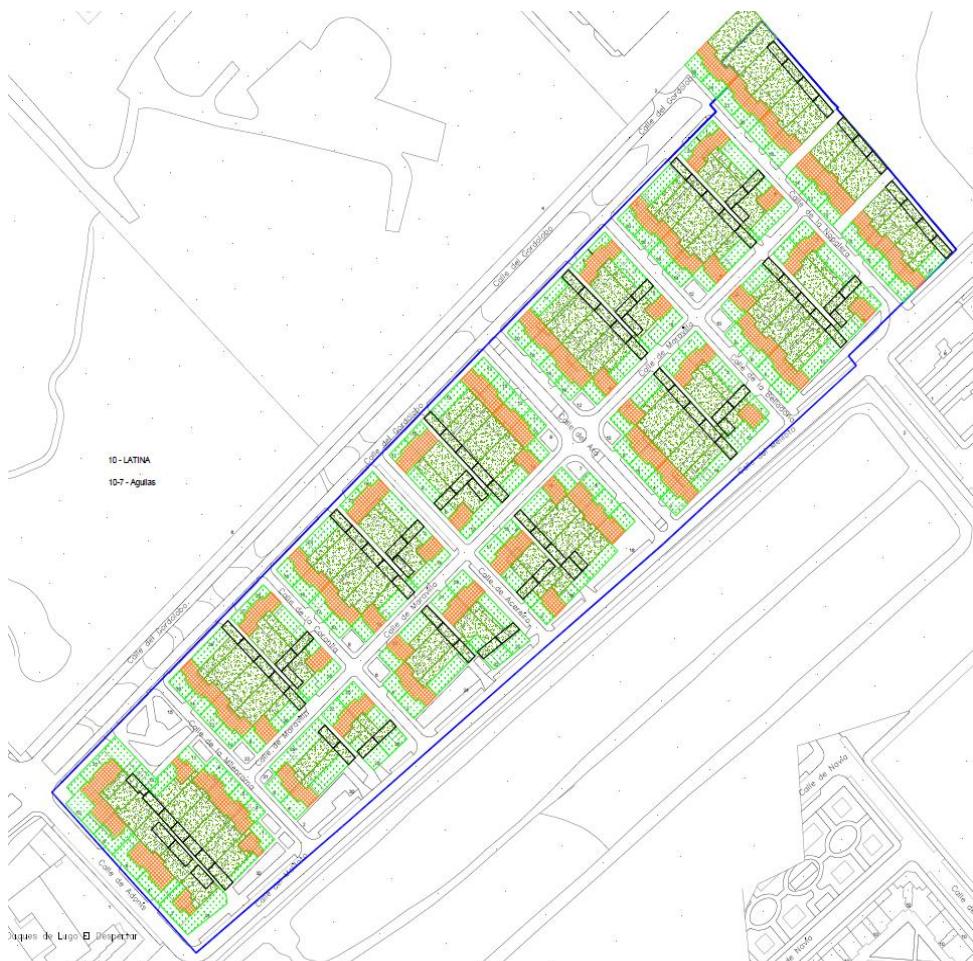


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF

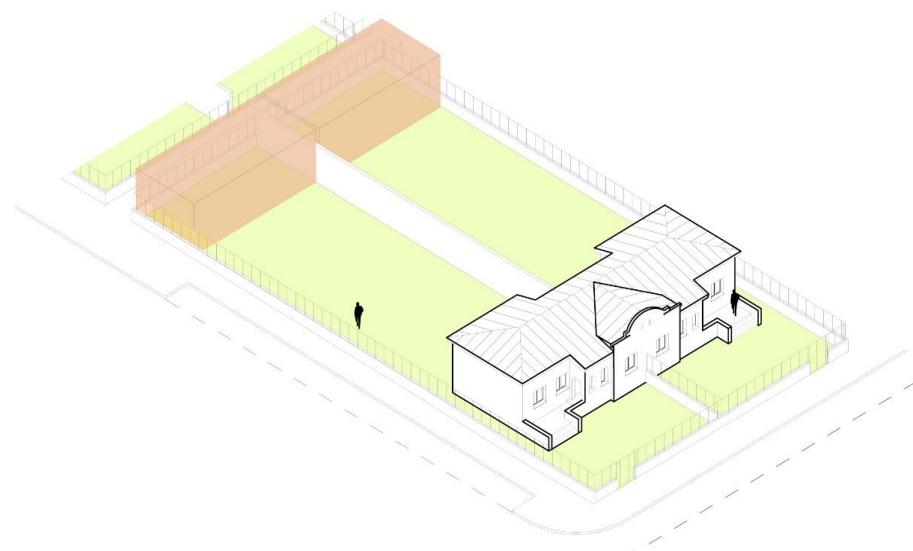
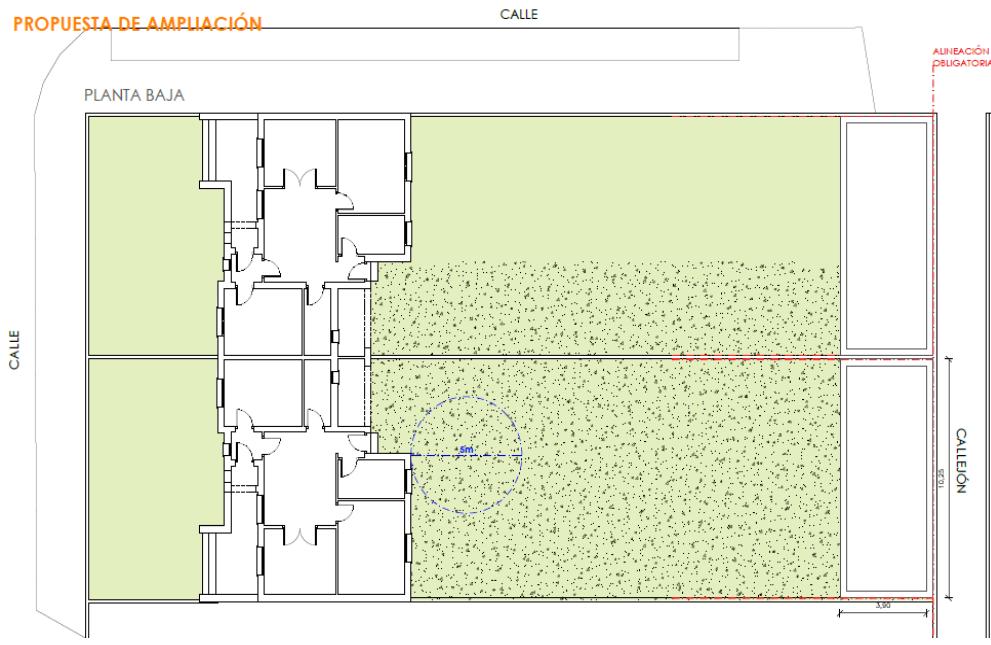


- Separación a la edificación principal protegida = máxima posible al ubicarse en el lindero opuesto a la edificación principal
 - Límite de ocupación máxima del 30%.
 - Atiende a las demandas expresadas por los vecinos en la presentación pública del día 25 de octubre de 2021.
 - Se adecúa en la medida de lo posible a la realidad construida existente, proponiendo una ordenación con un previsible desarrollo posterior más realista.



De este modo, el área de movimiento resultante del establecimiento de dichos parámetros es susceptible de acoger la edificabilidad de la ampliación resultando la imagen siguiente:





Respecto a los parámetros volumétricos y formales, esta alternativa plantea:

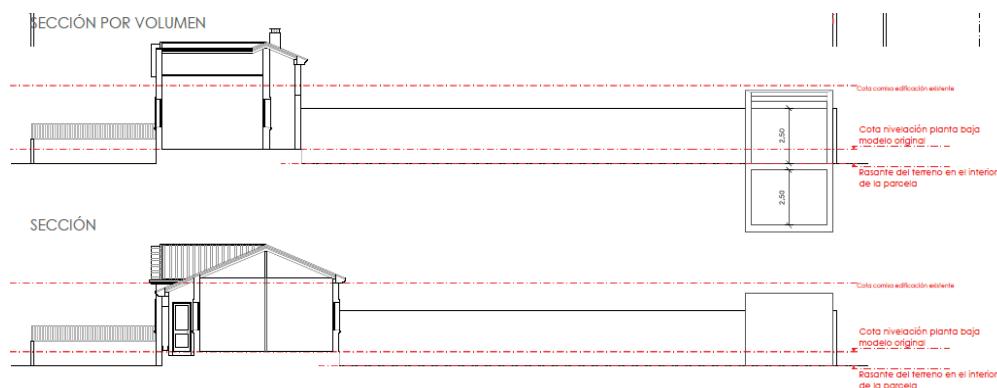
- Una edificación compuesta un único volumen separado de la edificación original la distancia máxima que permite la morfología de las parcelas
- Rasante: la cota de planta baja de la edificación secundaria coincidirá con la de la planta baja del modelo asignado a cada parcela. Pudiendo situarse por las

Información de Firmantes del Documento



características del terreno, entre la cota de planta baja del modelo y la cota del terreno.

- La altura de coronación de la edificación secundaria no podrá superar la altura de cornisa de la edificación principal, tal y como se indica en las Fichas de edificación secundaria para cada modelo.
- La altura libre de piso de la edificación secundaria en la planta sobre y bajo rasante será de mínimo 2,50 m.
- La cubierta del volumen será plana, no transitable, vegetal y ajardinada.
- La planta bajo rasante cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de sus huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, debiendo estos elementos ubicarse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.
- Los accesos a la planta bajo rasante de la edificación secundaria deberán resolverse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.



5.3. Elección de la alternativa.

Del análisis realizado atendiendo a los criterios requeridos para la protección de la Colonia y la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas, resulta que la alternativa 0 o supuesto de no actuación no permite dar cumplimiento a las necesidades detectadas ni al objetivo principal del PE, ya que se han demostrado insuficientes de cara a proporcionar a los habitantes de la colonia de la posibilidad de un espacio habitacional adaptado a las exigencias contemporáneas.

Del mismo modo, no se ha conseguido evitar que surjan multitud de edificaciones sin licencia invadiendo los espacios libres de parcela y desvirtuando el tejido esponjado típico de la colonia protegida.

La elección de la alternativa se fundamenta en desarrollar la mejor opción de ordenación posible de cara a satisfacer los objetivos del PE, asumiendo las principales consideraciones

Información de Firmantes del Documento



y recomendaciones que los distintos documentos asociados a la redacción del planeamiento han ido volcando sobre la propuesta para su mejora, como es el caso del Estudio de Integración Paisajística o el Documento Ambiental Estratégico.

Se recogen a continuación los motivos que conducen a elegir o descartar las distintas alternativas:

- Alternativa 1:

La alternativa 1 da cumplimiento a los objetivos del PE pues respeta la volumetría de la edificación principal protegida, sin alterarla, y permite una mejora en la habitabilidad de las viviendas suponiendo adicionalmente la liberación de los espacios libres de parcela de impactos negativos.

Además, genera un espacio doméstico prácticamente continuo, muy funcional y permite la existencia de un jardín trasero de dimensiones aceptables.

Sin embargo, esta propuesta supondría modificar el Ámbito A3 Libre exterior en la totalidad de las manzanas del ámbito ya que sobre ellos no se permite ningún tipo de construcción, siendo el PE el instrumento de planeamiento adecuado para acometer dicha modificación.

Se da la particularidad en esta colonia de que la mayoría de los linderos laterales de las parcelas presentan alineación oficial y vierten a la vía pública. Si bien no se eliminaría por completo los ámbitos A3, se verían reducidos a 2,5 m. lo cual supone variar su anchura en más de un 50% en prácticamente todos los casos. Si estos ámbitos llegaran a alcanzar un carácter residual, podría suponer un impacto negativo en la percepción que las normas de esta Colonia y del resto de Colonia Históricas prevén para ellos.

Además, esta condición particular de los ámbitos A3 en la Colonia genera que el interior de las parcelas sea muy visible desde el espacio público, y la disposición de los nuevos volúmenes no se adecuarían perfectamente a la permeabilidad pretendida por conformar medianeras y superficies opacas hacia ellos.

Bajo este punto de vista, la separación de 3 metros de la edificación secundaria a la edificación principal puede mejorarse para que desde el exterior de las parcelas se contemple el volumen original de una forma más completa. Esta separación genera una segregación del espacio libre de manera que el espacio resultante entre las dos edificaciones toma más carácter de patio y zona de paso y el resto de jardín propiamente dicho.

- Alternativa 2:

La alternativa 2 también da cumplimiento a los objetivos del PE pues respeta la volumetría de la edificación principal protegida, sin alterarla y permite una mejora en la habitabilidad de las viviendas suponiendo adicionalmente la liberación de los espacios libres de parcela de impactos negativos. Además, genera un espacio doméstico muy integrado en un jardín unitario poniendo en valor las relaciones entre las edificaciones principal y secundaria, así como de éstas con el jardín y con el espacio público.

Esta alternativa se adecúa a los ámbitos A3 Libre exterior que establece la ordenación vigente de la Colonia. También perfecciona y ahonda en los aspectos paisajísticos de la propuesta sin desmejorar las condiciones de habitabilidad y adecuación de las viviendas a los estándares contemporáneos.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Así, la edificación secundaria se coloca sobre las áreas de movimiento definidas con una separación de 5 metros a la edificación principal protegida generando un volumen inserto en un jardín con un carácter unificado y continuo, disponiendo su lado más largo hacia el mismo, hacia el ámbito A3 y por tanto hacia el espacio público, propiciando una relación muy permeable entre estos elementos. Adicionalmente, las condiciones de volumen y forma perfeccionan la integración paisajística de la ampliación ya que plantear una cubierta plana vegetal, reducir su altura y asociar su cota de nivelación de planta baja a la rasante del jardín, permite que no compita visualmente con el edificio protegido.

- Alternativa 3:

La alternativa 3 da cumplimiento a los objetivos del PE pues respeta la volumetría de la edificación principal protegida, sin alterarla, y permite una mejora en la habitabilidad de las viviendas suponiendo adicionalmente la liberación de los espacios libres de parcela de impactos negativos. Además, genera un jardín unitario poniendo en valor las relaciones entre las edificaciones principal y secundaria, así como de éstas con el jardín y con el espacio público.

Esta propuesta supone modificar el ámbito A3 Libre exterior en puntos muy concretos de la Colonia, evitando convertirlos en ámbitos de carácter residual y poco funcionales y permitiendo a cambio una ordenación de conjunto homogénea y sistemática que pone en valor la relación perceptiva entre los espacios públicos y los espacios libres interiores de las parcelas.

Esta propuesta se adecúa en la medida de lo posible a la realidad construida existente, proponiendo una ordenación con un previsible desarrollo posterior más realista y además atiende a las demandas expresadas por los vecinos en la presentación pública del día 25 de octubre de 2021.

Atendiendo a los resultados del análisis comparado de las alternativas evaluadas conforme a los criterios definidos: protección de elementos relevantes, mejor ajuste a requerimientos del PG97, adecuación para el cumplimiento de la normativa, tipología edificatoria, calidad de la edificación, ocupación de la parcela, etc., se selecciona la **alternativa 3** para la definición del alcance de este PE.

6. MEMORIA DE ORDENACIÓN.

6.1. Análisis de los objetivos y criterios de la ordenación.

Este PE asume como propios los objetivos de los instrumentos de planeamiento vigentes tales como la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, la protección del patrimonio histórico existente y la integración ambiental de la nueva edificación. A éstos se suman los objetivos fundamentales y característicos de este PE mencionados en el apartado "5. Alternativas. Análisis de los objetivos y criterios de la ordenación". Se detallan todos ellos a continuación:

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



- Mantener del uso residencial como cualificado, solo permitiendo el uso terciario de oficinas como despacho profesional y el uso industrial en su categoría de talleres domésticos, siempre vinculados a la vivienda.
- Mantener de la tipología de la edificación conservando la envolvente volumétrica de los edificios y manteniendo los modelos originales.
- Conservar del tejido urbano con el mantenimiento de la tipología parcelaria, no permitiendo ni agregaciones ni segregaciones. La parcelación originaria se protege estableciendo como parcelas mínimas las recogidas en el plano delimitación, alineaciones y parcelación, con carácter vinculante y que se corresponden con las iniciales.
- Mantener de la relación existente de permeabilidad entre los espacios públicos y los espacios exteriores de parcela, como característica básica de composición del espacio urbano.
- Actualizar las viviendas actuales a las demandas contemporáneas planteando un traslado ponderado sobre rasante de la edificabilidad actualmente permitida bajo rasante, ampliando la superficie y calidad de las edificaciones.
- Ordenar los espacios libres de parcela, liberándolos de todas las construcciones constitutivas de infracciones urbanísticas con el objeto de recuperar y poner en valor el tejido urbano propio de una ciudad-jardín.

6.2. Alcance y propuesta de ordenación.

La protección de la edificación se garantiza con la definición de modelos de los edificios existentes en la Colonia de acuerdo con el Catálogo de la Edificación, asignando a cada parcela el que le corresponde y describiendo gráficamente las características constructivas básicas, aquellas como la disposición de volúmenes, composición de fachadas, cubiertas, acabados, disposición de huecos y tratamiento y proporción de éstos. En el plano *Tipologías y Modelos* se asigna a cada parcela el modelo que le corresponde.

La delimitación reflejada en la documentación gráfica de este PE cubre un área homogénea según unas características espaciales de estructura urbana y edificación.

La parcelación originaria se protege estableciendo como parcelas mínimas las recogidas en el plano de delimitación, alineaciones y parcelación, con carácter vinculante y que se corresponden con las iniciales.

El traslado de edificabilidad que ahora se propone mediante obras de ampliación no alterará las premisas de protección de la imagen del conjunto al tratarse de actuaciones que serán lo menos visibles posible desde la vía pública. Tampoco supondrán un aumento de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

A tal efecto, el PE incluye unas Fichas de edificación secundaria del modelo en las que se pormenorizan todos los aspectos formales, volumétricos y de posición de los nuevos volúmenes que se proponen sobre rasante en el espacio libre privado de las parcelas.

Información de Firmantes del Documento



6.2.1. Clasificación de las edificaciones y los ámbitos de regulación.

A fin de conseguir los objetivos de protección de las características básicas y tipológicas de los edificios protegidos se establece la siguiente clasificación:

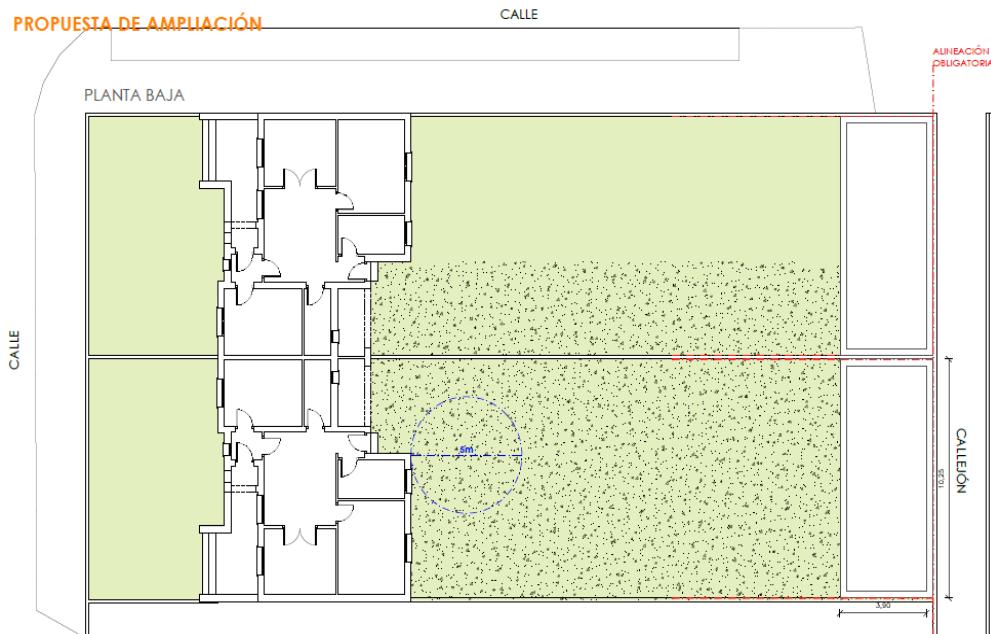
- a) Edificación principal: es la constituida por el edificio proyectado y construido en origen y que define un conjunto arquitectónico de características unitarias y homogéneas en cuanto a posición, volumen y composición, cuya identidad requiere su conservación y protección.
- b) Edificación secundaria: la constituyen aquellos volúmenes no adosados a la edificación principal, dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición, volumen o condiciones estéticas no desvirtúan la composición alterando y contradiciendo la identidad de aquella. Dichos volúmenes se ubican en las áreas de movimiento definidas en el plano de Áreas de Movimiento y son fruto de las obras de ampliación.
- c) Edificación añadida: la constituyen aquellos volúmenes adosados a la edificación principal o dispuestos en el espacio libre de parcela, cuyas características de posición o volumen desvirtúan la composición alterando y contradiciendo la identidad de aquella. Estas construcciones tendrán la consideración de "fuera de ordenación" y será preceptiva su desaparición si se desea acometer obras de ampliación.

Dentro de cada parcela, con el objeto de concretar el alcance de la protección y de la intervención sobre la misma, se distinguen tres ámbitos sobre los que se regulan las condiciones de edificación, usos y el régimen de obras. Este PE establece unas nuevas condiciones de implantación en parcela que afectan exclusivamente al Ámbito 2 libre interior, el cual se ve ampliado de forma puntual y controlada en algunas de las parcelas de la colonia a costa del ámbito A3 Libre exterior, permitiendo integrar adecuadamente la propuesta en términos paisajísticos. El PE es el instrumento de planeamiento apropiado para llevar a cabo este ajuste en tanto que el alcance de las determinaciones que supone la regulación según estos ámbitos tiene carácter de ordenación pormenorizada y el planeamiento vigente que las ampara es también un plan especial, todo ello conforme al contenido de los artículos 50 y 67 de la LSCM.

- a) Ámbito A1 Edificable. Define la parte de parcela ocupada o susceptible de ser ocupada por la edificación principal.
- b) Ámbito A2 Libre Interior. Comprende el espacio libre interior de parcela señalado en función de su menor relación con la vía pública. En este ámbito se definen las áreas de movimiento donde se permite la construcción de la edificación secundaria. El Plan Especial introduce un nuevo elemento en este ámbito:
 - Área de movimiento: Comprende el espacio donde puede ubicarse la edificación secundaria.

Información de Firmantes del Documento





c) Ámbito A3 Libre exterior. Conjunto de espacios de cada parcela que separan el ámbito A1 y A2 de la alineación oficial exterior y, en su caso, de los linderos laterales. El primer elemento de este espacio es la cerca que separa la parcela de la calle. En ésta se ha de conservar el modelo inicial, claramente definido, incorporando en todo caso elementos vegetales para cubrir los entrepaños entre machones, sin rebasar la altura definida en la normativa. Posteriormente se encuentra el espacio mismo situado entre la cerca y el edificio, donde se dispone arbolado y zona ajardinada, así como una pequeña parte de pavimento. Este ámbito termina con la fachada y acceso a la vivienda.

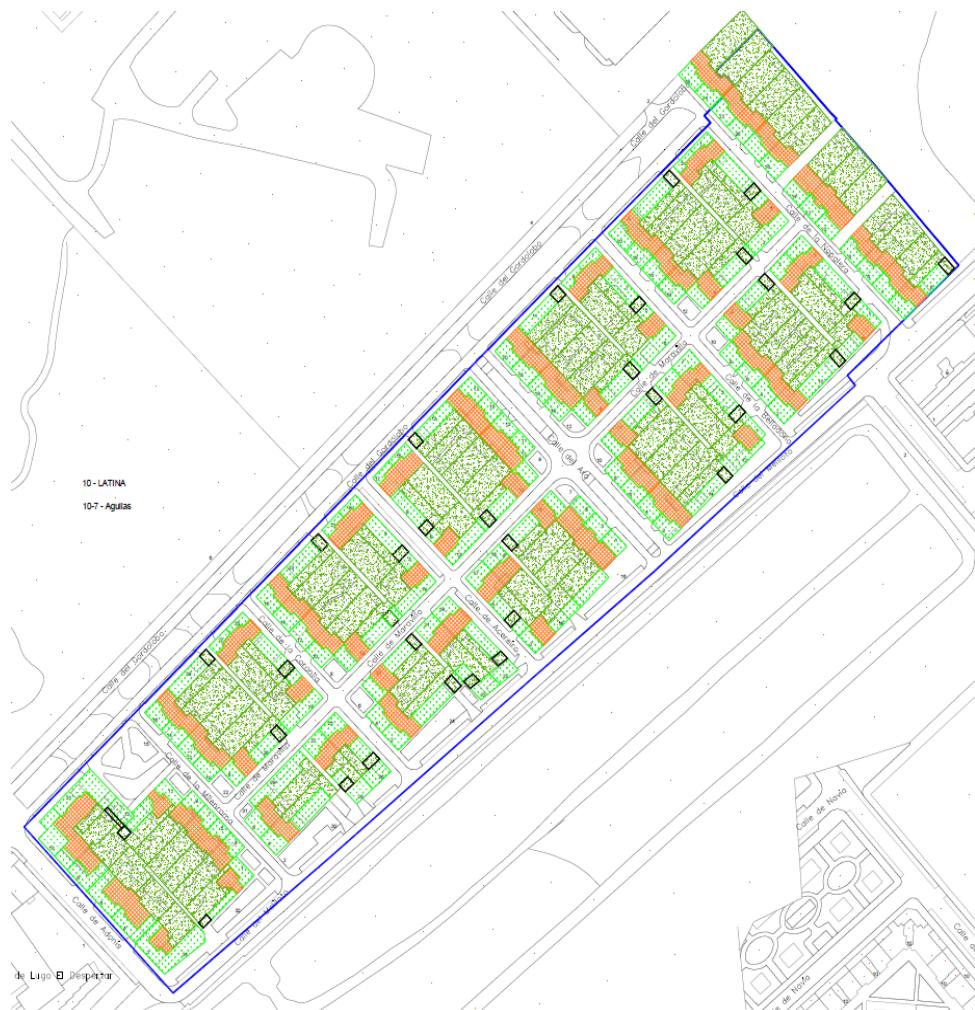
Como ya se ha indicado, la propuesta de ordenación seleccionada modifica de forma puntual y controlada la delimitación de este ámbito en las zonas señaladas en la siguiente imagen:

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





6.2.2. Cuerpos auxiliares y construcciones existentes en los espacios libres de parcela.

El planeamiento vigente permite la construcción de unos Cuerpos Auxiliares (CA) ligeros en los testeros de las parcelas, de unas dimensiones de 5,5 x 3,5 m. Sin embargo, a lo largo de la historia de la Colonia han ido surgiendo edificaciones sin licencia invadiendo los espacios libres de parcela y desvirtuando el tejido esponjado típico de una colonia protegida como la que nos ocupa.

Cabe recordar que uno de los objetivos de este PE es ordenar los espacios libres de parcela, liberándolos de todas las construcciones constitutivas de infracciones urbanísticas con el objeto de recuperar y poner en valor el tejido urbano propio de una ciudad-jardín.

Así pues, la ejecución de obras de reconstrucción, de recuperación tipológica, de sustitución que se realicen conforme establece el artículo 7.3.b) y de ampliación en virtud del 7.3.c) y la Sección Tercera de las Normas particulares de este PE, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos

Información de Firmantes del Documento



libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el plano de Áreas de Movimiento y las Fichas de edificación secundaria del modelo.

Sí podrán conservarse exclusivamente, aun cuando se hallen fuera de las áreas de las áreas de movimiento previstas, aquellos cuerpos auxiliares que cuenten con licencia urbanística, si bien sólo dos parcelas de toda la colonia cuentan con dicha autorización.

En el supuesto de que los Cuerpos Auxiliares (CA) ubicados en las parcelas cuenten con licencia urbanística, y en aplicación del artículo 8.1 de las Normas de este PE se desean mantener, deberá descontarse la edificabilidad de estos cuerpos de cara al cálculo de la edificabilidad máxima de las edificaciones secundarias.

6.3. Parámetros cuantitativos.

6.3.1. Superficie del ámbito.

El ámbito delimitado y que se refleja en la documentación gráfica responde a la acotación de un área homogénea según diferentes variables: Población y origen; morfología urbana; características de la edificación; usos e intensidades; componentes espaciales de la estructura urbana; estructura parcelaria y de la propiedad; y el planeamiento urbanístico. Por otro lado, coincide con el ámbito señalado en el APR 10.04 del PG97 con una superficie de 53.005,52 m².

Las alineaciones se mantienen las originales. Lo mismo ocurre con la parcelación, en cuanto que queda afectada por este nuevo trazado.

6.3.2. Ocupación del suelo.

La ocupación es uno de los parámetros fundamentales en la configuración del tejido de colonia-jardín, resultando característico un índice bajo.

A continuación, se expone la evolución de los datos de las ocupaciones medias a lo largo de la vida de la Colonia y el índice pretendido con este PE:

	Estado original ideal	Planeamiento vigente (A1+CA)	Estado actual (A1+CA+construcciones irregulares)	Ánalisis de la ocupación resultante	Índice propuesto
% Ocupación	21,13	26,36	38,6	32,86	30

La propuesta de ocupación máxima es del 30% de la superficie de la parcela, que deberá calcularse respecto a la suma de la superficie ocupada por la edificación principal y la edificación secundaria realizada en el ámbito A2 Libre Interior, dentro del área de movimiento correspondiente.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



La huella edificada de la propuesta de ordenación, con un índice de ocupación del 30%, supone un incremento del 3,64%, respecto al planeamiento vigente, pero se ve reducido en un 8,6% respecto al estado actual. Este aumento respecto al vigente es, sin embargo, menor en relación al estado actual cuyo grado de ocupación alcanza un índice de 38,6%. Puesto que la ocupación del planeamiento vigente ha demostrado no ser operativa ni ofrecer soluciones funcionalmente viables, el PE fija un índice de ocupación máximo por parcela del 30 %, el cual se adapta a la media de las ocupaciones fruto de la ordenación y supone una reducción respecto al estado actual.

En este sentido, para evitar superar este índice y acabar ocupando más superficie de parcela con otros elementos accesorios, el PE establece, por ejemplo, que las escaleras de comunicación entre las partes construidas sobre y bajo rasante deban resolverse dentro del área de movimiento prevista, del mismo modo que ha de suceder con los tragaluces o patios ingleses permitidos por las normas de cara a iluminar y dotar de condiciones de habitabilidad las estancias bajo rasante.

6.3.3. Edificabilidad.

La edificabilidad neta de las parcelas en relación a la edificación principal, varía desde 0,13 m²/m² hasta 0,46 m²/m², siendo el valor más frecuente en torno a 0,20 m²/m².

La edificabilidad de cada una de las parcelas será la que corresponda al tipo o modelo de la edificación que se asigna a cada una de ellas en el PE, incluyendo los incrementos de superficie edificados que pudieran obtenerse en función de las obras permitidas.

Actualmente, el Plan Especial vigente contempla ya la ampliación de la vivienda original, permitiendo una planta sótano del mismo tamaño que la de la planta original en superficie (Ámbito A1) además de una construcción auxiliar (CA) de 5,5 x 3,5 m² (19,25 m²). De lo anterior se deduce que la edificabilidad (E) de cada parcela correspondería con:

$$E = 2 * A1 + CA$$

La propuesta de este PE es permitir un traspase ponderado sobre rasante de la edificabilidad ya permitida bajo rasante, sin incrementar la máxima existente, de manera que la edificabilidad máxima permitida sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) en cada parcela sería:

$$E (SR) = A1 + 0,5A1 + 0,5CA$$

$$E (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

Por tanto, la edificabilidad máxima de la edificación secundaria (Es) que podría materializarse sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) ascendería a:

$$Es (SR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

$$Es (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

La edificabilidad prevista para la edificación secundaria podrá desarrollarse dentro del área de movimiento definido en el plano de Áreas de Movimiento. Estas áreas de movimiento son de aplicación preferente respecto a la edificabilidad máxima propuesta por el PE, ya que

Información de Firmantes del Documento

 MADRID
JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



están definidas según parámetros de protección de las edificaciones originales y del tejido urbano de la colonia.

Por tanto, si de la conjunción de parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma, volumen o protección patrimonial resultase una superficie total edificable menor de la prevista por el PE, será este el valor de aplicación.

Este reparto de edificabilidad propuesto sobre y bajo rasante se basa en la búsqueda de una edificación eficiente, sostenible y económica tanto desde el punto de vista de la habitabilidad como del proceso constructivo y la protección del patrimonio.

6.3.4. Parámetros altimétricos

Los parámetros altimétricos de la edificación secundaria, descritos a continuación, se definen con el objetivo de establecer una relación respetuosa entre ésta, la edificación principal y el jardín, así como disponer de un espacio habitable de calidad. Estos parámetros quedan definidos para cada modelo en las Fichas de edificación secundaria del modelo correspondientes. Los conceptos utilizados en este apartado se corresponden con las definiciones que de los mismos hacen las Normas Urbanísticas del PG97 (en adelante NNUU).

- Rasante: la cota de planta baja de la edificación secundaria coincidirá con la de la planta baja del modelo asignado a cada parcela. Pudiendo situarse por las características del terreno, entre la cota de planta baja del modelo y la cota del terreno.
- La altura de coronación de la edificación secundaria no podrá superar la altura de cornisa de la edificación principal, tal y como se indica en las Fichas de edificación secundaria para cada modelo.
- La altura libre de piso de la edificación secundaria en la planta sobre y bajo rasante será de mínimo 2,50 m.
- La cubierta del volumen será plana, no transitable, vegetal y ajardinada.
- La planta bajo rasante cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de sus huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, debiendo estos elementos ubicarse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.
- Los accesos a la planta bajo rasante de la edificación secundaria deberán resolverse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.
- Las Fichas de edificación secundaria del modelo señalan pormenorizadamente para cada modelo todas las alturas de referencia, alineaciones y retranqueos, así como las áreas de movimiento.

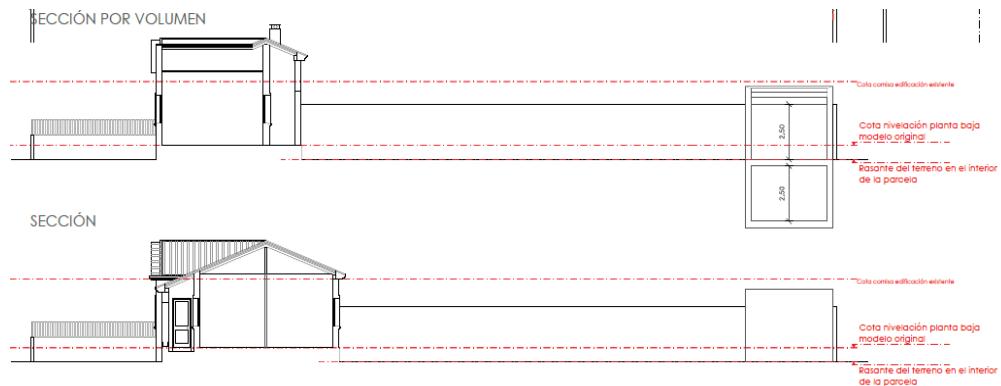
4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF





6.3.5. Adosamiento a linderos.

La edificación secundaria que vaya a desarrollarse en el área de movimiento propuesta en el plano de Áreas de Movimiento deberá adosarse en las condiciones señaladas en el artículo 6.3.13 de las NNUU.

De esta manera se pretende evitar la aparición de paramentos ciegos sobre los linderos de las parcelas, fruto de un posible desfase entre las edificaciones secundarias de parcelas contiguas, reduciendo el impacto negativo visual que éstos producen sobre el paisaje urbano de la colonia.

6.4. Usos del suelo.

6.4.1. Uso característico.

El uso cualificado es el residencial. Se admite como compatible exclusivamente el uso de talleres domésticos y despacho profesional anexo a la vivienda.

La edificación pertenece a las tipologías de edificación aislada, pareada y adosada o agrupada en hilera, destinada a vivienda unifamiliar.

El espacio parcelado corresponde al uso residencial en su tipología unifamiliar. Se caracteriza, pues, por su baja intensidad.

Se mantiene el uso cualificado de este PE, el residencial en su clase de vivienda en edificación unifamiliar.

6.4.2. Usos permitidos.

A los efectos de compatibilidad y localización referentes a otros usos no residenciales, se distingue una configuración que define las distintas localizaciones y compatibilidad de los usos en sus distintas clases.

Uso asociado: industrial y terciario en su categoría de talleres domésticos y despacho profesional anexo a vivienda, sometidos a las disposiciones para ellos reguladas en las condiciones generales de los usos compatibles en el capítulo 7.2 de las NNUU.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



6.5. Gestión.

Se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado en el cual, de las determinaciones del PE en tramitación, no se deriva ninguna actividad de gestión siendo directamente sus determinaciones aplicables a las parcelas.

De la situación patrimonial existente y actual, se deduce que en su día el Ministerio de Defensa procedió a la ordenación de los terrenos, parcelándolos y construyendo las edificaciones que hoy constituyen las viviendas de la Colonia. En este momento se encuentran cedidos los terrenos destinados a viales y espacios libres, y zonas verdes y por consiguiente, correspondiente a suelo ya obtenido y convenientemente urbanizado por su anterior propietario.

7. MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

Las Colonias Históricas se rigen por la siguiente normativa:

1. La de carácter general.
2. La Norma Zonal 2, descrita en el Capítulo 8.2 de las NNUU del PG97, cuyas especificaciones se aplican a todas ellas con carácter general.
3. La normativa de cada área de planeamiento específico.
4. En el caso de edificios catalogados, las que se señalan en las NNUU del PG97 para cada nivel de protección.

Se relacionan a continuación las modificaciones normativas que introduce el presente documento, manteniéndose vigentes los artículos de los planeamientos anteriores que no se mencionan:

7.1. Artículo 3 Alcance y condiciones de protección.

Apartado 1.

a. Justificación:

Se incluye un subapartado b), en el apartado 1, del artículo 3 la definición de edificación secundaria.

b. Redacción propuesta:

b) Edificación secundaria se corresponde con los volúmenes ubicados en las áreas de movimiento definidas por el plano de Áreas de Movimiento fruto de las obras de ampliación.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Apartado 5.

c. Justificación:

El objetivo de la modificación del artículo 3.5 es evitar la pérdida de ejemplares arbóreos en los jardines de las parcelas de la Colonia, por lo que con la nueva redacción se pretende adecuar las nuevas determinaciones que introduce el PE en relación con las obras de ampliación y la posibilidad de que aparezcan nuevos cuerpos edificados en los espacios libres de parcela con la protección del arbolado existente en la colonia.

d. Redacción vigente:

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de la Colonia y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización como ciudad-jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública o sobre los espacios libres de parcela, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudiera dar origen, de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando las especies dominantes en la alineación o agrupación de arbolado, o en la parcela.

e. Redacción propuesta:

5. El arbolado existente queda protegido como elemento integrante del medio ambiente urbano de la Colonia y deberá ser mantenido y conservado para preservar el carácter singular y el tipo genérico de urbanización como ciudad jardín.

Cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares existentes sobre la vía pública, será obligatoria la reposición a cargo del responsable de la pérdida, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen, de acuerdo con la Ordenanza General de Protección de Medio Ambiente Urbano. La sustitución se hará por especies iguales y del mismo porte que las desaparecidas o empleando las especies dominantes en la alineación o agrupación de arbolado

Respecto al arbolado ubicado en los espacios libres privados de parcela, cuando por accidente, deterioro u otras causas desaparezcan los ejemplares o cuando este arbolado se vea necesariamente afectado por la ejecución de obras de ampliación de la edificación, demolición, reconstrucción y recuperación tipológica, sustitución, reparación o reforma de cualquier clase, se procederá a su trasplante dentro de la misma parcela a la que pertenece.

En aquellos casos en los que la tala sea la única alternativa viable será obligatoria la plantación de un ejemplar adulto de la misma especie por cada año de edad del árbol eliminado.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Toda intervención sobre el arbolado existente se llevará a cabo a través de un Proyecto de Tala o Trasplante que se llevará a cabo siguiendo el procedimiento administrativo que establece la Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas para árboles o arbustos ubicados en áreas o elementos protegidos, y según las determinaciones contempladas en la Ordenanza General de Protección del Medio Ambiente Urbano.

Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que establece la Ley 8/2005, de 26 de diciembre, de protección y fomento del arbolado urbano de la Comunidad de Madrid.

7.2. Artículo 6 Edificación en ámbitos libres de parcela. Apartado 1.

a. Justificación:

Se elimina de este artículo la posibilidad de desarrollar los cuerpos auxiliares en el ámbito A2 libre interior, ya que las nuevas edificaciones secundarias solo podrán quedar incluidas en las áreas de movimiento definidas en los correspondientes planos.

b. Redacción vigente:

1. Ámbito A2, libre interior

En este ámbito, así grafiado en el plano de Ámbitos de Regulación de parcela, se admiten cuerpos secundarios de edificación, exclusivamente adosados al cerramiento de parcela, nunca coincidente con alineación oficial exterior, según se indica en el Plano de Modificación Controlada, y con las siguientes características:

- a) *Este cuerpo dispondrá de unas medidas máximas de cinco (5) metros de profundidad por tres (3) metros de anchura y una altura de dos ochenta (2,80) metros.*
- b) *Será de construcción ligera, no admitiéndose forjados de hormigón.*

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15) centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares y de cuatro (4) metros en espacios libres mancomunados.

c. Redacción propuesta:

1. Ámbito A2, libre interior

En este ámbito, así grafiado en el plano de Ámbitos de Regulación de parcela, se admiten edificaciones secundarias ubicadas en las áreas de movimiento recogidas en el plano de Áreas de Movimiento y en las condiciones que se indican, para cada modelo, en las Fichas de edificación secundaria del modelo.

En este ámbito se admite la construcción de piscinas, siempre que su obra e instalaciones no rebasen en ningún punto quince (15)

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



centímetros sobre la rasante del terreno, respeten una separación mínima a linderos desde el borde del vaso de un (1) metro en parcelas particulares, de cuatro (4) metros en espacios libres mancomunados y de cinco (5) metros a la edificación principal.

7.3. Artículo 7 Obras admisibles en edificios protegidos.

Apartado 1.d). a.

a. Justificación:

Se introduce un matiz en el punto d) del apartado 1 del artículo 7 con el objetivo de aclarar que cuando en los cerramientos aparezcan pasos de vehículos, sus puertas deberán adecuarse a las mismas condiciones de permeabilidad que el resto del cerramiento de la parcela consiguiendo así una mejor integración paisajística de estos elementos. Este mismo matiz se introduce en el artículo 15.7.

b. Redacción vigente:

a. Cerramiento perimetral/ del ámbito A3 Libre exterior. Será de fábrica enfoscada hasta una altura máxima de ochenta (80) cm. y revestida en su cara interior con teja curva empotrada en el terreno. En este peto deberán quedar integrados los armarios de las acometidas de servicios. Se completa con machones de fábrica, y rejería, hasta una altura de uno con ochenta (1,80) metros sobre la rasante de la calle o de la parcela más baja a ambos lados de los linderos medianeros, sin superar los machones dicha altura. No se podrá trasdosar dicho cerramiento más que con setos o cierres vegetales. El color del enfoscado se armonizará con el de las fachadas. Se podrán abrir pasos de vehículos.

c. Redacción propuesta:

a. Cerramiento perimetral/ del ámbito A3 Libre exterior. Será de fábrica enfoscada hasta una altura máxima de ochenta (80) cm. y revestida en su cara interior con teja curva empotrada en el terreno. En este peto deberán quedar integrados los armarios de las acometidas de servicios. Se completa con machones de fábrica, y rejería, hasta una altura de uno con ochenta (1,80) metros sobre la rasante de la calle o de la parcela más baja a ambos lados de los linderos medianeros, sin superar los machones dicha altura. No se podrá trasdosar dicho cerramiento más que con setos o cierres vegetales. El color del enfoscado se armonizará con el de las fachadas. Se podrán abrir pasos de vehículos cuyas puertas deberán ser también de rejería, en las mismas condiciones que las del resto del cerramiento.

Apartado 3.c).

a. Justificación:

Se trata de aclarar las condiciones de las obras de ampliación, actualizando los documentos del PE que las regulan.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



b. Redacción vigente:

c. *Obras de ampliación resultantes de las obras de Modificación controlada sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para el modelo, en el ámbito A2 Libre interior.*

c. Redacción propuesta:

c. *Obras de ampliación resultantes de la aplicación de la Sección Tercera “Condiciones de las obras de nueva edificación” de estas Normas y sujetas a los parámetros y condiciones señaladas para cada modelo según las Fichas de edificación secundaria del modelo correspondiente y el plano de Áreas de Movimiento.*

Para acometer las obras de ampliación previstas será necesario actuar sobre la edificación protegida, desarrollando simultáneamente y en el mismo procedimiento de licencia urbanística, las obras de restauración, conservación y consolidación necesarias para su puesta en valor, así como las obras de acondicionamiento precisas para la mejora de su eficiencia energética.

7.4. Artículo 8 Recuperación de ámbitos libres de parcela. Apartado 1.

a. Justificación:

Se introduce en este punto 1 del artículo 8 mención a que las obras de ampliación también llevan aparejadas la eliminación de cuerpos y volúmenes existentes en los espacios libres de parcela. Se incluye como salvedad que si dichos cuerpos cuentan con licencia urbanística podrán mantenerse, aunque se encuentren fuera de las áreas de movimiento previstas.

b. Redacción vigente:

1. *La ejecución de obras de reconstrucción y recuperación tipológica, y las de sustitución que se realicen conforme establece el Artículo 7.3.b, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido para cuerpos auxiliares en el Ámbito Libre Interior (A2)*

c. Redacción propuesta:

1. La ejecución de obras de reconstrucción, de recuperación tipológica, de sustitución que se realicen conforme establece el Artículo 7.3.b) y de ampliación en virtud del 7.3.c) y la Sección Tercera de las presentes Normas, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el plano de Áreas de Movimiento y las Fichas de edificación secundaria de modelo.

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Podrán conservarse exclusivamente, aun cuando se hallen fuera de las áreas de movimiento previstas, aquellos cuerpos auxiliares que cuenten con licencia urbanística.

7.5. Artículo 9 Tramitación de licencias.

a. Justificación:

Se actualiza la normativa vigente a la que hace referencia este artículo.

b. Redacción vigente:

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión Institucional para la Protección del Patrimonio Histórico y Natural (CIPHAN).

Documentación

Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las Normas y la Ordenanza Especial de Tramitación de Licencias, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones: (...)

c. Redacción propuesta:

Las solicitudes de licencia de obras deberán ser informadas por la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico y Natural (CPPHAN).

Documentación

Además de la documentación del estado actual y del proyecto que para cada tipo de obras señalen las normas y las ordenanzas municipales que regulen las licencias urbanísticas y declaraciones responsables, los proyectos técnicos incluirán las siguientes determinaciones: (...)

7.6. Artículo 11 Retranqueo y separación a linderos y edificación colindantes.

a. Justificación:

Se introducen dos nuevos apartados en este artículo con el fin de establecer la separación de las edificaciones secundarias a la edificación principal y regular la longitud de adosamiento cuando las áreas de movimiento previstas de fincas colindantes comparten el lindero lateral.

b. Redacción propuesta:

3. Las edificaciones previstas en el ámbito A2 deberán ubicarse en el área de movimiento previsto tal y como se señala en el plano de Áreas de Movimiento.

4. e) Cuando se acometan obras de ampliación y las áreas definidas en el plano de Áreas de Movimiento supongan que las edificaciones

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



secundarias han de adosarse al lindero lateral común en las condiciones señaladas en el artículo 6.3.13 de las Normas Urbanísticas del PG97.

7.7. Artículo 12 Ocupación.

a. Justificación:

Se completa la definición del artículo 12 de manera que computen tanto la edificación principal como la edificación secundaria a efectos de ocupación. Además, se añade un coeficiente máximo para la parcela, con el objetivo de proteger la trama urbana y la densidad propias de una colonia jardín.

b. Redacción vigente:

1. Coincide con la ocupada por la Edificación Principal y, en cualquier caso, con el Ámbito A1 edificado en parcelas protegidas.

En ningún caso podrán ser ocupados bajo rasante los espacios de retranqueo y separación a linderos establecidos o señalados gráficamente en el plano de Ámbitos de Regulación.

c. Redacción propuesta:

1. Coincide con la ocupada por la Edificación Principal y, en cualquier caso, con el Ámbito A1 edificado en parcelas protegidas, así como con la superficie ocupada por las edificaciones secundarias sobre las áreas de movimiento previstas en el plano de Áreas de Movimiento.

2. La ocupación máxima de la parcela no podrá superar el 30%.

7.8. Artículo 13 Condiciones de edificabilidad.

a. Justificación:

Se incluyen cinco apartados en este artículo referidos a la edificabilidad máxima de la parcela, a la edificabilidad máxima sobre y bajo rasante y a la edificabilidad de la edificación secundaria.

b. Redacción propuesta:

3. La edificabilidad máxima (E) de cada parcela es:

$$E = 2 * A1 + CA$$

Donde:

A1 = Ámbito A1 edificable

CA = Cuerpo auxiliar (19,25 m²)

4. La edificabilidad máxima permitida (E) sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) es:

$$E (SR) = A1 + 0,5A1 + 0,5CA$$

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



$$E (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

5. La edificabilidad máxima de la edificación secundaria (Es) que podría materializarse sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) es:

$$Es (SR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

$$Es (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

Esta edificabilidad ha de desarrollarse sobre las áreas de movimiento definidas en el plano de Áreas de Movimiento. Estas áreas de movimiento son de aplicación preferente respecto a la edificabilidad máxima propuesta por el Plan Especial, ya que están definidas según parámetros de protección de las edificaciones originales y del tejido urbano de la colonia.

Por tanto, si de la conjunción de parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma, volumen o protección patrimonial resultase una superficie total edificable menor de la prevista por el Plan Especial, será este el valor de aplicación.

6. La edificabilidad de la edificación secundaria materializada bajo rasante deberá desarrollarse estrictamente bajo la huella de la parte edificada sobre rasante.

7. En el supuesto de que los Cuerpos Auxiliares (CA) ubicados en las parcelas cuenten con licencia urbanística, y en aplicación del artículo 8.1 de estas Normas se desean mantener, deberá descontarse la edificabilidad de estos cuerpos de cara al cálculo de la edificabilidad máxima de las edificaciones secundarias.

7.9. Artículo 14 Condiciones de volumen y forma.

a. Justificación:

Se añaden seis apartados en este artículo referidos a las condiciones de volumen y forma de la edificación secundaria. La normativa propuesta para estos nuevos volúmenes se adecúa a los objetivos de protección del patrimonio del PE, así como a las consideraciones y medidas de perfeccionamiento establecidas por el Estudio de Integración Paisajística, de manera que la edificación secundaria no compita visualmente con la edificación principal protegida ni desvirtúe el paisaje propio de la Colonia.

b. Redacción propuesta:

3. La altura de coronación de la edificación secundaria no podrá superar la altura de cornisa de la edificación principal, tal y como se indica en las Fichas de edificación secundaria de modelo para cada modelo.

Dicha altura de coronación sólo podrá ser superada por instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables encaminadas a cubrir la demanda de agua caliente sanitaria o la generación de energía eléctrica así como para la adecuada construcción de la cubierta vegetal.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Las instalaciones podrán situarse sobre la misma sin sobrepasar la altura de los petos, o superándose los mismos, pero siempre se inscribirán dentro de recintos cerrados parcialmente con estructuras ligeras que, si bien cumplirán con las condiciones técnicas de ventilación que sean necesarias, permitirán su aislamiento visual y acústico integrándose adecuadamente con la composición del inmueble. (Podrá disponer de una cubierta de celosía o cerrajería para el control de vistas desde arriba). Este recinto se diseñará de modo que su forma y dimensiones sean las mínimas para albergar las instalaciones, y a ser posible, dentro del espacio formado por el plano trazado a 45º desde los bordes del último forjado, y sin que puedan estos espacios destinarse a ningún otro uso. Tampoco podrán posicionarse en zonas de la cubierta donde se empeoren las condiciones de altura de patios cerrados o abiertos en relación con la iluminación y ventilación necesaria.

4. La cota de nivelación de planta baja de la edificación secundaria coincidirá con la de la planta baja del modelo asignado a cada parcela. Pudiendo situarse por las características del terreno entre la cota de planta baja del modelo y la cota del terreno.

5. La altura libre de piso de la edificación secundaria en la planta sobre y bajo rasante será de mínimo 2,50 m.

6. La planta bajo rasante cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de sus huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, debiendo estos elementos ubicarse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.

7. Los accesos a la planta bajo rasante de la edificación secundaria deberán resolverse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.

8. Las Fichas de edificación secundaria del modelo señalan pormenorizadamente para cada modelo todas las alturas de referencia, alineaciones y retranqueos, así como las áreas de movimiento.

7.10. Artículo 15 Condiciones estéticas.

Apartado 2. Huecos en fachada

a. Justificación:

Se incluyen en este apartado consideraciones estéticas sobre los huecos de fachada de las edificaciones secundarias, acordes a los criterios y objetivos del PE.

b. Redacción propuesta:

b) Respecto a la edificación secundaria, los huecos serán de libre disposición, rasgados hasta el suelo y favoreciendo la transparencia entre ésta y el jardín. Deberán evitarse soluciones excesivamente opacas,

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



superando la superficie transparente el 50% de la fachada, sobre todo cuando puedan ser percibidas desde la vía pública.

Las carpinterías, así como los capialzados o cajas de persianas, quedarán ocultas desde el exterior de la edificación secundaria. Estos elementos deberán resolverse preferentemente en madera, pudiendo disponerse en color verde carroaje oscuro, acero, aluminio lacado o PVC.

Las máquinas de aerotermia y aire acondicionado podrán ubicarse en una fachada de la edificación secundaria siempre que ésta sea opuesta a la edificación principal. Deberán quedar embebidas dentro de la fachada en un hueco rasgado hasta el suelo, dentro del Área de Movimiento y cubiertas por cualquier sistema de lamas, rejilla o similar.

Apartado 3. Materiales de fachada

a. Justificación:

Se incluyen en este apartado consideraciones estéticas sobre las fachadas de las edificaciones secundarias, acordes a los criterios y objetivos del PE.

b. Redacción propuesta:

b) Edificación secundaria:

Las fachadas serán de enfoscado liso en color blanco. Se entenderán como un volumen limpio sin cornisas.

Las máquinas de aerotermia y aire acondicionado podrán ubicarse en una fachada de la edificación secundaria siempre que ésta sea opuesta a la edificación principal. Deberán quedar embebidas dentro de la fachada en un hueco rasgado hasta el suelo, dentro del Área de Movimiento y ocultas por cualquier sistema de lamas, rejilla o similar.

Apartado 5. Cubiertas

a. Justificación:

Se incluyen en este apartado consideraciones estéticas sobre las cubiertas de las edificaciones secundarias, acordes a los criterios y objetivos del PE.

b. Redacción propuesta:

d) Edificación secundaria: Las cubiertas serán no transitables planas, vegetales y ajardinadas. La albardilla de remate del peto estará inclinada hacia el interior.

Se permite la colocación sobre ellas de instalaciones al servicio del edificio relacionadas con la eficiencia energética, el aprovechamiento y la captación solar y la generación de energía. Deberán ubicarse a lo largo del lindero sobre el que se apoya la edificación secundaria y lo más alejado posible del resto de bordes de la cubierta.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Dichas instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables encaminadas a cubrir la demanda de agua caliente sanitaria o la generación de energía eléctrica podrán superar la altura máxima de coronación.

7.11. Artículo 16 Dotación de aparcamiento.

a. Justificación:

Se elimina del presente artículo la posibilidad de resolver la dotación de aparcamiento en el ámbito A2 Libre interior, al no contemplar el presente PE la construcción de cuerpos auxiliares en el ámbito A2.

b. Redacción vigente:

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en el ámbito A3 Libre exterior o con garaje edificado en la construcción secundaria admitida en el ámbito A2, en su caso.

c. Redacción propuesta:

Las parcelas destinadas a vivienda unifamiliar incluidas en el ámbito de esta norma zonal quedan exceptuadas del cumplimiento de la obligación de respetar la dotación de plazas de aparcamiento. No obstante, podrán resolver la dotación con aparcamiento descubierto en el ámbito A3 Libre exterior.

7.12. Sección quinta. Medidas para evitar o minimizar los posibles impactos ambientales.

a. Justificación:

Se introducen en esta nueva Sección tres artículos de carácter medioambiental con el objetivo de evitar impactos en el medio ambiente de la Colonia durante la ejecución de las obras, especialmente en relación al arbolado protegido:

Artículo 18. Medidas protectoras para evitar o minimizar los efectos ambientales relacionados con la contaminación del medio durante las obras.

b. Redacción propuesta:

Para minimizar los efectos de la contaminación derivada de las actuaciones necesarias en la fase de obra, se recomiendan las siguientes medidas:



- a) Riego periódico (especialmente en la época estival) de los accesos para evitar la emisión de polvo a la atmósfera y a la vegetación existente, si fuera necesario.
- b) Instalación de pantallas protectoras contra el viento para evitar la dispersión de contaminantes atmosféricos y ruido en caso de que se considere necesario.
- c) Establecimiento de limitaciones de velocidad para los camiones.
- d) Control de los niveles de ruido y de la emisión de contaminantes y vertidos de los vehículos y maquinaria utilizada durante la obra, supervisando la puesta a punto de motores y el correcto funcionamiento de los escapes.
- e) Los cambios de aceite, así como las reparaciones o los lavados de la maquinaria, se llevarán a cabo en zonas específicas donde no haya peligro de contaminación de las aguas subterráneas y/o el suelo.
- f) Será recomendable que los trabajos no se desarrolle entre las 22h y las 8h, para evitar molestias a la población.
- g) Se recomienda evitar las obras del proyecto en primavera, para no hacerlas coincidir con los períodos de nidificación de las aves.

Artículo 19. Medidas para evitar o minimizar las afecciones directas sobre el arbolado durante las obras.

Con el fin de evitar y minimizar las afecciones directas sobre el arbolado que puedan dañar tanto a aspectos mecánicos (de estabilidad) como fisiológicos (vitalidad) a corto y medio plazo, cada ejemplar con riesgo de ser afectado:

- a) Se protegerá el tronco realizando una estructura de madera de 2 m de altura, separada del tronco 20 cm con el fin de amortiguar posibles golpes. Se deberá proteger también la base del árbol.
- b) Se evitará golpear el tronco del árbol durante el transporte de materiales y circulación general de las máquinas. Del mismo modo, se evitará romper ramas bajas. Para ello se propondrán trazados alternativos y perfectamente balizados.
- c) Se evitará el paso reiterado de la maquinaria encima de la zona radicular.
- d) Se evitará zanjar para servicios más del 35 % del perímetro del área de influencia de cada árbol.
- e) La excavación de zanjas será manual para controlar y evitar la afección a las raíces.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFESA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



- f) Se evitará que el pavimento rodee la totalidad del área de influencia del árbol. De ser así se deberá aplicar el máximo rigor en la detección de raíces.
- g) Para la cimentación, en caso de presencia abundante de raíces, se evitarán zapatas corridas y se utilizarán sistemas pivotantes.
- h) Se evitará dañar raíces al hacer la base de colocación de los nuevos elementos: las raíces inferiores a 3 cm, se cortarán con tijera y si las raíces son de 10 cm o más, se deberán mantener.
- i) El material de relleno deberá ser de textura igual o más gruesa que el original.
- j) El perfil resultante no deberá dirigir las aguas hacia el cuello del árbol.

Artículo 20. Medidas para evitar o minimizar los efectos sobre el arbolado durante los trasplantes.

Toda adecuación y actuación sobre el arbolado existente se llevará a cabo a través de un Proyecto de Tala o Trasplante que se llevará a cabo siguiendo el procedimiento administrativo que establece la Ley 8/2005 y la Ordenanza Municipal de tramitación de Licencias Urbanísticas. Las Directrices a seguir por dicho Proyecto de Tala o trasplante son:

- a) El trasplante de cada pie se condicionará a que su supervivencia quede asegurada.
- b) Se establecerán los trabajos y condiciones necesarios para la ejecución del trasplante:
 - i. Requerimientos del suelo y condiciones del lugar de destino.
 - ii. Trabajos preparatorios.
 - iii. Trabajos de formación del cepellón.
 - iv. Trabajos de poda.
 - v. Trabajos de trasplante propiamente dicho.
 - vi. Trabajos de plantación en la nueva ubicación.
 - vii. Cuidados posteriores.
- c) El Proyecto de Tala o Trasplante y los trabajos de trasplante se realizarán de acuerdo con las NTJ 08E: Norma Tecnológica de Jardinería y Paisajismo NTJ 08E "Trasplante de Grandes Ejemplares".



Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



8. PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO.

Conforme al contenido del artículo 4.1.3.3 de las NNUU, las Colonias Históricas se consideran áreas de especial protección, es decir, áreas que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa propia y, en su caso, catálogos específicos.

Además, las colonias se integran en el sistema de Conjuntos Homogéneos que, conforme al artículo 4.3.24 de las NNUU, se corresponden con todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como pueden ser red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

La Colonia militar Campamento se encuentra protegida en su totalidad en tanto que conjunto homogéneo y área de especial protección, señalándose expresamente un nivel 2 y grado volumétrico de protección particularizado para todas las edificaciones integrantes de la misma. Se definen y desarrollan modelos edificatorios con unas características y condiciones para las obras.

Cada colonia posee su propio Catálogo de Edificios Protegidos. Su listado figura en el Catálogo de Elementos Protegidos, agrupado por colonias. Los Planos de Catálogo figuran en el APE correspondiente, con la signatura C-01 y siguientes, que incluyen modelos tipológicos originales, en los casos en que ha sido posible identificarlos.

Con carácter general, las NNUU impiden la modificación de la envolvente de ningún edificio con un nivel de protección 2 o superior con las salvedades en el caso de las Colonias que la normativa particular de cada colonia o la Ficha de Catálogo contempla.

Así, la protección de la edificación se garantiza primero, con la definición de Modelos de los edificios existentes en la Colonia, definiendo el mencionado Catálogo de la Edificación, asignando a cada parcela el que le corresponde y que describe gráficamente las características constructivas, las básicas -aquellas como la disposición de volúmenes, composición de fachadas, cubiertas, materiales, disposición de huecos y tratamiento y proporción de éstos- y las variaciones admitidas, indicando las que son vinculantes. También se definen unas normas genéricas de protección que relacionan obras permitidas y actuaciones correspondientes de recuperación de los modelos originales, así como las obras admitidas y su definición.

Siguiendo criterios generales establecidos para otras Colonias Históricas, se definen las edificaciones con protección de nivel 2 y grado volumétrico en función de las especiales características que las NNUU establecen y plantean, específicamente, para la protección de esta tipología de construcciones.

Las diferentes tipologías de la edificación y su distribución espacial se reflejan en la documentación gráfica y sus características en el Catálogo correspondiente. La documentación gráfica asigna a cada parcela el modelo y tipología de referencia que le pueda corresponder, como ha quedado explicitado en el punto anterior, a efectos de particularizar en cada caso la aplicación de las normas de protección y conservación.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



En todos los edificios, mientras que no se realicen obras en los mismos, se respetan sus condiciones actuales.

- COMISION PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO Y NATURAL (CPPHAN).

De acuerdo con lo especificado en el art. 4.11.1 de las NNUU, es preceptivo el dictamen de la Comisión Institucional para la Protección de Patrimonio Histórico, Artístico y Natural (en adelante CPPHAN), con carácter previo a la aprobación o autorización de, *“los Planes Especiales de Protección, Estudios de Detalle o instrumentos análogos de planeamiento que afectan a los edificios y espacios urbanos incluidos en las Áreas Especiales de Protección, así como las modificaciones de Plan General que puedan plantearse sobre estas áreas...”*.

Además, en relación con el Decreto de 27 de enero de 2016 de la alcaldesa por el que se aprueban las Normas Reguladoras de la CPPHAN, en el que se especifica que deberán examinarse por esta Comisión: *“2. Las actuaciones, planes y proyectos que promuevan las distintas Áreas de Gobierno, Distritos u Organismos Públicos y Empresas municipales, que se refieran a bienes regulados en el Título IV de las NNUU del PGOU.”*

Por ello, el 22 de noviembre de 2018 y según acta 41/2018, la CPPHAN dictaminó lo siguiente respecto a la Colonia Campamento:

711/2017/29126

COLONIA MILITAR CAMPAMENTO

SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

ANTECEDENTES

La Colonia Militar Campamento, regulada por Plan Especial, en desarrollo del APE 10.04, tiene sus viviendas protegidas con nivel 2 grado volumétrico.

La mayoría de las viviendas cuenta en la actualidad con algún tipo de ampliación adosada a la trasera de la edificación principal y dos terceras partes con construcciones auxiliares no amparadas por la normativa. A la vista de esta situación, los actuales propietarios de la Colonia Campamento vienen manteniendo reuniones con el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible en las que han puesto de manifiesto sus necesidades, que se concretan en:

- *Adeuar la configuración de la vivienda al modo y demanda de la vida actual.*
- *Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.*
- *Restablecer la legalidad urbanística.*
- *Mantener la protección del patrimonio histórico y conservar el ambiente urbano.*
- *Fomentar la revitalización de la zona.*

Formulando una propuesta para mejora de habitabilidad de las viviendas, que contempla a través de un Plan Especial la posible ampliación de las edificaciones

Información de Firmantes del Documento



mediante el adosamiento a la fachada posterior de las mismas de cuerpos de una planta, todo ello sin incremento de edificabilidad ya que se dispone de la prevista para ampliación en sótano, así como la modificación de algunas condiciones estéticas relacionadas directamente con las condiciones de habitabilidad de las viviendas, manteniendo el resto de las condiciones edificatorias establecidas en la normativa, de acuerdo con lo siguiente:

- Ampliación de la vivienda en patio trasero, en altura de calle, en el porcentaje que se determine. Se propone que este porcentaje pueda ser igual al permitido en la planta sótano.
- Modificación del plano de ámbitos de regulación (P-04) en el sentido de la eliminación del ámbito A3 Libre exterior en el patio trasero para aquellas viviendas en que este patio linda con viario público.
- Ampliación de la construcción auxiliar en el patio trasero adosado al cerramiento de parcela y ocupando el ancho de dicha parcela, en el porcentaje que se determine. Teniendo en cuenta que la suma de la construcción auxiliar más la ampliación de la vivienda no podrá superar el índice máximo de edificabilidad.).
- Construcción en la parte delantera, en algunos modelos de vivienda, de un porche protegiendo la entrada principal.
- Instalación de pérgolas en el ámbito A3 (parte delantera) como protección de los vehículos en las parcelas que no tienen acceso directo desde el patio trasero a alguna calle. La posición de dicha pérgola será en línea con el acceso de entrada de vehículos.
- Instalación de pérgolas para sombra en los patios traseros.

Se eleva a la Comisión consulta previa a la incoación de la tramitación del Plan Especial sobre la propuesta presentada por los vecinos.

DICTAMEN

Una vez estudiadas las circunstancias de la Colonia, se considera que dada la protección de nivel 2, grado volumétrico de los edificios y de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, la Comisión considera que **no son admisibles obras de ampliación de la edificación principal que modifiquen su volumetría**, por lo que no cabe la ampliación en planta baja de la edificación principal, ni la construcción de porches adosados a la entrada de las viviendas, si bien se considera que podrían acristalarse los porches abiertos existentes.

Por otra parte, la instalación de pérgolas para protección de los vehículos aparcados en el espacio A3 Libre exterior de las parcelas tampoco resultaría admisible toda vez que contraviene los criterios que para este ámbito se emplean en las colonias históricas que impiden la ocupación de estos espacios con cualquier tipo de instalación. Las pérgolas podrían ubicarse en el espacio A2 que se va a ampliar.

Sí cabría, en cambio, estudiar a través de un Plan Especial la **ampliación del ámbito A2, libre interior, mediante la modificación del plano de Ámbitos de Regulación (P-04)** aunque se considera que, de acuerdo con los criterios y determinaciones aplicados en los APE de las colonias históricas, no cabe la

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



eliminación completa del ámbito A3 en el caso de patios traseros lindantes con viario público.

Igualmente podría **estudiarse la ampliación de la construcción auxiliar** en el patio trasero adosado al testero de parcela, siempre sin superar la edificabilidad asignada por el planeamiento, con cargo a la superficie destinada a ampliación en sótano.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

Adicionalmente, el 24 de febrero de 2020 y según acta 9/2020, se eleva una consulta previa a la CPPHAN, la cual dictaminó lo siguiente respecto de la Colonia Campamento y la Colonia Arroyo Meaques:

28. COLONIAS CAMPAMENTO Y ARROYO MEAQUES

Se considera **viable** la consulta previa al planeamiento en relación con la Modificación de los PE Arroyo Meaques y PE Campamento.

La Modificación del planeamiento tiene como objeto de establecer un modelo tipológico modificado respecto al establecido actualmente en dichos P.E. que haga posible una ampliación controlada en planta baja en lugar de la ampliación que se permite bajo rasante, sin que ello suponga la necesidad de rebajar la catalogación actual en grado volumétrico que, además, se considera que es el adecuado y coherente con las características de la edificación, con los criterios de preservación tipológica, y con los propios objetivos de preservación del conjunto que pretenden los Planes Especiales de Colonias.

Amparándose en la posibilidad que contempla el artículo 4.3.13.3 de las NNUU del PGOU, una Modificación de Plan Especial podría, justificando la necesidad en cumplimiento de sus objetivos básicos y el bien común, establecer como condición específica la imposición de un modelo tipológico modificado respecto al inicial que conlleve una ampliación controlada en planta baja.

La propuesta se justifica ante la necesidad de regularizar las edificaciones en las que se han producido numerosas irregularidades en algunos casos prescritas y en otros sujetos a expedientes disciplinarios y así mismo de adaptación a las condiciones de habitabilidad según los estándares actualmente demandados para la tipología de vivienda unifamiliar.

En ambas Colonias se trata de viviendas aisladas o adosadas con índices de ocupación de parcela generalmente bajos y una superficie muy ajustada para el programa que pretenden albergar (S/útil entre 57 y 110 m²), con dormitorios y estancias de dimensiones reducidas y un único baño originalmente sin ducha.

La baja calidad constructiva de las viviendas deriva además en otras carencias de habitabilidad, que varían en el interior según la condición del inquilino.

La ampliación propuesta no alteraría las premisas de partida de protección de la imagen del conjunto, al tratarse de actuaciones que no son visibles desde la vía

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



pública, y no supondría aumento de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

La posibilidad de mejora de condiciones de habitabilidad (higiénicas, de accesibilidad y eficiencia energética) de las viviendas supondría una garantía en la regeneración de la población que las ocupa, su conservación y la preservación de la escena urbana, que son los objetivos prioritarios del Plan Especial.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En la sesión de 27 de septiembre de 2021, según consta en Acta 35/2021, la documentación de este PE fue examinada en la reunión de la CPPHAN, dictaminándose lo siguiente:

135/2021/00595

COLONIA MILITAR CAMPAMENTO

Se informa **favorablemente** la propuesta de plan especial para obras de ampliación en edificio de catalogación volumétrico, ubicado en una colonia histórica, "Colonia Militar Campamento", en el APR 10.04.

La Comisión abordó otra propuesta de plan en esta colonia (711/2017/29126) en su sesión de 22 de noviembre de 2018 (acta 49/2018, punto 6), y dictaminó lo siguiente:

"ANTECEDENTES

La Colonia Militar Campamento, regulada por Plan Especial, en desarrollo del APE 10.04, tiene sus viviendas protegidas con nivel 2 grado volumétrico.

La mayoría de las viviendas cuenta en la actualidad con algún tipo de ampliación adosada a la trasera de la edificación principal y dos terceras partes con construcciones auxiliares no amparadas por la normativa. A la vista de esta situación, los actuales propietarios de la Colonia Campamento vienen manteniendo reuniones con el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible en las que han puesto de manifiesto sus necesidades, que se concretan en:

- Adecuar la configuración de la vivienda al modo y demanda de la vida actual.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Restablecer la legalidad urbanística.
- Mantener la protección del patrimonio histórico y conservar el ambiente urbano.
- Fomentar la revitalización de la zona.

Formulando una propuesta para mejora de habitabilidad de las viviendas, que contempla a través de un Plan Especial la posible ampliación de las edificaciones mediante el adosamiento a la fachada posterior de las mismas de cuerpos de una planta, todo ello sin incremento de edificabilidad ya que se dispone de la prevista para ampliación en sótano, así como la modificación de algunas condiciones

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



estéticas relacionadas directamente con las condiciones de habitabilidad de las viviendas, manteniendo el resto de las condiciones edificatorias establecidas en la normativa, de acuerdo con lo siguiente:

- Ampliación de la vivienda en patio trasero, en altura de calle, en el porcentaje que se determine. Se propone que este porcentaje pueda ser igual al permitido en la planta sótano.
- Modificación del plano de ámbitos de regulación (P-04) en el sentido de la eliminación del ámbito A3 Libre exterior en el patio trasero para aquellas viviendas en que este patio linda con viario público.
- Ampliación de la construcción auxiliar en el patio trasero adosado al cerramiento de parcela y ocupando el ancho de dicha parcela, en el porcentaje que se determine. Teniendo en cuenta que la suma de la construcción auxiliar más la ampliación de la vivienda no podrá superar el índice máximo de edificabilidad.).
- Construcción en la parte delantera, en algunos modelos de vivienda, de un porche protegiendo la entrada principal.
- Instalación de pérgolas en el ámbito A3 (parte delantera) como protección de los vehículos en las parcelas que no tienen acceso directo desde el patio trasero a alguna calle. La posición de dicha pérgola será en línea con el acceso de entrada de vehículos.
- Instalación de pérgolas para sombra en los patios traseros.

Se eleva a la Comisión consulta previa a la incoación de la tramitación del Plan Especial sobre la propuesta presentada por los vecinos.

DICTAMEN

Una vez estudiadas las circunstancias de la Colonia, se considera que dada la protección de nivel 2, grado volumétrico de los edificios y de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, la Comisión considera que no son admisibles obras de ampliación de la edificación principal que modifiquen su volumetría, por lo que no cabe la ampliación en planta baja de la edificación principal, ni la construcción de porches adosados a la entrada de las viviendas, si bien se considera que podrían acristalarse los porches abiertos existentes.

Por otra parte, la instalación de pérgolas para protección de los vehículos aparcados en el espacio A3 Libre exterior de las parcelas tampoco resultaría admisible toda vez que contraviene los criterios que para este ámbito se emplean en las colonias históricas que impiden la ocupación de estos espacios con cualquier tipo de instalación. Las pérgolas podrían ubicarse en el espacio A2 que se va a ampliar.

Sí cabría, en cambio, estudiar a través de un Plan Especial la ampliación del ámbito A2, libre interior, mediante la modificación del plano de Ámbitos de Regulación (P-04) aunque se considera que, de acuerdo con los criterios y determinaciones aplicados en los APE de las colonias históricas, no cabe la eliminación completa del ámbito A3 en el caso de patios traseros lindantes con viario público.

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Igualmente podría estudiarse la ampliación de la construcción auxiliar en el patio trasero adosado al testero de parcela, siempre sin superar la edificabilidad asignada por el planeamiento, con cargo a la superficie destinada a ampliación en sótano.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente."

A la vista de este dictamen, y tras la consulta de 24 de febrero de 2020 (acta 9/2020, punto 28) se presenta la nueva propuesta de Plan Especial de Mejora de la Ordenación Pormenorizada con los siguientes objetivos:

- Mantenimiento del uso residencial como cualificado, solo permitiendo el uso terciario de oficinas como despacho profesional siempre vinculado a la vivienda.*
- Mantenimiento de la tipología de la edificación conservando la envolvente volumétrica de los edificios y manteniendo los modelos originales.*
- Conservación del tejido urbano con el mantenimiento de la tipología parcelaria, no permitiendo ni agregaciones ni segregaciones. La parcelación originaria se protege estableciendo como parcelas mínimas las recogidas en el plano delimitación, alineaciones y parcelación, con carácter vinculante y que se corresponden con las iniciales.*
- Mantenimiento de la relación existente de permeabilidad entre los espacios públicos y los espacios exteriores de parcela, como característica básica de composición del espacio urbano.*
- Actualización de las viviendas actuales a las demandas contemporáneas planteando un traslado ponderado sobre rasante de la edificabilidad actualmente permitida bajo rasante, ampliando la superficie y calidad de las edificaciones.*
- Ordenación de los espacios libres de parcela, liberándolos de todas las construcciones constitutivas de infracciones urbanísticas con el objeto de recuperar y poner en valor el tejido urbano propio de una ciudad-jardín.*

El traslado de edificabilidad mediante obras de ampliación no alterará las premisas de protección de la imagen del conjunto al tratarse de actuaciones que serán lo menos visibles posible desde la vía pública. Tampoco supondrán un aumento de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente. A tal efecto, el Plan Especial incluye unas fichas de edificación secundaria del modelo en las que se pormenorizan todos los aspectos formales, volumétricos y de posición de los nuevos volúmenes que se proponen sobre rasante en el espacio libre privado de las parcelas.

La edificabilidad máxima de la edificación secundaria (Es) que podría materializarse sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) ascendería a:

$$Es (SR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

$$Es (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



La edificabilidad prevista para la edificación secundaria podrá desarrollarse dentro del área de movimiento definido en el plano de Áreas de Movimiento. Estas áreas de movimiento son de aplicación preferente respecto a la edificabilidad máxima propuesta por el Plan Especial, ya que están definidas según parámetros de protección de las edificaciones originales y del tejido urbano de la colonia.

Por tanto, si de la conjunción de parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma, volumen o protección patrimonial resultase una superficie total edificable menor de la prevista por el Plan Especial, será este el valor de aplicación.

La propuesta de ocupación máxima es de un 30% de la superficie de la parcela.

La ocupación es uno de los parámetros fundamentales en la configuración del tejido de colonia-jardín, resultando característico un índice bajo.

La ejecución de obras de reconstrucción, de recuperación tipológica, de sustitución que se realicen conforme establece el Artículo 7.3.b) y de ampliación en virtud del 7.3.c) y la Sección Tercera de las Normas particulares de este Plan Especial, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el plano de Áreas de Movimiento y las Fichas de edificación secundaria del modelo.

Los parámetros altimétricos de la edificación secundaria, definidos con el objetivo de establecer una relación respetuosa entre ésta, la edificación principal y el jardín, así como de procurar un espacio habitable de calidad, son las siguientes:

- La cota de planta baja de la edificación secundaria coincidirá con la de la planta baja del modelo asignado a cada parcela, pudiendo situarse por las características del terreno, entre la cota de planta baja del modelo y la cota del terreno.*
- La altura de coronación de la edificación secundaria no podrá superar la altura de cornisa de la edificación principal, tal y como se indica en las Fichas de edificación secundaria para cada modelo.*
- La altura libre de piso de la edificación secundaria en la planta sobre y bajo rasante será de mínimo 2,50 m.*
- La planta bajo rasante cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de sus huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, debiendo estos elementos ubicarse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.*
- Los accesos a la planta bajo rasante de la edificación secundaria deberán resolverse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.*

Información de Firmantes del Documento



- Las fichas de edificación secundaria señalan pormenorizadamente para cada modelo todas las alturas de referencia, alineaciones y retranqueos, así como las áreas de movimiento.

Las condiciones estéticas de la edificación secundaria son las siguientes:

- Las fachadas serán de revoco en el mismo color que la edificación principal. Se entenderán como un volumen limpio sin cornisas. El remate del peto de dichos volúmenes consistirá en una albardilla inclinada hacia el interior de la cubierta según las Fichas de edificación secundaria del modelo.
- Las cubiertas serán planas, vegetales y ajardinadas. La albardilla de remate del peto estará inclinada hacia el interior. Se permite la colocación sobre ellas de instalaciones al servicio del edificio relacionadas con la eficiencia energética, el aprovechamiento y la captación solar y la generación de energía. Dichas instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables encaminadas a cubrir la demanda de agua caliente sanitaria o la generación de energía eléctrica podrán superar la altura máxima de coronación.

Se establecen las siguientes **prescripciones**:

- Las fichas de edificación secundaria del modelo en las que se pormenorizan todos los aspectos formales, volumétricos y de posición de los nuevos volúmenes que se proponen sobre rasante en el espacio libre privado de las parcelas deben incluir las condiciones estéticas y constructivas de estos nuevos volúmenes a fin de garantizar la uniformidad de las nuevas edificaciones y evitar construcciones poco armoniosas entre sí. Las condiciones de las fichas deben señalar el aspecto exterior de los paramentos (huecos, carpintería, colores, materiales) y de las cubiertas planas ajardinadas (con la prohibición de la instalación de pérgolas y con los posibles petos, área de instalaciones o escalera de acceso a la cubierta para su solo mantenimiento).
- Debe garantizarse el respeto del espacio libre existente entre la edificación original protegida y el nuevo volumen, prohibiendo de forma expresa la colocación de pérgolas u otra instalación entre ellas.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En relación a las prescripciones recogidas en el dictamen, el PE las asume y da cumplimiento a través de sus Normas Urbanísticas y las fichas de edificación secundaria, pormenorizando los aspectos estéticos y constructivos de los nuevos volúmenes.

El 25 de octubre de 2021 tiene lugar una exposición pública en el Centro Cultural Sara Montiel del distrito de Latina, abierta a todos los vecinos de las Colonias Militares de Arroyo Meaques y Campamento, con el objetivo de informar a los mismos de la propuesta que se desarrolla en la propuesta de PE, una vez validada por la CPPHAN y previo a su aprobación inicial. Con motivo de las aportaciones, comentarios y sugerencias que realizaron, se ajustaron algunos aspectos de la ordenación a las demandas vecinales sometiendo, de

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



nuevo, la documentación de este PE al dictamen de la CPPHAN en la sesión del 9 de diciembre de 2021, según consta en Acta 45/2021, dictaminándose lo siguiente:

135/2021/00595

COLONIA MILITAR CAMPAMENTO (APR 10.04)

Se informa favorablemente la propuesta de Plan Especial relativo a obras de ampliación en edificios de catalogación volumétrica.

La Comisión abordó el expediente en sesión de 27 de septiembre de 2021 (acta 35/2021 punto 10) y a la vista de dictámenes anteriores (sesión de 22 de noviembre de 2018, acta 49/2018, punto 6; y sesión de 24 de febrero de 2020, acta 9/2020, punto 28) lo dictaminó favorablemente con algunas prescripciones.

Sin embargo, los vecinos afectados plantean ahora una nueva propuesta de Plan Especial. Este plan tiene como objetivos la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y usos, la protección del patrimonio histórico existente y la integración ambiental de la nueva edificación:

- *Mantenimiento del uso residencial como cualificado, solo permitiendo el uso terciario de oficinas como despacho profesional siempre vinculado a la vivienda.*
- *Mantenimiento de la tipología de la edificación conservando la envolvente volumétrica de los edificios y manteniendo los modelos originales.*
- *Conservación del tejido urbano con el mantenimiento de la tipología parcelaria, no permitiendo ni agregaciones ni segregaciones. La parcelación originaria se protege estableciendo como parcelas mínimas las recogidas en el plano delimitación, alineaciones y parcelación, con carácter vinculante y que se corresponden con las iniciales*
- *Mantenimiento de la relación existente de permeabilidad entre los espacios públicos y los espacios exteriores de parcela, como característica básica de composición del espacio urbano.*
- *Actualización de las viviendas actuales a las demandas contemporáneas planteando un traslado ponderado sobre rasante de la edificabilidad actualmente permitida bajo rasante, ampliando la superficie y calidad de las edificaciones.*
- *Ordenar los espacios libres de parcela, liberándolos de todas las construcciones constitutivas de infracciones urbanísticas con el objeto de recuperar y poner en valor el tejido urbano propio de una ciudad-jardín.*
- *Ajustar el ámbito de regulación A3 libre exterior en varias parcelas para la mejor adecuación paisajística de la propuesta.*

El traslado de edificabilidad mediante obras de ampliación no altera las premisas de protección de la imagen del conjunto al tratarse de actuaciones que

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



serán lo menos visibles posible desde la vía pública. Tampoco supone un aumento de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

A tal efecto, el Plan Especial incluye unas Fichas de edificación secundaria del modelo en las que se pormenorizan todos los aspectos formales, volumétricos y de posición de los nuevos volúmenes que se proponen sobre rasante en el espacio libre privado de las parcelas.

La **edificabilidad** máxima de la edificación secundaria (Es) que podría materializarse sobre rasante (SR) y bajo rasante (BR) ascendería a:

$$Es (SR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

$$Es (BR) = 0,5A1 + 0,5CA$$

La edificabilidad prevista para la edificación secundaria podrá desarrollarse dentro del área de movimiento definido en el plano de Áreas de Movimiento. Estas áreas de movimiento son de aplicación preferente respecto a la edificabilidad máxima propuesta por el Plan Especial, ya que están definidas según parámetros de protección de las edificaciones originales y del tejido urbano de la colonia.

Por tanto, si de la conjunción de parámetros derivados de las condiciones de posición, ocupación, forma, volumen o protección patrimonial resultase una superficie total edificable menor de la prevista por el Plan Especial, será este el valor de aplicación.

La **ocupación** máxima es de un 30% de la superficie de la parcela. La ocupación es uno de los parámetros fundamentales en la configuración del tejido de colonia-jardín, resultando característico un índice bajo. La ejecución de obras de reconstrucción, de recuperación tipológica, de sustitución que se realicen conforme establece el Artículo 7.3.b) y de ampliación en virtud del 7.3.c) y la Sección Tercera de las Normas particulares de este Plan Especial, llevan implícita la eliminación y demolición de los cuerpos, volúmenes o elementos añadidos existentes sobre los ámbitos libres de parcela, a excepción de aquellos que cumplan con lo establecido en el plano de Áreas de Movimiento y las Fichas de edificación secundaria del modelo.

Los **parámetros altimétricos** de la edificación secundaria se definen con el objetivo de establecer una relación respetuosa entre ésta, la edificación principal y el jardín, así como de procurar un espacio habitable de calidad.

- **Rasante:** la cota de planta baja de la edificación secundaria coincidirá con la de la planta baja del modelo asignado a cada parcela. Pudiendo situarse por las características del terreno, entre la cota de planta baja del modelo y la cota del terreno.
- **La altura de coronación de la edificación secundaria no podrá superar la altura de cornisa de la edificación principal, tal y como se indica en las Fichas de edificación secundaria para cada modelo.**

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



- La altura libre de piso de la edificación secundaria en la planta sobre y bajo rasante será de mínimo 2,50 m.
- La planta bajo rasante cumplirá las condiciones de ventilación e iluminación natural; a tal efecto, la superficie de sus huecos no será inferior al diez por ciento (10%) de la superficie útil de las piezas, siendo admisible la construcción de tragaluces o de patios ingleses, debiendo estos elementos ubicarse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.
- Los accesos a la planta bajo rasante de la edificación secundaria deberán resolverse dentro del área de movimiento definida en el plano de Áreas de Movimiento.
- Las Fichas de edificación secundaria señalan pormenorizadamente para cada modelo todas las alturas de referencia, alineaciones y retranqueos, así como las áreas de movimiento.

Las **condiciones estéticas** de la edificación secundaria son:

- Los huecos serán de libre disposición, rasgados hasta el suelo y favoreciendo la transparencia entre ésta y el jardín. Deberán evitarse soluciones excesivamente opacas, superando la superficie transparente el 50% de la fachada, sobre todo cuando puedan ser percibidas desde la vía pública.
- Las carpinterías, así como los capialzados o cajas de persianas, quedarán ocultas desde el exterior de la edificación secundaria. Estos elementos deberán resolverse preferentemente en madera, pudiendo disponerse en color verde carroaje oscuro, acero, aluminio lacado o PVC.
- Las fachadas serán de enfoscado liso en color blanco. Se entenderán como un volumen limpio sin cornisas. Las máquinas de aerotermia y aire acondicionado podrán ubicarse en una fachada de la edificación secundaria siempre que ésta sea opuesta a la edificación principal. Deberán quedar embebidas dentro de la fachada en un hueco rasgado hasta el suelo, dentro del Área de Movimiento y ocultas por cualquier sistema de lamas, rejilla o similar.
- Las cubiertas serán planas, no transitables, vegetales y ajardinadas. La albardilla de remate del peto estará inclinada hacia el interior.
- Se permite la colocación sobre ellas de instalaciones al servicio del edificio relacionadas con la eficiencia energética, el aprovechamiento y la captación solar y la generación de energía. Deberán ubicarse a lo largo del lindero sobre el que se apoya la edificación secundaria y lo más alejado posible del resto de bordes de la cubierta.
- Dichas instalaciones para el aprovechamiento de energías renovables encaminadas a cubrir la demanda de agua caliente sanitaria o la generación de energía eléctrica podrán superar la altura máxima de coronación.

Se establece la siguiente **prescripción**:

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



- Las instalaciones quedarán ocultas en el sólido construido, siguiendo los criterios del Acuerdo 362 de la Comisión de Seguimiento del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

En relación a la prescripción recogida en el dictamen, el PE asume el cumplimiento de la misma, trasladando al artículo 14 de sus Normas Urbanísticas el literal del citado Acuerdo 3.6.2.

- COMISIÓN LOCAL DE PATRIMONIO HISTÓRICO DEL MUNICIPIO DE MADRID DE LA CONSEJERÍA DE CULTURA, TURISMO Y DEPORTES DE LA COMUNIDAD DE MADRID (CLPH).

El 17 de abril de 2020 y acta 14/2020, se eleva una consulta previa a la Comisión Local de Patrimonio Histórico del Municipio de Madrid (en adelante CLPH), la cual dictaminó lo siguiente, respecto de la Colonia Campamento y la Colonia Arroyo Meaques:

MODIFICACIÓN DE LOS PE ARROYO MEAQUES Y PE CAMPAMENTO

*Se considera **viable** la consulta formulada sobre la propuesta modificación de los Planes Especiales Arroyo Meaques y Campamento.*

La Modificación de los PE Arroyo Meaques y PE Campamento, tiene como objeto establecer un modelo tipológico modificado respecto al establecido actualmente en dichos P.E. que haga posible una ampliación controlada en planta baja, en lugar de la ampliación que se permite bajo rasante, sin que ello suponga la necesidad de rebajar la catalogación actual en grado volumétrico que, además, se considera que es el adecuado y coherente con las características de la edificación, con los criterios de preservación tipológica, y con los propios objetivos de preservación del conjunto que pretenden los Planes Especiales de Colonias.

Todo ello amparándose en la excepcionalidad que contempla el artículo 4.3.13.3 de las NNUU del PGOU, según la cual, una Modificación de Plan Especial podría establecer como condición específica, justificando la necesidad en cumplimiento de sus objetivos básicos y el bien común, la imposición de un modelo tipológico modificado respecto al inicial que conlleve una ampliación controlada en planta baja.

La propuesta se justifica ante la necesidad de regularizar las edificaciones en las que se han producido numerosas irregularidades, en algunos casos prescritas y en otros sujetos a expedientes disciplinarios y, así mismo, de adaptación a las condiciones de habitabilidad según los estándares actualmente demandados para la tipología de vivienda unifamiliar. En ambas Colonias se trata de viviendas aisladas o adosadas con índices de ocupación de parcela generalmente bajos y una superficie

Información de Firmantes del Documento



muy ajustada para el programa que pretenden albergar (S/útil entre 57 y 110 m²), con dormitorios y estancias de dimensiones reducidas, y un único baño originalmente sin ducha.

La ampliación propuesta no alteraría las premisas de partida de protección de la imagen del conjunto, al tratarse de actuaciones que no son visibles desde la vía pública, y no supondría aumento de la edificabilidad permitida por el planeamiento vigente.

La posibilidad de mejora de condiciones de habitabilidad (higiénicas, de accesibilidad y eficiencia energética) de las viviendas supondría una garantía en la regeneración de la población que las ocupa, su conservación y la preservación de la escena urbana, que son los objetivos prioritarios del Plan Especial.

En todo caso, la Comisión considera que las soluciones que se adopten al amparo de los Planes Especiales que se tramiten, deberán permitir una interpretación de las Colonia Históricas aportando soluciones de arquitectura contemporánea, acotando en todo caso la diversidad de acabados, a fin de no desvirtuar la tipología de las Colonia.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente.

9. JUSTIFICACIÓN Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

9.1. Inconvenientes del desarrollo del planeamiento vigente.

El PE vigente, así como sus sucesivas correcciones y modificadas, se han mostrado insuficientes de cara a hacer posible disponer de un espacio habitacional adaptado a las exigencias contemporáneas con soluciones adecuadas a la mejor protección del edificio protegido.

Las obras de ampliación que podría paliar esas carencias ya están permitidas en el planeamiento vigente, pudiendo materializar un sótano bajo la huella de la edificación principal, pero el propio sistema constructivo de las viviendas hace prácticamente inviable la excavación de una planta bajo rasante en esas condiciones con el mantenimiento del edificio protegido, ya que las cimentaciones de las edificaciones protegidas son superficiales y, por tanto, las obras de apeo necesarias para la ampliación bajo rasante requieren de una complejidad y recursos económicos y técnicos que desincentivan su realización.

Prueba de ello es que todas las parcelas que han optado por obtener ese sótano lo han hecho demoliendo la edificación principal original al amparo del artículo 7 de las Normas vigentes del Plan Especial, excavando después el sótano y volviendo a construir, a continuación, una edificación encima, que replica el modelo derruido.

De esta manera no sólo se desvirtúa la conservación del patrimonio, tanto desde el punto de vista de la arquitectura como del tejido urbano de la Colonia, sino que además no se

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



satisfacen las necesidades de la población, siendo inoportunos y de difícil aplicación estas determinaciones del planeamiento vigente.

9.2. Justificación y oportunidad.

A la vista de los objetivos y argumentos recogidos en esta memoria, el PE supone la oportunidad de conjugar las demandas vecinales de los habitantes de la Colonia, relativas a la mejora de la calidad de sus viviendas y sus condiciones de habitabilidad, con la recuperación del ambiente urbano propio de una colonia jardín y la puesta en valor de los elementos protegidos de la misma, entendiendo como tal tanto la edificación como el tejido urbano.

En este sentido, las necesidades de detectadas y a las que el PE da respuesta pueden resumirse en:

- Adecuar la configuración de la vivienda al modo y demanda de la vida actual.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas.
- Mantener y propiciar el valor la protección del patrimonio histórico y conservar el ambiente urbano propio de una colonia.
- Refundir y actualizar todo el planeamiento antecedente que opera sobre la Colonia en un solo documento para mayor eficacia normativa y administrativa.
- Fomentar la revitalización de la zona.
- Conseguir una solución constructiva eficiente, económica y sostenible para fomentar el confort y el ahorro.
- Ordenar los espacios libres de parcela, liberándolos de las construcciones constitutivas de infracciones urbanísticas con el objeto de recuperar el tejido urbano propio de una ciudad-jardín.

10. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

El procedimiento de Evaluación Ambiental de los planes se encuentra definido en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (en adelante Ley 21/2013).

La citada Ley 21/2013, entre otras determinaciones, consolida la implantación de dos tipos de procedimiento ambiental, simplificado y ordinario. El primero se contempla únicamente para, "planes que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión" o para "modificaciones menores de planes", es decir, para aquellas que suponen "cambios en las características de los planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales de las estrategias, directrices o propuestas o de su cronología pero que producen diferencias en los efectos previstos en la zona de influencia".

Así mismo, la Ley 4/2014, de 22 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas, de la Comunidad de Madrid, establece que en tanto que se apruebe una nueva legislación autonómica en materia de evaluación ambiental, será de aplicación lo dispuesto en la Ley 21/2013, de 9 de noviembre, de Evaluación Ambiental.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Conforme a la Ley 4/2014, "las modificaciones menores de planeamiento general y de desarrollo, los planes parciales y especiales que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión... serán sometidos a evaluación ambiental estratégica simplificada", por lo que el procedimiento ambiental a seguir es el establecido en los artículos 29, 30, 31 y 32 de la Ley 21/2013.

Consta en el expediente documento de "Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada" (DAE), que tiene por objeto predecir, interpretar y prevenir las consecuencias o efectos que determinadas acciones, planes, programas o proyectos pueden causar a la salud y bienestar humano y al entorno.

De conformidad con lo establecido en la Ley 21/2013, se han evaluado distintas alternativas razonables y técnicamente viables, atendiendo a la realidad física existente y a las necesidades de la población:

Desde el punto de vista ambiental, la alternativa 3 se considera la más adecuada al relacionarse con una menor superficie de ocupación de parcela que la alternativa 1 y proponer una localización y parámetros edificatorios de la edificación secundaria que favorecen su integración paisajística y funcionalidad respecto a la propuesta que contempla la alternativa 2.

Es, por ello, que presenta una incidencia más reducida respecto a la alternativa 1 en cuanto a los efectos ambientales vinculados con la huella edificada:

- Menor ocupación permanente del suelo, lo que supone una inferior pérdida o reducción de la permeabilidad del sustrato y de la superficie de jardín, y por tanto de zonas verdes privadas, que aportan la calidad ambiental y paisajística al ámbito.
- Menor alteración de las cuencas visuales. El mayor porcentaje de ocupación del suelo y la disposición de la edificación adicional en dos volumetrías que presenta la alternativa 1 se relaciona con un mayor impacto paisajístico.
- Menor probabilidad de afección directa a la vegetación. Una mayor ocupación de parcela se vincula, a priori, con una mayor probabilidad de afectación a la vegetación existente, especialmente al arbolado, que contaría también con menos superficie disponible para ser trasplantado en caso de resultar necesario.

También el uso de cubiertas planas elegido en lugar de inclinadas que contempla la alternativa 1, mimetiza su impacto paisajístico hacia el exterior de la parcela no produciendo impactos significativos con respecto a la volumetría principal. Además, este tipo de cubiertas permiten su ajardinamiento, lo que supone la compensación de la pérdida de superficie permeable del jardín que simplemente cambiaría de cota.

Respecto a la alternativa 2, al establecer la separación máxima posible entre la edificación principal y la secundaria, se mejora sustancialmente la habitabilidad y la naturalización del jardín interior, a la vez que se favorece la integración paisajística de las edificaciones secundarias, en consonancia con las recomendaciones del Estudio de Integración Paisajística.

Además, la alternativa 3 es fruto del resultado de la participación pública y la consecuente expresión de los ciudadanos afectados por las determinaciones del PE. Es por ello que esta alternativa resulta la solución que más se adapta a las necesidades de los residentes en

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



coherencia con los objetivos de conservación patrimonial y paisajística, por lo que se estima que la alternativa 3 constituye el modelo de ordenación más idóneo para el ámbito.

Sus efectos ambientales están fundamentalmente vinculados a un posible impacto de la huella edificada, así como aquellos resultantes de las obras de construcción, si bien todos ellos presentan un alcance poco significativo. No existen efectos vinculados a la fase de explotación ya que el nuevo PE no implica un aumento de la edificabilidad ni, por tanto, se relaciona con un incremento poblacional ni sus consecuencias asociadas sobre los distintos factores ambientales.

Con el fin de garantizar la efectiva aplicación de las medidas protectoras y correctoras propuestas en el DAE, así como para identificar los efectos adversos no previstos y permitir llevar a cabo las medidas adecuadas para evitarlos, se establece un programa de vigilancia ambiental en el que se establecen los parámetros que permitan el seguimiento.

11. ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJISTA.

En aplicación del contenido del artículo 4.1.3.3 de las NNUU, las Colonias Históricas se consideran áreas de especial protección, es decir, áreas que agrupan zonas urbanas de características homogéneas con problemas comunes de protección del patrimonio, estudiadas mediante planeamiento específico, a nivel de Plan Especial, que desarrollan normativa propia y, en su caso, catálogos específicos.

Además, las colonias se integran en el sistema de Conjuntos Homogéneos que, conforme al artículo 4.3.24 de las NNUU, se corresponden con todas las agrupaciones de edificios concebidos desde un proyecto unitario, por lo general construidos simultáneamente y que trascienden al hecho meramente arquitectónico al englobar otros elementos urbanos, como pueden ser red viaria específica, zona ajardinada, mobiliario urbano común y otros análogos, cuyos valores históricos, compositivos y urbanísticos han aconsejado su inclusión como área protegida.

Por otra parte, la Norma Zonal 2: Protección de las Colonias Históricas, la cual es de aplicación sobre la Colonia Militar Campamento, establece como objeto de la misma la protección y conservación de las características morfológicas y tipológicas del tejido urbano, de la edificación y del uso residencial, y la protección del patrimonio histórico existente, así como la integración ambiental de la nueva edificación.

En este sentido, se ha procedido a la elaboración de un “Estudio de Integración Paisajística y Análisis de las Volumetrías Propuestas en las Colonias Militares de Campamento y Arroyo Meaques”, se trata de un documento cuyo objeto es el análisis de las volumetrías propuestas, incidiendo en su integración en la escena urbana, examinando el paisaje urbano resultante de la implantación de las nuevas volumetrías y su impacto sobre las Colonias históricas. Este estudio se incluye como documento informativo de este PE con las siguientes conclusiones:

“.../... se ha previsto la habilitación de espacios capaces de albergar instalaciones al servicio del edificio relacionadas con la eficiencia energética, el aprovechamiento y la captación solar y la generación de energía.

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



Además, se toma en consideración como uno de los puntos fundamentales del Plan Especial el índice de ocupación de la edificación y el porcentaje de superficie permeable del ámbito.

Por último, se mejora la protección del arbolado con el objetivo de mantener el número de ejemplares en la Colonia compatibilizando la conservación con el régimen de obras previsto.

La pormenorización del resto de las exigencias normativas sobre las edificaciones y el proceso constructivo relacionadas con el Código Técnico de la Edificación y demás normativa sectorial se comprobará en el momento del otorgamiento de las licencias urbanísticas correspondientes."

La redacción este estudio se adecúa tanto al Convenio Europeo del Paisaje (CEP) como al Plan de Calidad del Paisaje Urbano (PCPU), recogiendo las directrices y recomendaciones que establece para estas Colonias. Se plantea desde tres escalas diferenciadas de aproximación:

- La colonia hacia y desde el exterior
- La colonia hacia el interior
- La colonia interna: el interior de las parcelas

Ello permite comprender la percepción del conjunto desde el tejido urbano próximo donde se localiza, el espacio público propio de la colonia que constituye el escenario natural de los movimientos de sus habitantes, paisaje cotidiano de vecindad y finalmente el paisaje interno doméstico, lo que hay y cómo se trasforma, con las soluciones volumétricas previstas.

Así, se ha estudiado la percepción de la colonia desde sus límites, sus invariantes y transformaciones, su morfología, el espacio público y su materialidad, la parcelación, sus edificaciones, los espacios libres de parcela y sus cerramientos, así como las transformaciones más habituales de estos elementos.

Se aborda el análisis de las diferentes volumetrías que se proponen atendiendo a las tres escalas. Se estudia la imagen que puede suponer en la escena urbana, teniendo en cuenta que la inserción de éstas será bajo la base de la previa supresión de las edificaciones auxiliares existentes, elementos adosados a la edificación principal protegida, etc.; supresión de todos aquellos elementos que no existían originalmente, así como la restitución de los cierres originales. Se estudia las variaciones sobre la percepción del paisaje urbano (colores, materiales, permeabilidad...), tanto el interno-privado, como el externo- público, así como las relaciones entre ambos.

En el interior de la parcela se ha valorado la funcionalidad de los espacios vacantes resultantes, como soporte de la vivienda y como receptor del elemento verde clave que caracteriza la colonia-jardín. Se estudia la superficie permeable que se pierde evaluando las posibilidades de traslación de este elemento a paredes y cubiertas.

Las medidas de perfeccionamiento basadas en las conclusiones del análisis son las siguientes:

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



11.1 Medidas de perfeccionamiento.

Para una mejor integración de la propuesta del PE de la Colonia de Campamento se proponen recomendaciones para el espacio público de la Colonia, para su integración en la ciudad y para el espacio privado de la Colonia, esto es, los nuevos volúmenes, los espacios libres de parcela y los cerramientos.

Las medidas de perfeccionamiento relativas al espacio privado de la Colonia, por ser el ámbito de actuación fundamental del PE, se resumen a continuación:

Para los volúmenes nuevos.

- Apertura de huecos en las fachadas laterales que dan a la calle: contribuye a recuperar el carácter de colonia.
- Cubierta plana vegetal para los nuevos volúmenes: contribuye a completar el fondo escénico vegetal que se pierde con el levantamiento del nuevo volumen y supone la recuperación en altura del espacio verde del jardín que se pierde en planta
- Reducción de la altura de coronación de los nuevos volúmenes: evitar un impacto excesivo en su visibilidad desde la calle.
- Desincentivar el aprovechamiento en planta sótano: El uso de patios ingleses reduce la superficie y calidad del jardín.
- Distancia entre la casa original y el nuevo volumen: aumentar la separación entre la edificación principal y la propuesta, fomentando la relación no invasiva entre ambos, y con los espacios libres de la parcela. Si la separación se ampliase a unos 6-10 m el resultado sería un espacio libre que permitiría contemplar, descansar y ornamentar: el jardín podría ser vividero y abierto al uso doméstico.
- Disminución de la ocupación: a ocupación propuesta (35%) es muy elevada para una colonia jardín, por lo que habría que llegar a soluciones que no superen el 25%.

Para el espacio libre de parcela.

- Recuperación del carácter de jardín en el espacio libre de las parcelas: disminución de la superficie de pavimentación dura, sustituyéndola por pavimentación blanda y superficies ajardinadas, y cultivadas.

Para los cerramientos.

- Implantación de vegetación asociada a muros y cerramientos: contribuyen al fomento de la vegetación en la colonia, y a la percepción de las parcelas como jardines desde la calle.



- Disminuir altura de los muros delanteros y traseros: recuperación de las alturas originales en los muros de cerramiento de las parcelas, y de la permeabilidad de los materiales que completan los muros.
- Evitar puertas opacas e implementación de materiales ajenos a los tradicionales de la colonia.

11.2 Propuestas del PE en relación a las medidas de perfeccionamiento.

La ordenación se mejora en los siguientes términos:

Respecto a los volúmenes nuevos.

Se propone que el volumen de la ampliación se ubique en la posición más alejada de la edificación principal, es decir, en el lindero opuesto sobre el que se encuentra la misma ya que la Colonia Campamento presenta la particularidad de formar manzanas en contacto con la vía pública por todos sus lados, de modo que el nuevo volumen será percibido fácilmente desde el espacio público. De este modo se reduce el impacto visual que pueda producir sobre la edificación original, permitiendo contemplarla adecuadamente tanto desde la calle como desde el interior de la parcela. Esta ubicación produce un jardín no segmentado, favoreciendo la percepción unitaria del mismo.

En este sentido, para el nuevo volumen se opta por una cubierta plana y vegetal que no compita y se diferencie de la edificación original, haciendo coincidir su altura de coronación con la altura de cornisa del edificio protegido.

Además, la comunicación entre las plantas sobre y bajo rasante, deberá resolverse dentro del nuevo volumen con el fin de reducir la ocupación del jardín, elemento fundamental a conservar, propio del tejido de colonia. Por esta misma razón, y en base a los índices de ocupación medios calculados y recogidos en el apartado 6.3.2 de esta Memoria, se propone un índice de ocupación máximo del 30%.

Por último, la materialidad de los nuevos volúmenes y su relación con el espacio privado y público queda definida en las Fichas de edificación secundaria del modelo, con la intención de que éstos se adecúen al carácter típico de una colonia.

Respecto a los espacios libres de parcela y los cerramientos:

El PE adopta las medidas propuestas para la mejora de los espacios libres y los cerramientos de las parcelas en el sentido de ahondar en las determinaciones que para estos elementos ya establece el Plan Especial vigente y la normativa general de Colonias Históricas, debiendo recuperarse los cerramientos bajos, permeables y vegetados en todas aquellas zonas en contacto con la vía pública así como favorecer la superficie natural, permeable y arbolada de los espacios libres de parcela, con atención del arbolado existente.

4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



12. ORDENANZA 4/2021, DE 30 DE MARZO, DE CALIDAD DEL AIRE Y SOSTENIBILIDAD.

Consta en el expediente un Estudio de Sostenibilidad y Eficiencia Energética exigido para los instrumentos de planeamiento en el artículo 43 de la Ordenanza 4/2021, de 30 de marzo, de Calidad del Aire y Sostenibilidad.

13. LEY 7/2021, DE 20 DE MAYO, DE CAMBIO CLIMÁTICO Y TRANSICIÓN ENERGÉTICA.

En el Estudio de Sostenibilidad y Eficiencia Energética se ha considerado también lo exigido en los artículos 8 y 21 de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.

El Estudio de Sostenibilidad y Eficiencia Energética que obra en el expediente responde a las exigencias en materia de calidad del aire y eficiencia energética en lo que respecta al planeamiento urbanístico, y concluye:

"El presente Plan Especial da cumplimiento mediante el desarrollo de sus objetivos principales y según el alcance propio y limitado de este instrumento de planeamiento a las determinaciones establecidas por la Ordenanza 4/2021 de Calidad del Aire y Sostenibilidad, así como a las previsiones de la Ley 7/2021, de 20 de mayo, de Cambio Climático y Transición Energética.

Para ello, se ha previsto la habilitación de espacios capaces de albergar instalaciones al servicio del edificio relacionadas con la eficiencia energética, el aprovechamiento y la captación solar y la generación de energía.

Además, se toma en consideración como uno de los puntos fundamentales del Plan Especial el índice de ocupación de la edificación y el porcentaje de superficie permeable del ámbito.

Por último, se mejora la protección del arbolado con el objetivo de mantener el número de ejemplares en la Colonia compatibilizando la conservación con el régimen de obras previsto.

La pormenorización del resto de las exigencias normativas sobre las edificaciones y el proceso constructivo relacionadas con el Código Técnico de la Edificación y demás normativa sectorial se comprobará en el momento del otorgamiento de las licencias urbanísticas correspondientes."

14. ANALISIS DE IMPACTOS DEL PLANEAMIENTO.

14.1. Objeto y contenido de este análisis de impacto.

• Impacto sobre identidad de género

Según la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres tiene por objeto hacer efectivo el derecho de igualdad de trato y de oportunidades entre mujeres y hombres, en particular mediante la eliminación de la discriminación de la mujer, sea cual fuere su circunstancias o condición, en cualquiera de los ámbitos de la vida

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



y, singularmente, en las esferas políticas, laboral, económica, social y cultural para alcanzar una sociedad más democrática, más justa y más solidaria.

En su Artículo 19. Informes de impacto de género, establece que:

"Los proyectos de disposiciones de carácter general y los planes de especial relevancia económica, social, cultural y artística que se sometan a la aprobación del Consejo de Ministros deberán incorporar un informe sobre su impacto por razón de género."

En su artículo 31.3, señala:

"Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia."

- **Impacto por razón de género.**

En la Ley 2/2016 de 29 de marzo, de Identidad y Expresión de Género e Igualdad Social y no Discriminación, en su artículo 45 señala:

"1. Las normas y resoluciones de la Comunidad de Madrid incorporarán la evaluación del impacto sobre identidad de género en el desarrollo de sus competencias, para garantizarla integración del principio de igualdad y no discriminación por razón de identidad de género o expresión de género."

- **Impacto en materia de Infancia y adolescencia y familia:**

La Ley 6/1995, de 28 de marzo, de Garantías de los Derechos de la Infancia y la Adolescencia en la Comunidad de Madrid en su artículo 22 dispone:

"Las Administraciones de la Comunidad de Madrid velarán por:

Que los planes urbanísticos o normas subsidiarias contemplen las reservas de suelo necesarias para usos infantiles y equipamientos para la infancia y la adolescencia, de modo que las necesidades específicas de los menores se tengan en cuenta en la concepción del espacio urbano.

La peatonalización de los lugares circundantes a los centros escolares u otros de frecuente uso infantil, garantizándose el acceso sin peligro a los mismos.

Disponer de espacios diferenciados para el uso infantil y de adolescentes en los espacios públicos a los que se dotará de mobiliario urbano adaptado a las necesidades de uso con especial garantía de sus condiciones de seguridad.

La toma en consideración de las dificultades de movilidad de los menores discapacitados, mediante la eliminación de barreras arquitectónicas en las nuevas construcciones y la adaptación de las antiguas, según la legislación vigente."

- **Impacto en materia de accesibilidad:**

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, prevé en su artículo 34. Otras medidas públicas de accesibilidad:

Información de Firmantes del Documento



"3. Además, las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.

4. Los ayuntamientos deberán prever planes municipales de actuación, al objeto de adaptar las vías públicas, parques y jardines, a las normas aprobadas con carácter general, viniendo obligados a destinar un porcentaje de su presupuesto a dichos fines."

La Comunidad ha legislado asimismo en la materia mediante la Ley 8/1993, de 22 de junio, de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas de la Comunidad de Madrid. En su Disposición Adicional décima regula sobre el contenido y objeto de los planes urbanísticos:

"1. Los planes generales de ordenación urbana, las normas subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollan, así como los proyectos de urbanización y de obras ordinarias, garantizarán la accesibilidad, y no serán aprobados si no se observan las determinaciones y los criterios varios establecidos en la presente Ley y en los reglamentos correspondientes."

14.2. Contenido del análisis de impacto.

El estudio sobre impacto de género hace referencia al análisis sobre los resultados y efectos de las normas en la vida de mujeres y hombres, con el objetivo de identificar, prevenir y evitar la producción o el incremento de las desigualdades de género.

A partir de esto se valora el concepto de igualdad, que significa homologación en derechos y oportunidades. Por ello, es preciso determinar si la aplicación de los proyectos tanto legislativos como normativos que se desarrollan por parte de las administraciones públicas producen un efecto equivalente para ambos.

No solo se debe analizar desde la perspectiva de género, sino valorar la perspectiva desde las diferencias, teniendo en mente el concepto de discriminación, eliminándola y pretendiendo garantizar, en aquello a lo que un documento urbanístico puede llegar, el pleno acceso y disfrute del territorio urbanizado, en este caso de la Colonia Campamento.

Para valorar el impacto de género, es necesario por lo tanto identificar claramente esas diferencias sociales y las causa que las producen. De este modo el objetivo de este análisis es comprobar si hombres y mujeres obtienen de la aplicación de las normas y el desarrollo de la actividad pública un beneficio equivalente o si se producen situaciones de desigualdad y discriminación.

Los efectos del PE con relación a los impactos de referencia son muy limitados debido al carácter de este, limitándose su alcance a la ordenación del ámbito interior de parcela y a la conservación del conjunto desde el punto de vista patrimonial. Las actuaciones reguladas en el mismo se limitan pues al espacio privado.

14.3. Previsión, valoración y propuesta: Análisis de impacto conjunto.

Por el contenido propio de este PE, las determinaciones que contiene se refieren, principalmente, a la definición del área de movimiento de las edificaciones junto con la regulación de los condicionantes volumétricos y formales para su efectiva materialización.

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodriguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



En estos aspectos, se han atendido las materias de igualdad de género y accesibilidad, al establecer soluciones que concitan las exigencias de la adecuada protección del patrimonio con las de una ampliación regulada que facilite la calidad de vida de los residentes, estudiando los condicionantes de adecuado tamaño, promoción de la accesibilidad y supresión de barreras, relación con la edificación principal, funcionalidad de las soluciones y condicionantes de forma, así como la calidad de la parcela resultante libre de edificación.

Este aspecto ha sido valorado, no solo en cuanto a su integración paisajística, sino a que la forma resultante permita un control visual de los ocupantes para facilitar los aspectos de seguridad percibida y, en su caso, control parental respecto de la posible actividad de niños y resto de residentes, de y desde la vivienda principal y de y desde las posibles ampliaciones.

Respecto del espacio público de la red viaria, no se ha requerido nuevos requisitos por la claridad de la ordenación, por tratarse de un ámbito residencial de tamaño adecuado para el conocimiento y control de los residentes y por disponer de los elementos de urbanización que colaboran en el correcto uso del espacio público.

En cuanto a la relación entre el espacio privado y el espacio público y la percepción de seguridad, cabe destacar que el desarrollo del PE y la ejecución de las obras de ampliación lleva asociada la recuperación de los cerramientos tal y como eran originalmente en la Colonia, esto es, muro bajo de una altura máxima de 80 cm sobre los que se ha de apoyar una rejería de hasta 180 cm. Esta forma de materializar el límite de las parcelas favorece una permeabilidad visual controlada, fomentando la relación entre el espacio público y el privado, acrecentando la sensación de seguridad al evitarse largos muros opacos frente a la calle, tanto más cuanto las Normas de este PE prohíben trasdosar las rejerías con cualquier material, excepto setos o cierres vegetales.

Además, en cuanto a las edificaciones, se señala la obligatoriedad de que las modificaciones que se realicen en la edificación cumplan con todas las disposiciones legales tanto referidas a la igualdad como a la eliminación de barreras físicas o de otro orden, según el régimen de obras permitidas por el grado de protección.

Por otra parte, si bien es cierto que supera el ámbito de actuación de este PE, cabe mencionar que pese al carácter aislado que presenta la Colonia Campamento, el desarrollo futuro del ámbito APE 10.23-RP proveerá a la zona de dotaciones cercanas, que supondrán focos de actividad. Al completarse así la trama urbana, se acercarán física y perceptivamente la red de Metro de Madrid, en la que la mejoría en la accesibilidad de estos lugares hacia la Colonia incidirá positivamente en la calidad de vida de los residentes.

De esta manera, se reforzará la accesibilidad funcional, continuidad y seguridad de los itinerarios peatonales en lo que la mejora en las condiciones de iluminación y la eliminación de espacios o recovecos que pueden transmitir o provocar inseguridad, todo ello aspectos favorables para la mayor integración de la mujer y mejorar su vida cotidiana en el ámbito de la ciudad lo que también implicará una mejorar en la calidad de vida de todos las personas, con independencia de género, discapacidad, edad u otros, ahondando en un aspecto clave para la evaluación del impacto en el marco del planeamiento urbanístico: el espacio urbano, con especial atención a la accesibilidad a los servicios urbanos y a la seguridad en los espacios públicos de las ciudades, es decir, una ciudad con sistema de transporte público y espacios públicos seguros y de calidad y dotada de un sistema de equipamientos de proximidad, complementario a los ordinarios, dirigido al cuidado tanto de mayores como de menores.

4U409NOGETUICHAF

Información de Firmantes del Documento

JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



14.4. Lenguaje inclusivo y no sexista.

Durante la redacción, se ha consultado la Guía para la utilización de un lenguaje inclusivo y no sexista publicada por el Ayuntamiento de Madrid, para evitar sesgos sexistas.

14.5. Conclusiones: evaluación del impacto de este Plan Especial en los temas de referencia.

En lo referente al contenido del PE y al análisis anterior se concluye que:

- Se respeta la materia de género en los términos recogidos en la Ley Orgánica 3/2007 de Igualdad Efectiva de Mujeres y Hombres.
- Sus determinaciones permiten implantar las condiciones de accesibilidad en los términos recogidos en el Real Decreto Legislativo 1/2013, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

Los objetivos del PE de la Colonia Campamento, así como el contenido propio del impacto de género en el planeamiento, justifican la integración en un análisis conjunto de las diferentes materias vinculadas entre sí: igualdad de género; identidad de género; infancia, adolescencia y familia; accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

Esta evaluación expone un impacto positivo de la propuesta de planeamiento sobre la población en general, donde todas las acciones van encaminadas a mejorar el estado general de la colonia en lo que se refiere a calidad de la edificación, paisaje y puesta en valor de los inmuebles como parte del conjunto, lo cual llevará a una mejora general del ámbito desde el punto de vista cualitativo que incidirá, entre otros, en la mejora de los aspectos relativos a la seguridad e igualdad.

15. INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO.

Este PE incluye los estudios económicos pertinentes conforme al marco legislativo vigente y de acuerdo con el alcance y objetivos de este, que se incorporan como documento 4 de este expediente.

Para analizar la rentabilidad de la propuesta se ha realizado un balance entre los costes y beneficios asociados al desarrollo de la propuesta, incluyéndose costes de ejecución material y administrativos, así como beneficios inmediatos y a largo plazo.

Para todo ello, se parte de la hipótesis de la tipología mayoritaria, seleccionando para el análisis económico el modelo edificatorio más común de la colonia, contemplando la ampliación propuesta en este Plan y la reforma de la vivienda original protegida para la mejora de su eficiencia energética.

Las actuaciones propuestas en este documento se circunscriben al ámbito privado. El PE incorpora un documento adecuado con los informes o estudios económicos que exige el Reglamento de Planeamiento y el TRLS y RU de los que se desprende que no supone gastos

Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



para la hacienda pública, que no hay obras de urbanización y por lo tanto no se tendrá que asumir la conservación de espacios públicos y que los gastos recaen en el sector privado.

15.1. Estudio Económico Financiero, Estudio de Viabilidad Económica y Memoria de Viabilidad Económica.

El Reglamento de Planeamiento (Real Decreto 2159/1978), prescribe en su artículo 77, la necesidad del Estudio Económico Financiero como parte de los documentos de planeamiento especial.

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSyRU), en su artículo 22.5 prescribe la necesidad de que la ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, incorpore la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación.

En definitiva, con el estudio económico financiero de los planes se pretende justificar la previsión del planificador de los costes cuya implantación requerirá y la viabilidad económica que resultará de su puesta en carga y del propio mercado inmobiliario, teniendo en cuenta los distintos períodos de retorno y las variables financieras de la inversión a llevar a cabo.

La viabilidad económica real de la actuación en términos que hagan creíble y rentable su ejecución constituye el trasfondo que late de los estudios económico-financieros, en base a las estimaciones de costes e ingresos que se realice.

15.2. Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica

En este caso, no es necesaria Memoria o Informe de Sostenibilidad Económica dado que este PE no establece una actuación de transformación del artículo 7.1 TRLSyRU. En relación con el artículo 22.4 de dicho texto legal, solo sería necesario para el caso de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización o de dotación. No obstante, en el informe económico que acompaña este PE, se hace una breve referencia a un posible beneficio que se produciría a la Hacienda Municipal por su implantación, habida cuenta que no se producirían gastos añadidos a la Hacienda municipal y si mayores ingresos potenciales.

16. CONTENIDO GRÁFICO DE LA PROPUESTA.

La documentación gráfica de la propuesta describe pormenorizadamente todos los aspectos informativos y normativos de la ordenación, organizándose del siguiente modo:

Información de Firmantes del Documento

 JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



❖ DOCUMENTACION GRÁFICA QUE SE MODIFICA:

- **PLANOS DE INFORMACIÓN:** Los planos de información se han actualizado a la última cartográfica municipal disponible, del año 2016.

Además, se han modificado los planos I-02 e I-03, dada la necesidad de recoger el estado actual de las edificaciones y de las transformaciones a las que se han visto sometidas.

- **PLANOS DE ORDENACIÓN:** Los planos de ordenación se han actualizado a la última cartográfica municipal disponible, del año 2016.

El plano P-04 “Ámbitos de regulación” se modifica adaptándose a la ordenación propuesta.

- **PLANOS DE CATÁLOGO:** Los planos de catálogo se mantienen invariantes ya que los modelos originales no se alteran, se actualizan los textos que incorporan relativos a las condiciones generales y de edificación, las cuales se adecúan a la propuesta de ampliación del Plan Especial.

❖ DOCUMENTACION GRÁFICA QUE SE INCORPORA:

- **PLANOS DE ORDENACIÓN:** Se introduce un nuevo plano, el P-04.1, el cual recoge las áreas de movimiento propuestas por este Plan Especial.
- **FICHAS DE EDIFICACIÓN SECUNDARIA DEL MODELO:** Las Fichas de edificación secundaria del modelo constituyen un nuevo documento que introduce este Plan Especial con el objeto de regular, para cada modelo, todas las condiciones de volumen, forma, posición, ocupación, edificabilidad, etc., que han de operar a la hora de realizar obras de ampliación en las parcelas.
- **ESTUDIO DE VOLUMETRÍAS:** Se incorpora un estudio exhaustivo de las posibles volumetrías resultantes por modelo.
- **INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA.**

17. DOCUMENTACIÓN.

Este PE contiene la documentación que resulta exigible por la LSCM y por las NNUU.

Según el artículo 67.3 de la LSCM, “*las alteraciones de cualquier Plan de Ordenación Urbanística que afecten a la clasificación del suelo o al destino público de éste, deberán actualizar completamente la documentación relativa a tales extremos. Todo proyecto de Plan de Ordenación Urbanística que altere sólo parcialmente otro anterior deberá acompañar un documento de refundición que refleje tanto las nuevas determinaciones como las que queden en vigor, a fin de reemplazar completamente la antigua documentación.*”

Además de esta Memoria-Informe, el documento técnico del PE está integrado por los siguientes documentos, donde figuran las determinaciones, justificaciones, estudios y valoraciones exigidas por la legislación urbanística y sectorial vigente:

Información de Firmantes del Documento



- ❖ MEMORIA - INFORME DEL PLAN ESPECIAL
- ❖ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DEL PLAN ESPECIAL
- ❖ NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ESPECIAL
- ❖ INFORMES DE CONTENIDO ECONÓMICO
- ❖ ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD Y EFICIENCIA ENERGÉTICA
- ❖ DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO
- ❖ ESTUDIO DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA
- ❖ ANEXOS
- ❖ RESUMEN EJECUTIVO EXPRESIVO

No será necesario solicitar durante la tramitación del expediente los siguientes informes:

- Informe de la Dirección General de Telecomunicaciones.

En aplicación de la normativa en vigor, y a la vista del ámbito y del objeto del PE, cabe afirmar que este expediente no afecta al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas que prescribe el artículo 35.2 de la Ley 9/2014, General de Telecomunicaciones, y por ello no se da el supuesto que hace necesario el citado informe.

- Recursos hídricos.

Las determinaciones del presente planeamiento se refieren a una zona consolidada del casco urbano de Madrid, por lo tanto, no se generan nuevas demandas de recursos hídricos.

Tampoco afectan al Dominio Público Hidráulico o zonas asociadas. Por ello no es necesario el informe de la Confederación Hidrográfica del Tajo a que se refiere el artículo 25.4 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.

18. DOCUMENTO DE REFUNDICIÓN.

El documento de refundición recoge las nuevas determinaciones que se proponen y las que se mantienen en vigor definidas en planeamientos anteriores, de manera que las normas urbanísticas específicas y particulares para el ámbito que se anexan y la documentación gráfica del mismo, son el resultado de las determinaciones vigentes que no se modifican y las que propone este planeamiento.

- ❖ NORMAS URBANÍSTICAS.
- ❖ DOCUMENTACIÓN GRÁFICA:
 - DOCUMENTACIÓN PG97:
 - PLANO ORDENACIÓN O-80/3
 - PLANO ORDENACIÓN O-71/9
 - PLANO GESTIÓN O-80/3

Información de Firmantes del Documento


JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA RIESTRA RODRIGUEZ-LOSADA - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF



- PLANO GESTIÓN O-71/9
- FICHA APR.10.03

- PLANOS DE INFORMACIÓN:

- I-01 DELIMITACIÓN
- I-02 ORIGEN Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN
- I-03 TRANSFORMACIONES DE LA EDIFICACIÓN
- I-04 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN
- I-05 USOS ACTUALES
- I-06 SECCIONES TIPO
- I-07 VIARIO Y ESPACIOS LIBRES
- I-08 INFRAESTRUCTURAS URBANAS
- I-09 PARCELACIÓN
- I-10 TIPOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

- PLANOS DE ORDENACIÓN:

- P-01 ALINEACIONES Y PARCELAS
- P-02 PROTECCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
- P-03 TIPOLOGÍA Y MODELOS
- P-04 ÁMBITOS DE REGULACIÓN
- P-04.1 ÁREAS DE MOVIMIENTO
- P-05 CALIFICACIÓN Y USOS
- P-06 VIARIO Y ESPACIOS LIBRES
- P-07 GESTIÓN

- PLANOS DE CATÁLOGO:

- Catálogo de edificación. Modelo A
- Catálogo de edificación. Modelo B-a
- Catálogo de edificación. Modelo B-b
- Catálogo de edificación. Modelo C-a
- Catálogo de edificación. Modelo C-b
- Catálogo de edificación. Modelo D
- Catálogo de edificación. Modelo E
- Catálogo de edificación. Modelo F
- Catálogo de edificación. Modelo G
- Catálogo de edificación. Modelo H

- FICHAS DE EDIFICACIÓN SECUNDARIA DEL MODELO:

- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo A
- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo B
- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo C
- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo D
- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo E
- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo F
- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo G
- Fichas de edificación secundaria del modelo. Modelo H

- ESTUDIO DE VOLUMETRÍAS

- INFORMACIÓN FOTOGRÁFICA.



19. CONCLUSIÓN.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, considerando que la propuesta de Plan Especial se ajusta a las determinaciones del Plan General, procede continuar con las actuaciones, considerando que la propuesta está debidamente justificada y que cumple con las determinaciones de la legislación urbanística vigente.

Firmado electrónicamente
EL JEFE DE DEPARTAMENTO DE PLANEAMIENTO 1
José María Sánchez Laforet
LA JEFA DE SERVICIO DE PLANEAMIENTO
Eva M.ª Torres Berruezo
LA SUBDIRECTORA GENERAL DE PLANEAMIENTO
Teresa Riestra Rodríguez-Losada
DIRECTOR GENERAL DE PLANEAMIENTO
Javier Hernández Morales



Información de Firmantes del Documento



JOSE MARIA SANCHEZ LAFORET - JEFE DE DEPARTAMENTO
EVA MARIA TORRES BERRUEZO - JEFA DE SERVICIO
TERESA RAMONA Riestra Rodríguez-Losada - SUBDIRECTORA GENERAL
JAVIER HERNANDEZ MORALES - DIRECTOR GENERAL
URL de Verificación: <https://sede.madrid.es/csv>

Fecha Firma: 20/01/2022 09:45:42
Fecha Firma: 20/01/2022 09:56:54
Fecha Firma: 20/01/2022 10:44:32
Fecha Firma: 20/01/2022 11:12:01
CSV : 4U409NOGETUICHAF

