

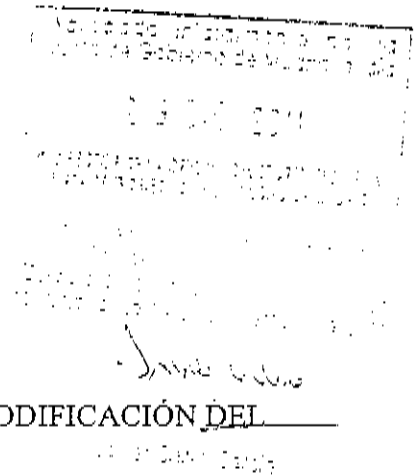
**1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL APR.06.02 DEL
P.G.O.U.M. DE MADRID.
PASEO DE LA DIRECCIÓN**

ÍNDICE DEL DOCUMENTO

I MEMORIA

1. OBJETO
2. ANTECEDENTES
3. PROCEDENCIA, OBJETO Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
4. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS
5. ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
6. RELACIÓN DE PLANOS
7. CONCLUSIÓN

II PLANOS



1ª MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL APR.06.02 DEL P.G.O.U.M. DE MADRID. PASEO DE LA DIRECCIÓN

I MEMORIA JUSTIFICATIVA

1 OBJETO

La presente Memoria, junto con los Planos y demás partes de este documento, tienen por objeto definir las determinaciones que componen la 1ª Modificación del Plan Parcial.

2 ANTECEDENTES

Los antecedentes que clarifican el desarrollo del Planeamiento hasta la fecha son los siguientes:

2.1 Planeamiento Vigente

El área de planeamiento que desarrolla el Plan Parcial está establecida por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, que recoge las determinaciones establecidas para su desarrollo en la ficha de planeamiento de código APR.06.02.

Cronología de desarrollo del Planeamiento:

1. Con fecha **3 de mayo de 2005** se aprueba el **Convenio Comunidad de Madrid, (IVIMA) y Ayuntamiento de Madrid - Área de Urbanismo, Vivienda e Infraestructura y Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid, S.A. para "la Redacción, Aprobación y Ejecución del Plan Parcial de Reforma de Interior del Paseo de la Dirección.**
2. Con fecha **21 de julio 2005** se aprueba el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se **aprueba inicialmente el Plan Parcial de Reforma de Interior 06.02 Tetuán "Paseo de la Dirección"**.
3. Con fecha **28 de junio de 2006** tiene lugar la **Aprobación Definitiva**, por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, **del Plan Parcial de Reforma de Interior 06.02 Tetuán "Paseo de la Dirección"** y la ratificación del texto definitivo del Convenio entre la Comunidad de Madrid y el

Ayuntamiento de Madrid para la redacción, promoción y ejecución del citado Plan.

4. Con fecha 24 de mayo de 2007 se fija el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se aprueba inicialmente la **Delimitación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial de Reforma de Interior 06.02 "Paseo de la Dirección"**, y la **determinación del sistema de ejecución por expropiación** en la modalidad de gestión por concesionario, sometiéndose a información pública junto con la relación de titulares bienes y derechos afectados. Distrito de Tetuán.
5. Con fecha 6 de septiembre de 2007 se acuerda la **Aprobación inicial del Proyecto de Urbanización** por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.
6. Con fecha 29 de noviembre de 2007 se firma el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que se **aprueba definitivamente la Delimitación de la Unidad de Ejecución del Plan Parcial de Reforma de Interior 06.02 "Paseo de la Dirección"**.
7. Con fecha 22 de mayo de 2008 se establece la **Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización** por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid.
8. Con fecha 16 de abril de 2009 se produce el Acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid por el que **se aprueba el Proyecto de Expropiación por tasación conjunta**, correspondiente a la Unidad de ejecución por expropiación del Plan Parcial de Reforma de Interior 06.02 "Paseo de la Dirección".

2.2 Sistema de Ejecución

El Plan General contempla como Sistema de Actuación para el polígono el sistema de EXPROPIACIÓN.

2.3 Parámetros Urbanísticos del Plan

La delimitación realizada para el polígono por el P.G. encierra una superficie del área de 166.1576,74 - m².

El uso característico es RESIDENCIAL, con un límite de edificabilidad para usos lucrativos de 197.250. - m².

Las superficies mínimas de cesión para usos dotacionales públicos son las siguientes:

Zonas Verdes	: 20.500. - m2
Deportivo Público	: 11.000. - m2
Equipamiento Público	: 13.000. - m2

El cumplimiento de estas reservas dotacionales de cesión determinadas por el P.G., se engloban en las reservas para la Red Pública Local, que se derivan de la aplicación de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, al encontrarse eximido este tipo de planes de hacer reservas para la Red General, por las Modificaciones de la Ley del Suelo, incluidas en la Ley 14/2001, de 26 de diciembre.

La cuantificación de las Redes Públicas Locales que se derivan de la aplicación de la ley 9/2001 de 17 de Julio y el cuadro comparativo de las cesiones previstas en el P.G.O.U.M. se realiza en los apartados 4.3. y 4.4. de esta Memoria.

En cuanto a las Instrucciones para la Ordenación del Área, tanto Vinculantes, como no Vinculantes, establecidas por el P.G., son las recogidas en la Ficha de Planeamiento.

2.4 Situación y Delimitación.

El Plan Parcial de Reforma Interior del Paseo de la Dirección APR.06.02 se sitúa en el barrio de Tetuán y su delimitación responde a la finalidad de obtención de sus objetivos urbanísticos, adaptándose al trazado de dicha vía, y ocupando áreas del tejido urbano consolidado.

2.5 Características topográficas.

La principal caracterización del suelo de este polígono consiste en su singularidad topográfica. Precisamente todos los elementos que han determinado su estado actual se derivan de las características topográficas, consistentes en las "grandes cuestas". Es decir en un suelo con fuertes desniveles, que van configurando los cauces norte-sur y especialmente, en este caso el del río Manzanares, del que era afluente el arroyo de La Veguilla.

Este carácter del terreno, de tener grandes desniveles incidió en los dos componentes básicos del proceso de urbanización de la zona a finales del siglo pasado y principio de este. De una parte la traída de aguas a Madrid, que obliga la realización del canal, a veces en acueducto, salvando los pliegues del

terreno y en otras enterrado en las laderas del mismo, que supone una barrera física importante. Y de otra parte los límites que los obstáculos topográficos imponen al crecimiento del Barrio de Tetuán.

En el momento actual, los medios modernos de construcción civil, simplifican, aunque no eliminan las dificultades de esta topografía, Así por ejemplo resulta mucho más accesible la posibilidad de rectificar el trazado del Paseo de la Dirección, haciéndole llevar la traza aproximada del canal, mediante el relleno de los actuales lunetos existentes entre uno y otro. Asimismo resulta hoy mucho más accesible abordar las grandes obras de desmonte y terraplenado que previsiblemente son necesarias para una racionalización del remate de la traza urbana.

2.6 Usos y Edificaciones Existentes

La zona es eminentemente residencial, aunque complementariamente existen algunos elementos de actividad, fundamentalmente almacenes de chatarra, así como algunos talleres de automóviles, fundamentalmente dedicados a chapa y pintura, de los que solamente uno se puede considerar, una instalación adecuada y moderna.

La edificación existente en su mayoría corresponde a pequeños edificios de 1 ó 2 alturas de viviendas en mal estado de conservación.

2.7 Infraestructuras Existentes

Como consecuencia de los usos establecidos sobre el territorio del Plan Parcial y las áreas limítrofes, existen en el ámbito redes de infraestructuras, que proporcionan servicios a los mismos. También se han detectado redes que utilizan el sector como zona de paso, estas redes existentes y que quedan afectadas por la ordenación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR.06.02 del P.G.O.U. de Madrid- "Paseo de la Dirección" son las siguientes.

2.8 Red Viaria

El sistema viario existente, interior al sector, está compuesto por el propio Paseo de la Dirección y una serie de calles que le conectan con el resto del tejido urbano circundante.

Las calles que quedan cortadas por la ordenación del Plan Parcial, serán conectadas a la red viaria propuesta.

Dentro de estas calles, se considera por el Plan General de Ordenación Urbana como red viaria principal, las siguientes calles:

- C/ Marqués de Viana en su totalidad dentro del ámbito del Plan Parcial.
- Paseo de la Dirección desde su intersección con la calle Aligustre hasta intersección con la calle Panizo.
- Calle Ofelia Nieto en todo su trazado dentro del límite del ámbito.
- Calle Carmen Portones en el tramo de conexión entre la e/Ofelia Nieto y el Paseo de la Dirección.

El resto de la red viaria del ámbito se considera red viaria secundaria.

2.9 Red de Abastecimiento de Agua

Existe un abastecimiento de agua potable al interior del sector propiedad del Canal de Isabel II. Así mismo en el límite del sector se localiza el conocido como Canal Bajo que no es sino un antiguo acueducto del Canal aún hoy en servicio.

2.10 Red de Saneamiento y Drenaje

Según la información facilitada por el Departamento de Alcantarillado del Ayuntamiento de Madrid, la zona objeto de estudio está servida por un sistema unitario de saneamiento conformado por una serie de colectores no visitables de diámetros 300 y 400 mm.

Junto a estos pequeños colectores, se localizan cuatro colectores visitables: uno, situado al norte del ámbito, cruza bajo la parcela EQS5 siguiendo la prolongación de la c/ del Arroyo, un segundo colector visitable se localiza bajo la traza de la c/ Marqués de Viana y dos más acometen a este último desde el actual trazado del Paseo de la Dirección, uno desde el Sur y otro desde el Norte proveniente de la c/ de las Almortas.

2.11 Red de Energía Eléctrica

La compañía suministradora Iberdrola dispone en la zona del Plan Parcial de infraestructura.

Esta infraestructura se compone básicamente de circuitos que discurren por canalización enterrada partiendo de los centros de transformación que la compañía suministradora tiene distribuidos en el entorno del sector.

2.12 Red de Alumbrado Público

Existe alumbrado público en todas las calles interceptadas por el límite de la actuación.

El alumbrado existente es de dos tipos:

- > dispuesto sobre báculo en las vías de mayor jerarquía
- > dispuesto sobre fachada de los edificios en las calles en las que el ancho de acera resulta insuficiente.

2.13 Red de Telecomunicaciones

Existe una red de comunicaciones en ámbito del Paseo de la Dirección que sirve a las viviendas de la zona.

La situación de límite urbano contra el parque del sector, hace que se trate de un punto extremo de la red de telecomunicaciones. En esta zona se unen los finales de red de la compañía Telefónica correspondientes a las zonas de Buenavista y Almenara que dan servicio en soporte de hilo de cobre.

2.14 Red de Gas

La compañía Gas Natural dispone de infraestructura en la zona formada por una red mallada de tuberías de fundición dúctil y polietileno de distintos diámetros y acometidas parcelarias en tubería de polietileno de 63 mm de diámetro.

Esta red alcanza prácticamente a la totalidad de viviendas que en la actualidad se encuentran dentro del ámbito del Plan Parcial.

3 PROCEDENCIA Y JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

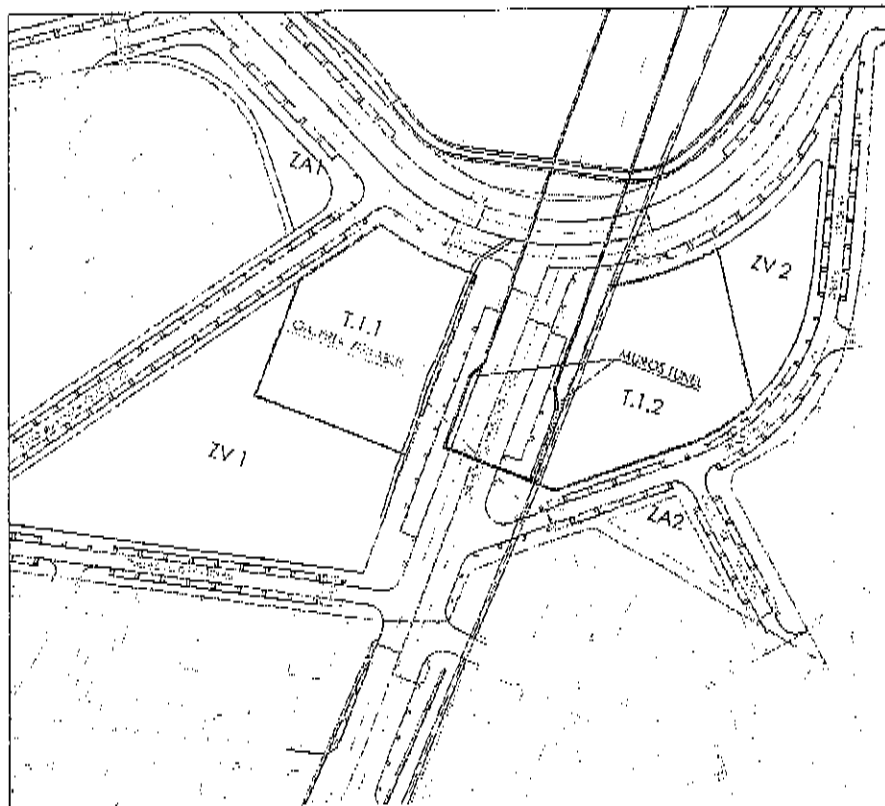
Durante el periodo de ejecución de las obras de urbanización han sobrevenido una serie de problemas técnicos que han conllevado la reconsideración de las alineaciones correspondientes a la parcelas T.1.1 y T.1.2. del Plan Parcial, así como las parcelas de zonas verdes y viario colindantes.

Además se fija en esta modificación la proporción de uso residencial para vivienda protegida respecto a la libre, teniéndose en cuenta las actuales circunstancias económicas y las líneas de actuación del programa operativo del Área de Gobierno de urbanismo e Infraestructuras. También, se ha modificado, con carácter indicativo, la distribución del uso de las parcelas correspondientes al uso residencial, que han variado su distribución respecto a la establecida, también con carácter no vinculante, en el Plan Parcial Aprobado, con el fin de distinguir entre Vivienda con Protección Pública Básica, Vivienda con Protección Pública Limitada y Vivienda Libre.

Estos dos puntos mencionados, son los únicos que se plantean en esta 1ª Modificación del Plan Parcial de Reforma Interior, desarrollándose con mayor detalle en los apartados siguientes.

3.1 Modificación de las alineaciones de las parcelas T.1.1, T.1.2 y colindantes

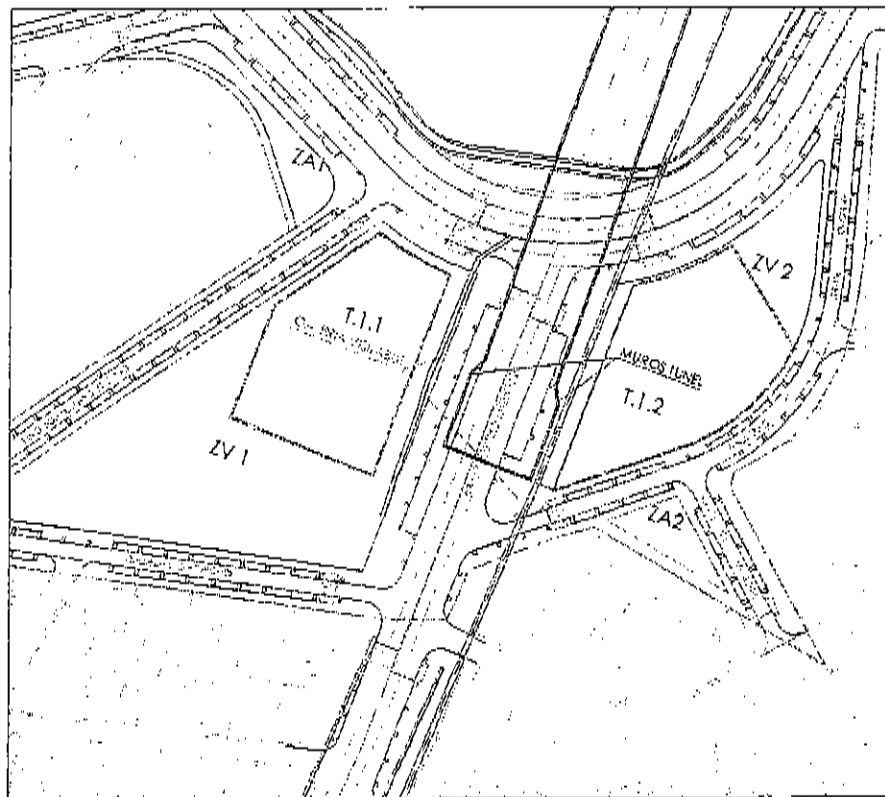
Las obras del Túnel de la calle Marqués de Viana, cuya ejecución por el Ayuntamiento de Madrid coincidió con la redacción del Planeamiento del Paseo de la Dirección, incluyeron la construcción de dos galerías en mina subterráneas de saneamiento que invaden la planta de las parcelas resultantes T.1.1 y T.1.2 aprobada en el Plan Parcial de reforma Interior del APR 06.02 "Paseo de la Dirección", tal y como se indica en el croquis adjunto.



Ante la imposibilidad de desplazar dichas conducciones en las parcelas, sería necesario modificar y retranquear las mismas -con un importante coste- fuera de su límite, lo que en el caso de la parcela T.1.2 sería prácticamente imposible dada la falta de espacio entre dicho límite y los muros del túnel. No hay margen edificatorio en estas alineaciones necesario para la ejecución de las pantallas de hormigón, correspondientes a la excavación de los sótanos de los aparcamientos enterrados de gran profundidad.

Por ello, se plantea la modificación del Plan Parcial, cambiando las alineaciones de las mencionadas parcelas a las indicadas en el croquis adjunto, de modo que manteniendo la superficie de las mismas, se solucione el problema planteado, además de mejorar la anchura en las aceras que dan servicio a los dos edificios en torres de 25 plantas de altura que tenían unas anchuras mínimas de 1,15 y 1,68 m en las esquinas.

Ello se hace a costa de una pequeña modificación en la geometría de las zonas verdes ZV1 y ZV2. Las proyecciones horizontales de las galerías de saneamiento se ocuparan en la calle Marqués de Viana con zonas verdes pertenecientes a la ZV1 y ZV2.



Esta modificación geométrica de las parcelas se recoge de forma detallada en los planos y cuadros que acompañan esta memoria.

3.2 Consideración de la vivienda con protección pública en las parcelas de uso residencial incluidas en el ámbito de actuación del Plan Parcial de reforma Interior APE 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección"

Respecto a la calificación genérica con uso característico Residencial en el Plan Parcial aprobado, en el cuadro de parcelas lucrativas únicamente se diferencia entre Vivienda Libre y Vivienda con protección Pública de manera no vinculante. En esta modificación puntual del Plan Parcial, se ha fijado con carácter vinculante una reserva mínima de hasta el 76% para el uso residencial de vivienda protegida. Además, con carácter indicativo, se realiza la distribución del uso en las parcelas correspondientes al residencial, variando su distribución respecto a la establecida, también con carácter no vinculante, en el Plan Parcial aprobado, con el fin de distinguir entre las posibles ubicaciones de Vivienda con Protección Pública Básica, Vivienda con Protección Pública Limitada y Vivienda Libre.

La modificación incorpora la definición de un 76% del total del uso residencial con destino a Vivienda con Protección Pública y el 24% de Vivienda Libre. Con carácter indicativo, en los planos se grafía la posible distribución de los usos en las parcelas resultantes.

El detalle de los usos indicativos de todas las parcelas resultantes, en las 3 categorías que se indican a continuación:

- Residencial Vivienda Colectiva Libre (**RVCL**): Porcentaje 24%.
- Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (**RVCPPB**): Porcentaje 30%.
- Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (**RVCPPL**): Porcentaje 46%.

Esta modificación se recoge de forma detallada en los planos y cuadros que acompañan esta memoria, que posee carácter indicativo en cuanto a la ordenación detallada, y el Ayuntamiento de Madrid podrá modificar su distribución conforme a las necesidades de ordenación, sociales y técnicas que deba atender.

4 CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

4.1 Cuadro resumen

Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección".

USO PRINCIPAL	Ref. Planos	Superficie Parcelas	Sup. Edificable	% Suelo
LUCRATIVO				
Torres Aisladas	T	7.879,41	70.000	4,74%
Bloques Abiertos	B	9.446,19	76.700,00	5,69%
Manzanas de cornisa	MC	8.069,86	26.300,00	4,86%
Manzanas Interiores	MI	6.953,68	24.250,00	4,19%
Total Lucrativo		32.349,14	197.250,00	19,47%
NO LUCRATIVO				
Deportivo nivel básico	DB	11.014,01		6,63%
Equipamientos nivel básico	EQ	11.155,44		6,71%
Servicios Públicos Nivel básico	SP	2.769,31		1,67%
Zonas verdes nivel básico	ZV	21.951,41		13,21%
Espacios libres arbolados	ZA	2.156,87		1,30%
Viaro principal		16.552,80		9,96%
Viaro secundario		68.207,76		41,05%
Total No Lucrativo		133.807,60		80,53%
TOTAL SECTOR		166.156,74	197.250,00	100,00%

1ª Modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección".

El cuadro resumen permanece, en esta 1ª modificación del Plan Parcial, sin ninguna modificación con respecto al de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4.2 Cuadro de Parcelas Lucrativas

Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección".

Nº Parcelas	Uso característico	Superficie	%	Edificabilidad
RESIDENCIAL				
T.1.1.	Residencial	2.253,01	1,36%	25.000
T.1.2.	Residencial	2.250,15	1,35%	25.000
T.2.1.	Residencial	1.729,42	1,04%	10.000
T.2.2.	Residencial	1.646,83	0,99%	10.000
Total Torres		7.879,41	4,74%	70.000,00
B.1.	Residencial	1.440,60	0,87%	11.700
B.2.	Residencial	1.460,30	0,88%	11.800
B.3.	Residencial	1.425,29	0,86%	11.600
B.4.	Residencial	1.280,00	0,77%	10.400
B.5.	Residencial	1.280,00	0,77%	10.400
B.6.	Residencial	1.280,00	0,77%	10.400
B.7.	Residencial	1.280,00	0,77%	10.400
Total Bloques Abiertos		9.446,19	5,69%	76.700,00
MC.1	Residencial	2.291,73	1,38%	6.500
MC.2.	Residencial	1.426,13	0,86%	5.400
MC.3.	Residencial	2.176,00	1,31%	7.200
MC.4	Residencial	2.176,00	1,31%	7.200
Total Manzanas de Cornisa		8.069,86	4,86%	26.300,00
MI.1	Residencial	2.139,98	1,29%	7.400
MI.2	Residencial	2.142,95	1,29%	7.300
MI.3	Residencial	220,8	0,13%	950
MI.4	Residencial	2.209,17	1,33%	7.700
MI.5	Residencial	240,78	0,14%	900
Total manzanas interiores		6.953,68	4,19%	24.250,00
TOTAL RESIDENCIAL		32.349,14	19,47%	197.250,00

1ª Modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR.06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección". Distribución no vinculante del uso residencial

Nº Parcelas	Uso característico	Superficie	%	Edificabilidad
RESIDENCIAL				
T.1.1.	Residencial Vivienda Colectiva Libre - RVCL	2.253,01	1,36%	25.000
T.1.2.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPPL	2.250,15	1,35%	25.000
T.2.1.	Residencial Vivienda Colectiva Libre - RVCL	1.729,42	1,04%	10.000
T.2.2.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPPL	1.646,83	0,99%	10.000
Total Torres		7.879,41	4,74%	70.000,00
B.1.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPPL	1.440,60	0,87%	11.700
B.2.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPPL	1.460,30	0,88%	11.800
B.3.	Residencial Vivienda Colectiva Libre - RVCL	1.425,29	0,86%	11.600
B.4.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPPL	1.280,00	0,77%	10.400
B.5.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPPL	1.280,00	0,77%	10.400
B.6.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPPL	1.280,00	0,77%	10.400
B.7.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	1.280,00	0,77%	10.400
Total Bloques Abiertos		9.446,19	5,69%	76.700,00
MC.1	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.291,73	1,38%	6.500
MC.2.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	1.426,13	0,86%	5.400
MC.3.	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.176,00	1,31%	7.200
MC.4	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.176,00	1,31%	7.200
Total Manzanas de Cornisa		8.069,86	4,86%	26.300,00
MI.1	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.139,98	1,29%	7.400
MI.2	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.142,95	1,29%	7.300
MI.3	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	220,8	0,13%	950
MI.4	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.209,17	1,33%	7.700
MI.5	Residencial Vivienda Colectiva Libre - RVCL	240,78	0,14%	900
Total manzanas interiores		6.953,68	4,19%	24.250,00
TOTAL RESIDENCIAL		32.349,14	19,47%	197.250,00

4.3 Cuadro de Parcelas Dotacionales

Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección".

PARCELAS DOTACIONALES

Nº Parcela	Uso	Superficie	%	Ficha P.G.
DEPORTIVO NIVEL BASICO				
DB1	Deportivo Básico	11.014,01		
Total Deportivo Básico		11.014,01	6,63%	11.000
EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS BASICOS				
EQUIPAMIENTOS NIVEL BASICO				
EQ1	Cultural BP	1.300,81		
EQ2	Educativo, El y/o Sanitario	2.920,91		
EQ3	Educativo,El	1.514,44		
EQ4	Educativo C, I ó EI	3.115,26		
EQ5	Bienestar Social CD	2.304,02		
Total Equipamiento Básico		11.155,44	6,71%	
SERVICIOS PUBLICOS NIVEL BASICO				
SP1	Mantenimiento y Limpieza	2.769,31		
Total Servicios Públicos		2.769,31	1,67%	
Total Equipamientos y Servicios Públicos		13.924,75	8,38%	13.000
ZONAS VERDES BASICA				
ZV1	Verde Básico	4.213,32		
ZV2	Verde Básico	982,04		
ZV3	Verde Básico	8.619,77		
ZV4	Verde Básico	1.118,70		
ZV5	Verde Básico	1.177,44		
ZV6	Verde Básico	4.832,32		
ZV7	Verde Básico	1.007,82		
Total Zonas verdes Básicas		21.951,41	13,21%	20.500
ESPACIOS LIBRES ARBOLADOS				
ZA1	Espacios libres arbolados	605,97		
ZA2	Espacios libres arbolados	434,66		
ZA3	Espacios libres arbolados	322,39		
ZA4	Espacios libres arbolados	293,21		
ZA5	Espacios libres arbolados	500,64		
Total espacios libres arbolados		2.156,87	1,30%	
VIARIO				
VIARIO PRINCIPAL				
VIARIO PÚBLICO	Viario Público	16.552,80		
VIARIO COMUN				
VIARIO PÚBLICO	Viario Público	68.207,76		
Total Viario		84.760,56	51,01%	
TOTAL REDES LOCALES		133.807,60	80,53%	44.500

(*) Los usos asignados a las parcelas dotacionales son indicativos, pudiendo modificarse por la Administración en cualquier momento del desarrollo del plan o posteriormente.

1ª Modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección".

El cuadro de parcelas dotacionales permanece, en esta 1ª modificación del Plan Parcial, sin ninguna modificación con respecto al de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4.4 Justificación del cumplimiento de reserva de Redes Públicas

El Plan General de 1997 establece para el área unas reservas de dotaciones para el ámbito de un mínimo de 44.500 m². El Plan Parcial califica dentro del área un total de 133.807,60 m² para dotaciones.

El Plan General de 1997 clasifica el área como suelo urbano. Según lo especificado en los artículos 14.2 y Disposición Transitoria Primera de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, por tratarse de un suelo remitido a un desarrollo posterior y en el que se requiere la distribución equitativa de beneficios y cargas dentro de una unidad de ejecución a delimitar, se trata de un suelo urbano no consolidado.

Según se desprende de la citada Ley, en su artículo 36.6, en un ámbito de suelo urbano no consolidado se han de cumplir unos mínimos tan sólo para el sistema de redes locales.

Este cálculo de cumplimiento de redes se realiza no sobre el total de la edificabilidad total prevista en el ámbito por el Plan General, sino sobre la edificabilidad que resulta de descontar la ya existente y/o que existía en el área, que según se desprende del Documento de Información Urbanística suponen unos 45.000 m². De esta forma se habría de realizar el cálculo de cumplimiento de redes sobre una edificabilidad de 152.250 m², lo que desprende una necesidad de un mínimo de 45.675 m² para redes locales de equipamientos y servicios públicos, de los que al menos 22.838 m² deben destinarse a espacios libres públicos arbolados.

En el cuadro adjunto se especifica el cumplimiento de las reservas de redes conforme a la Ley del suelo, que no se ven alterados en la presente modificación del Plan Parcial.

Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección".

Tipología	Referencia Plots	Superficies Parcelas	Ley 9/2001 Redes Locales	Ficha P.G.
Deportivo	DB	11.014,01		11.000
Equipamientos	EQ1	1.300,81		13.000
	EQ2	2.920,91		
	EQ3	1.514,44		
	EQ4	3.115,26		
	EQ5	2.304,02		
Servicios Públicos	SP1	2.769,31		
Total equipamientos		24.938,76		24.000
Zonas verdes 15m2/1002c	ZV1	4.213,32		20.500
	ZV2	982,04		
	ZV3	8.619,77		
	ZV4	1.118,70		
	ZV5	1.177,44		
	ZV6	4.832,32		
	ZV7	1.007,82		
Total zonas verdes		21.951,41		20.500
Espacios libres arbolados	ZA1	605,97		20.500
	ZA2	434,66		
	ZA3	322,39		
	ZA4	293,21		
	ZA5	500,64		
Total espacios libres arbolados		2.156,87		
Total Zonas Verdes y Espacios Libres Arbolados		24.108,28	22.837,50	20.500
Infraestructuras	Viano Principal	16.552,80		
	Viano Secundario	68.207,76		
Total infraestructuras		84.760,56		
TOTAL REDES LOCALES		133.807,60	45.675,00	44.500,00

1ª Modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección".

El cuadro de cumplimiento de reservas de redes públicas permanece, en esta 1ª modificación del Plan Parcial, sin ninguna modificación con respecto al de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

4.5 Justificación del sólido capaz

En la tabla adjunta se justifica, para todas las edificaciones del Plan Parcial de Reforma Interior, que el sólido capaz definido por el área de movimiento en cada parcela residencial puede albergar la edificabilidad correspondiente asignada en el Plan Parcial.

Se define el coeficiente de relación entre dicha edificabilidad y el volumen del sólido capaz en todos los casos y el margen de variación posible que es superior al 5% en todos los casos.

Aprobación Definitiva del Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección"

AP Parcela	Uso Característico	Superficie		Eficacia		Margen
		parcelas	ocupación	Plan Parcial	Capaz	
RESIDENCIAL						
T.1.1	Residencial	2.251,01	2.253,01	25.000	56.326	125,30%
T.1.2	Residencial	2.250,15	2.250,15	25.000	56.254	125,02%
T.2.1	Residencial	1.729,42	1.729,42	10.000	31.130	211,30%
T.2.2	Residencial	1.646,83	1.646,83	10.000	29.643	196,43%
<i>Total Torres</i>		<i>7.879,41</i>	<i>7.879,41</i>	<i>70.000,00</i>	<i>173.392,00</i>	<i>147,85%</i>
B.1	Residencial	1.440,60	1.440,60	11.700	12.364	5,88%
B.2	Residencial	1.480,30	1.460,30	11.800	12.535	6,23%
B.3	Residencial	1.425,29	1.425,29	11.800	12.333	5,48%
B.4	Residencial	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
B.5	Residencial	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
B.6	Residencial	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
B.7	Residencial	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
<i>Total Bloques abiertos</i>		<i>9.446,18</i>	<i>9.446,18</i>	<i>76.700</i>	<i>81.052</i>	<i>5,87%</i>
MC.1	Residencial	2.291,73	1.482,00	6.500	6.968	7,20%
MC.2	Residencial	1.426,13	1.244,54	5.400	5.804	7,43%
MC.3	Residencial	2.176,00	1.672,82	7.200	7.838	8,86%
MC.4	Residencial	2.176,00	1.672,82	7.200	7.838	8,86%
<i>Total Manzanas de Cornisa</i>		<i>8.069,86</i>	<i>6.082,18</i>	<i>26.300</i>	<i>28.448</i>	<i>8,17%</i>
MI.1	Residencial	2.138,88	1.674,00	7.400	7.848	6,05%
MI.2	Residencial	2.142,95	1.650,41	7.300	7.731	5,90%
MI.3	Residencial	220,8	220,8	950	1.003	5,58%
MI.4	Residencial	2.205,17	1.737,48	7.700	8.136	5,66%
MI.5	Residencial	240,78	202,31	900	940	5,44%
<i>Total Manzanas Interiores</i>		<i>6.953,68</i>	<i>5.485,00</i>	<i>24.250</i>	<i>25.667</i>	<i>5,94%</i>
TOTAL RESIDENCIAL		32.343,14	28.892,78	197.250,00		

1ª Modificación del Plan Parcial de Reforma Interior del APR.06.02 del
PGOUM "Paseo de la Dirección". Distribución no vinculante del uso residencial

Nº Parcela	Uso Característico	Superficies		Edificabilidad		Margen
		parcelas	ocupación	Plan Parcial	Capaz	
RESIDENCIAL						
T.1.1	Residencial Vivienda Colectiva Libre RVCL	2.253,01	2.253,01	25.000	58.325	125,30%
T.1.2	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPL	2.250,15	2.250,15	28.000	58.254	125,02%
T.2.1	Residencial Vivienda Colectiva Libre RVCL	1.729,42	1.729,42	10.000	31.130	211,30%
T.2.2	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPL	1.846,83	1.846,83	10.000	29.643	196,43%
<i>Total Torres</i>		7.879,41	7.879,41	70.000	173.352	147,65%
B.1	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPL	1.440,60	1.440,60	11.700	12.364	5,87%
B.2	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPL	1.460,30	1.460,30	11.800	12.535	6,23%
B.3	Residencial Vivienda Colectiva Libre RVCL	1.425,29	1.425,29	11.600	12.233	5,46%
B.4	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPL	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
B.5	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPL	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
B.6	Residencial Vivienda Colectiva Protección Precio Limitado - RCVPPL	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
B.7	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	1.280,00	1.280,00	10.400	10.980	5,58%
<i>Total Bloques abiertos</i>		9.446,19	9.446,19	76.700	81.052	5,87%
MC.1	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.291,73	1.492,00	6.500	6.958	7,20%
MC.2	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	1.426,13	1.244,94	5.400	5.804	7,48%
MC.3	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.176,00	1.672,82	7.200	7.838	8,60%
MC.4	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.176,00	1.672,82	7.200	7.838	8,66%
<i>Total Manzanas de Cornisa</i>		8.069,86	6.082,18	26.300	28.448	8,17%
MI.1	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.139,98	1.674,00	7.400	7.848	8,05%
MI.2	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.142,95	1.650,41	7.300	7.731	5,90%
MI.3	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	220,8	220,8	950	1.003	5,58%
MI.4	Residencial Vivienda Colectiva Protección Pública Básica - RCVPPB	2.209,17	1.737,48	7.700	8.136	5,66%
MI.5	Residencial Vivienda Colectiva Libre RVCL	240,78	202,31	900	949	5,44%
<i>Total Manzanas interiores</i>		6.953,68	5.485,00	24.250	26.667	8,84%
TOTAL RESIDENCIAL		32.349,14	28.892,78	197.250,00		

5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Tal como se ha manifestado en los apartados anteriores, el alcance de la presente Modificación del Plan Parcial se circunscribe a los siguientes aspectos:

- Modificación de la geometría de las parcelas de uso residencial T.1.1 y T.1.2, manteniendo su edificabilidad asignada, así como cambio de la geometría de las parcelas de zonas verdes ZV1 Y ZV2.
- Consideración de la vivienda con protección pública en la proporción de 76% protegida, dejando el 24% para vivienda libre.

En relación a la modificación de la geometría de las parcelas afectadas del Plan Parcial se establece:

1. Parcela T.1.1.

Se desplaza su alineación al Paseo de la Dirección de manera que permita ejecutar unos anchos de acera más acordes con la edificación en Torre de 25 plantas que se ejecutará.

Su alineación correspondiente a la calle Marqués de Viana, se retranquea aumentando el ancho de acera y permitiendo alejarse del trazado de la galería visitable enterrada, que en el proyecto aprobado discurría por el interior de la parcela, así como hacer viable la futura construcción de los sótanos correspondiente a la dotación obligatoria de aparcamiento.

Se alarga la longitud del lindero de la calle Marqués de Viana, adquiriendo la nueva geometría una proporción más rectangular, frente a la proporción cuadrada de la original.

Estos ajustes, manteniendo la superficie adjudicada, inciden en la parcela de zonas verdes ZV1 colindante, cambiando su geometría.

2. Parcela T.1.2.

Se desplaza también su alineación al Paseo de la Dirección de manera que permita ejecutar unos anchos de acera más acordes con la edificación en Torre de 25 plantas que se ejecutará.

Igualmente su alineación correspondiente a la calle Marqués de Viana, se retranquea aumentando el ancho de acera y permitiendo alejarse del trazado de la galería visitable enterrada, que en el proyecto aprobado discurría por el interior de la parcela, así como hacer viable la futura construcción de los sótanos correspondiente a la dotación obligatoria de aparcamiento. Se alarga la longitud de los linderos de la calle Marqués de Viana, Paseo de la Dirección y de la calle posterior a este, adquiriendo la nueva geometría una proporción mayor hacia el Paseo.

Todas estas modificaciones geométricas, quedan reflejadas en los planos que completan esta memoria.

Respecto a la distribución de los usos en la totalidad de parcelas con uso residencial del Plan Parcial se establece con carácter no vinculante.

3. **Parcela T.1.1.**
Residencial Vivienda Colectiva Libre (**RVCL**).
4. **Parcela T.1.2.**
Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (**RVCPPL**).
5. **Parcela T.2.1.**
Residencial Vivienda Colectiva Libre (**RVCL**).
6. **Parcela T.2.2.**
Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (**RVCPPL**).
7. **Parcela B.1.**
Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (**RVCPPL**).
8. **Parcela B.2.**
Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (**RVCPPL**).
9. **Parcela B.3**
Residencial Vivienda Colectiva Libre (**RVCL**).

10. Parcela B.4.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (RVCPPPL).

11. Parcela B.5.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (RVCPPPL).

12. Parcela B.6.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección de Precio Limitado (RVCPPPL).

13. Parcela B.7.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

14. Parcela MC.1.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

15. Parcela MC.2.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

16. Parcela MC.3.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

17. Parcela MC.4.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

18. Parcela MI. 1.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

19. Parcela MI.2.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

20. Parcela MI.3.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

21. Parcela MÍ. 4.

Residencial Vivienda Colectiva con Protección Pública Básica (RVCPPB).

22. Parcela ML5.

Residencial Vivienda Colectiva Libre (RVCL).

6 RELACIÓN DE PLANOS

P.O.- Situación

P. 1.- Delimitación, Zonificación y Usos del Suelo

P.2.- Alineaciones, Áreas de Movimiento y Alturas

P.3.- Planimetría

7 CONCLUSIÓN

Los aspectos más relevantes de la Modificación del Plan Parcial se pueden resumir en los siguientes puntos:

- Modificación de la geometría de las parcelas de uso residencial T.1.1 y T.1.2, manteniendo su edificabilidad asignada, así como la geometría de las parcelas de zonas verdes ZV1 y ZV2.
- Reserva de hasta el 76% del uso residencial para vivienda protegida, de la cual un 30% se destinará a Vivienda con Protección Pública Básica y un 46% a Vivienda con Protección Pública de Precio Limitado. Asimismo, con carácter indicativo recoge la distribución del uso residencial con arreglo a dichos porcentajes entre las distintas parcelas del ámbito.

Por lo tanto, a partir del análisis realizado del Plan Parcial Aprobado y las propuestas que se definen en esta Modificación Puntual e independientemente del perfeccionamiento que del mismo se puede producir en la documentación, derivado del sometimiento del expediente al trámite de información pública, se estima que el documento técnico de Modificación del Plan Parcial de

Reforma Interior del APR 06.02 del PGOUM "Paseo de la Dirección", se ajusta a las determinaciones del Plan General y a la legislación urbanística vigente, alcanzando el suficiente grado de definición y desarrollo como para proponer su aprobación inicial.

Madrid, a 1 de Diciembre de 2011