
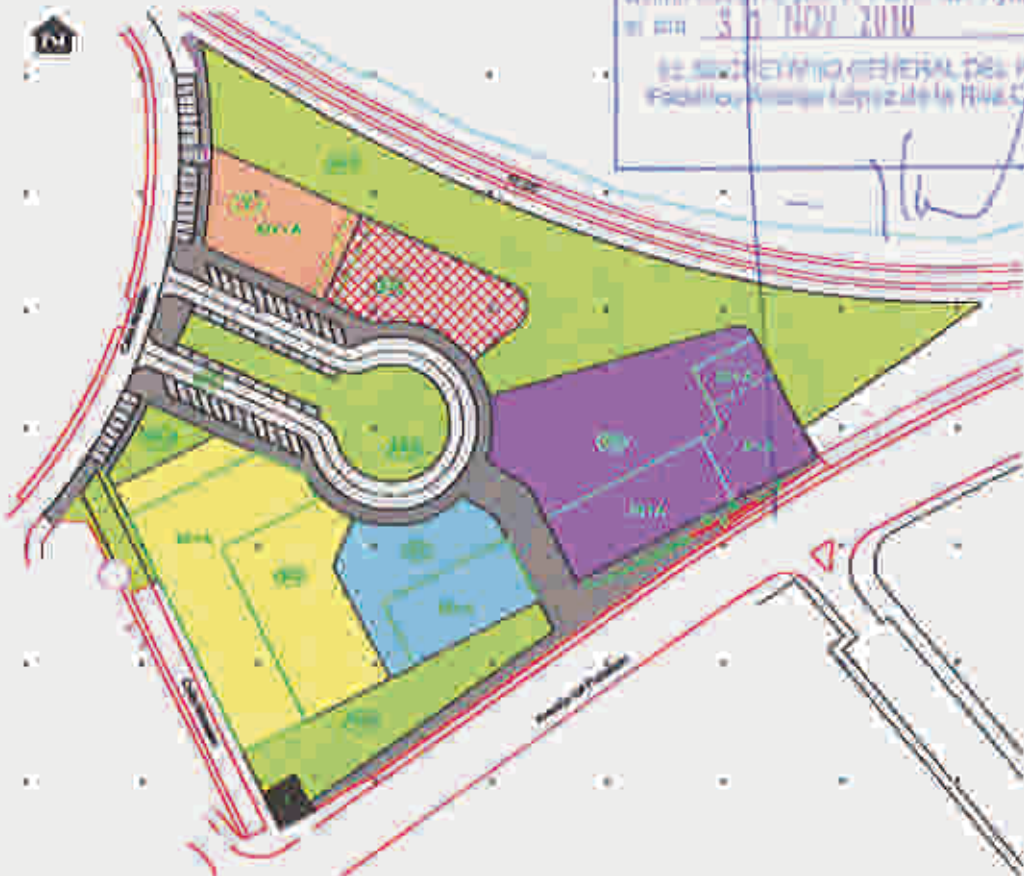


- 00 / 14

  
MEMORIA  
El presente documento MEMORIA  
tiene fecha 2 de 284  
del 3 de NOV 2010  
El Sr. Director General del Medio  
Ambiente y Ordenación del Territorio



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO EN EL APE 02.104  
AVENIDA DEL PLANETARIO C/V CALLE MENESES  
DEL P.G.O.U.M 1997**



Marzo 2010



**INDICE**

2017/18

**DOCUMENTO I**

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

**DOCUMENTO II**

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

**DOCUMENTO III**

NORMAS URBANÍSTICAS DE APLICACIÓN

**DOCUMENTO IV**

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

**DOCUMENTO V**

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN



- 10 / 14



**PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL MEDIO URBANO EN EL APE 02:104  
AVENIDA DEL PLANETARIO C/V CALLE MENESES  
DEL P.G.O.U.M 1997**

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**



**ÍNDICE**

- 107 14

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

<b>1. OBJETO</b> .....	<b>2</b>
<b>2. ANTECEDENTES</b> .....	<b>2</b>
2.1. PLANEAMIENTO PREVIO AL P.G.O.U.M. 1997.....	2
2.2. P.G.O.U.M. 1997.....	2
2.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁREX Y SU ENTORNO.....	2
2.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGOU M – APE 02.104.....	3
<b>3. ESTADO ACTUAL DE LA GESTIÓN DEL ÁMBITO</b> .....	<b>4</b>
<b>4. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE</b> .....	<b>5</b>
<b>5. DESCRIPCIÓN DEL PE</b> .....	<b>6</b>
5.1. ÁMBITO DEL PE.....	8
5.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO.....	8
<b>6. ANÁLISIS HISTÓRICO DEL ENTORNO</b> .....	<b>7</b>
<b>7. NORMATIVA DE APLICACIÓN</b> .....	<b>8</b>
<b>8. CATALOGACIÓN Y ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN</b> .....	<b>8</b>
<b>9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA</b> .....	<b>9</b>
9.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	9
9.2. OBRAS A REALIZAR.....	11
9.3. ESTUDIO ACÚSTICO.....	12
9.4. ARQUEOLOGÍA.....	12
9.5. AFECCIONES.....	12
9.6. CUADROS DE SUPERFICIES Y ALTURAS.....	15
9.7. CUADRO COMPARATIVO ESTADO ACTUAL-PLAN ESPECIAL.....	16
9.8. ADECUACIÓN A LA LEY DEL SUELO 9/2001 DE LA COMUNIDAD DE MADRID.....	17
<b>10. CONTENIDO Y DOCUMENTACIÓN</b> .....	<b>18</b>
<b>11. CONCLUSIONES</b> .....	<b>19</b>



- 10 / 14 -

## 1. OBJETO

El objeto del presente Plan Especial de Ordenación del APE 02.104 Avenida del Planetario C/V calle Meneses del P.G.O.U.M. 1997 es adecuar la ordenación vigente a las nuevas afectaciones detectadas desde la aprobación, el 30 de mayo de 2005, de la Modificación Puntual del P.G.O.U.M. relativa a las "Condiciones de regulación y ordenación en el ámbito de la avenida del Planetario con vuelta a la calle Meneses del vigente APE 02.104".



## 2. ANTECEDENTES

### 2.1. PLANEAMIENTO PREVIO AL P.G.O.U.M. 1997

El Plan General de 1985 clasificaba el área como suelo urbano, regulado por las condiciones de la norma de la zona 9 nivel a, de uso característico industrial (hoja 83 del Plano GRS).

El documento de Avance de la revisión del PG propuso en 1993 su transformación a residencial bajo los mismos criterios que para todo el entorno. La propiedad presentó una sugerencia manifestando su deseo de permanecer como industrial. Se aceptó la sugerencia y se mantuvo el uso industrial en las sucesivas aprobaciones del documento, quedando finalmente como uno de los pocos enclaves con calificación expresa de industrial (9,5º) en el conjunto del distrito de Arganzuela para el que se fijó de forma generalizada la norma zonal 9.2º que posibilita la transformación directa a uso residencial.

### 2.2. P.G.O.U.M. 1997

El documento de Aprobación Definitiva del Plan General de 17 de abril de 1997 (hoja O-83/1 del plano de ordenación) recoge la parcela en el área de aplicación de la norma zonal 9 (Actividades Económicas), grado 5º.

### 2.3. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN EL ÁREA Y SU ENTORNO

En desarrollo del Plan General se han ido ejecutando en el entorno próximo los procesos de planeamiento, gestión y urbanización previstos por el mismo, entre los que podemos destacar los siguientes:



- APE 02.05 "Méndez Alvaro Sur" -10 / 14
- APE 02.04 "Avenida del Planetario"
- APR 02.08 "Méndez Alvaro / M-30"
- APR 02.06 "Méndez Alvaro Norte I"

Como se pueda apreciar, en los años de vigencia del PG97 se ha ido consolidando la propuesta de transformación del ámbito a través de la gestión y urbanización del área y se han ido edificando las parcelas residenciales y terciarias del entorno.

#### 2.4. MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGGUM – APE 02.104

En 2002 la propiedad presenta una propuesta de modificación del PG97 sobre el Área de Planeamiento Específico (APE) 02.104, que recoge tanto los terrenos propiedad de LANINVER (19.037 m<sup>2</sup>) como una franja de propiedad municipal con frente a la avenida del Planetario (1.956 m<sup>2</sup>). La superficie total del área de intervención era de 20.993 m<sup>2</sup>.

Como continuación de dicha solicitud el 30 de mayo de 2005 se aprueba la Resolución por la que se hace pública la Orden 1810/2005, que aprueba definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O.U.M relativa a las condiciones de regulación y ordenación en el ámbito de la avenida del Planetario con vuelta a la calle Meneses.



- 30 / 14

### 3. ESTADO ACTUAL DE LA GESTIÓN DEL ÁMBITO

Se establece como sistema de actuación el sistema de compensación-convenio de iniciativa privada.

Con fecha 10 de diciembre de 2009 se han aprobado las Bases y Estatutos de la Unidad de Ejecución APE 02.104 avenida del Planetario C/V calle Meneses promovida por las empresas Beyós y Ponga S.A. y Servihabitat XXI S.A. propietaria, a partes iguales del 90,68% de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

Actualmente se está tramitando la constitución definitiva de la Junta de Compensación y se están llevando a cabo negociaciones con el Ayuntamiento de Madrid para adquirir los derechos que este ostenta sobre 1.389,48 m<sup>2</sup> construidos correspondientes al 18,3868% de la parcela de uso terciario.

La estructura actual de la propiedad es la siguiente:

Propietario	Superficie (m <sup>2</sup> ) (*)	C.P. %
SERVIHABITAT XXI S.A. CIF A-63379135 Calle Aribau 192-198 CP: 08036 - Barcelona	9.518,50	45,34
BEYOS Y PONGA S.A. CIF A-78485752 Calle Rosal nº4 1ºª CP: 33009 - Oviedo	9.518,50	45,34
Excelentísimo Ayuntamiento de Madrid	1.956,00	9,32
<b>TOTAL</b>	<b>20.993,00</b>	<b>100,00</b>

(\*) Las superficies y los derechos de aprovechamiento se determinarán en el correspondiente proyecto de reparcelación.



- 10 / 14

#### 4. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

El presente documento se presenta por encargo de las empresas Boyos y Ponga S.A. y Servihabitat XXI S.A.

Desde la aprobación del APE 02.104 se han detectado afecciones no contempladas en la ordenación actual:

- Líneas ferroviarias de cercanías, que por la Ley 39/03 del Sector Ferroviario establece limitaciones a la edificación y la titularidad del suelo.
- Trazado del túnel de la línea 8 de Metro de Madrid entre las estaciones de Méndez Álvaro y Planetario bajo la parcela.
- La presencia dentro del ámbito de una edificación catalogada con el número de catálogo 35.520 y con grado de protección Estructural.

Además, en las reuniones mantenidas con los técnicos municipales se aconsejó que la solución a adoptar tratara de:

- Evitar la conexión del nuevo vial con la avenida del Planetario a fin de reducir las afecciones al tráfico de esta vía.
- Eliminar el vial en fondo de saco que recoge el APE 02.104 para dar acceso a la parcela residencial desde la zona verde.
- Reubicar la parcela de Equipamiento Básico cuya ubicación actual, junto a la vía ferroviaria, hace ineducable su uso según se recoge en la propia Orden 1810/2005 mediante la que se aprueba definitivamente el APE 02.104.
- Conservar con la nueva ordenación el arbolado público existente en la avenida de Planetario.

Mediante el Plan Especial se pretende modificar y mejorar la ordenación pormenorizada previamente establecida por el APE 02.104 manteniendo las determinaciones estructurantes definidas en el artículo 35 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

En el Documento III, "Normas urbanísticas de aplicación" y en Documento V, "Planos", se definen todos los elementos y características de la nueva ordenación propuesta.





## 5. DESCRIPCIÓN DEL PE

- 10 / 14

### 5.1. ÁMBITO DEL PE

El Plan Especial se desarrolla en el ámbito del vigente APE 02.104 definido al sur por la avenida del Planetario, al oeste por la calle Meneses (actualmente zona verde), al norte por la calle Amaltes y al este por la línea ferroviaria que une las estaciones de Príncipe Pío y Pirámides.

En la siguiente tabla se indica la estructura parcelaria actual del ámbito:

Uso actual	Dirección	Superficie (m <sup>2</sup> )
Sin edificación	C/ Meneses 1	19.088,00
Servicios municipales	Avda Planetario 2	462,00
Museo Ángel Nieto	Avda Planetario 4	266,00
Vía pública		1.075,00
Servicios municipales	Avda Planetario 6	103,00
		<b>20.995,00</b>



### 5.2. DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito tiene una forma irregular y está delimitado en el terreno mediante muro de fábrica y edificaciones. El relieve es bastante suave con una ligera pendiente hacia el sur, con algo menos de 5 metros de desnivel entre puntos extremos.

Las edificaciones municipales existentes albergan actualmente dependencias de la Concejalía de Medio Ambiente y Servicios a la Ciudad del Ayuntamiento de Madrid así como almacenes de la misma concejalía y el Museo de Ángel Nieto. Existen en el interior de la parcela privada restos de calles y gran parte de la superficie permanece con una solera de hormigón debido al uso anterior de la parcela como fábrica de cartones.

Existen dos zonas con arbolado, una por el interior de la parcela privada en su lindero oeste, formado por arbolado silvestre y no cuidado, y otra paralela a la avenida del Planetario formado por dos filas de plátanos que conforman una zona adscrita a la propia avenida.

Por el lindero este del ámbito y paralelo al ferrocarril existe una línea eléctrica aérea de media tensión propiedad de Unión Fenosa. Esta línea se encuentra soterrada en ambos extremos.

## 6. ANÁLISIS HISTÓRICO DEL ENTORNO

Los terrenos correspondientes a la parcela principal fueron adquiridos por la empresa Sociedad Lantero Cartón S.A. en 1961.

En 1989, al planificarse la actuación del Pasillo Verde, Lantero y Cartón S.A. se opuso a la transformación del uso y, asimismo, en la revisión del Plan General iniciada en el año 1992 también solicitó el mantenimiento del uso industrial frente a la nueva calificación residencial del sector, aún admitiendo para un futuro la necesidad de adaptarse al entorno planificado. La razón de esta postura era debida a la fuerte inversión y el incremento de costes, sobretodo de costes, que suponía el posible traslado.

Finalmente, en 1999 se produjo definitivamente el traslado de la fábrica al municipio de Torrejón de Ardoz. Una vez finalizado el traslado, se consideró conveniente realizar el derribo de las obsoletas edificaciones industriales existentes, ya que, conocida la problemática social de la zona, se consideró que el abandono por tiempo indeterminado de aquellas instalaciones podría generar inseguridad ciudadana.

Hoy en día, se han confirmado las previsiones del Plan General en cuanto a la transformación de usos en el área. La implantación, ya prevista, de la nueva Estación Sur de Autobuses, que complementa a la ferroviaria de Atocha, delimitadora del sector, junto a usos terciarios ya instalados anteriormente como el Hipercor, terciario de oficinas y usos residenciales y dotacionales, han dado un vuelco al sector, que ya ha asumido esa función de centralidad que se preveía en el Plan General.

Los terrenos correspondientes al APE 02 104 han quedado como una de las últimas zonas en las que no se ha llevado a cabo esta transformación, quedando hoy en día como un gran solar aislado que distorsiona el entramado urbano interrumpiendo la ciudad y reduciendo notablemente la accesibilidad a las áreas residenciales situadas al norte de la misma. Es por esto por lo que se considera esencial la reordenación del mismo para adaptarse al nuevo entorno, abriendo nuevas vías de comunicación y dotando al barrio de los espacios públicos y equipamientos necesarios.



- 10 / 14

## 7. NORMATIVA DE APLICACIÓN

Al presente Plan Especial le son de aplicación las siguientes normativas y disposiciones:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 6/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.
- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y en su "Modificación puntual del P.G.O.U.M. 1997 en avenida del Planetario C/V. calle Meneses" aprobado definitivamente el 25 de mayo de 2005.

## 8. CATALOGACIÓN Y ANÁLISIS DE LA EDIFICACIÓN

Las edificaciones empleadas actualmente como almacén municipal y el museo Ángel Nieto se ubican respectivamente en avenida del Planetario 2 y 4. Son dos construcciones anexas y similares que responden a una tipología tradicional de Madrid edificadas en una sola planta con paramentos de ladrillo rojo visto. Ambos inmuebles se encuentran en mal estado y no cuentan con ningún tipo de protección arquitectónica por lo que mediante un proyecto específico serán demolidos para dar paso a la nueva ordenación.

El inmueble ubicado en avenida del Planetario nº12 se encuentra catalogado en el PG97 bajo la dirección de avenida del Planetario nº8 con un nivel de protección "Estructural" según el artículo 4.3.4 de las Normas Urbanísticas. En el Estudio Complementario nº1 se incluye la ficha de condiciones urbanísticas donde se indica el nivel de protección de este inmueble, que es "estructural". Pese a que este inmueble ya cuenta con todos los servicios necesarios para su funcionamiento en el proyecto de construcción deberán recogerse las medidas necesarias para su preservación durante la ejecución de las obras.

En el solar principal que ocupa el ámbito ya fueron demolidas todas las edificaciones que pudiera albergar, sin embargo en su mayor parte conserva la solera de hormigón y los antiguos pavimentos que deberán ser demolidos y retirados.



## 9. DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA

- 1.0.7.14

### 9.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN

La nueva ordenación se articula alrededor de un nuevo vial, de 194 m de longitud, que parte y finaliza en la misma calle Amaltea dejando un bulevar en medio de ocho 8,66 metros de ancho. El objetivo de este vial es doble, por un lado tratar de dar accesibilidad rodada a las nuevas parcelas desde un viario local y por el otro no interferir en la Avda. de Planetario. Consta de dos carriles de sentido único de tres metros de ancho en las partes rectas y de tres metros y medio en la parte curva. El bulevar formado se combina con el fondo de saco del vial, de 29,66 m de diámetro dando lugar a una zona verde (VB-3) en la que se pretende que constituya el eje en torno al cual se desarrolle la vida pública y los accesos a los nuevos elementos, distanciándose de la línea del ferrocarril y de la avenida del Planetario.

Alrededor de este vial se disponen todos los accesos a los usos previstos: residencial, terciario y dotacional.

El uso terciario se ha mantenido al norte del ámbito en una ubicación muy próxima a la actual, de tal manera que se mantiene su singularidad reflejada en el texto de la Modificación Puntual del PGOUJ donde indica que dicha parcela se ubica *"en las proximidades del punto en el que se inicia el giro del trazado del ferrocarril para pasar por encima de Méndez Álvaro. De esta forma se establece un hito en la trama urbana que resalta esta especial condición"*. La altura de la edificación se ha mantenido en XIV plantas más ático.

La parcela de uso dotacional se ha reubicado adosada a la parcela terciaria. De esta manera se aleja del ferrocarril y se integra dentro de los demás usos dándole la preeminencia y accesibilidad requerida para un uso público. Las condiciones de adosamiento entre la parcela dotacional y la terciaria se recogen en las Normas Urbanísticas de Aplicación del Documento III.

Se ha incluido también como uso dotacional la parcela correspondiente al edificio protegido ubicado en la intersección de la calle Meneses y avenida del Planetario. Esta parcela se contemplaba actualmente como zona verde.

El acceso a las parcelas residenciales se prevé realizarse en torno al fondo de saco formado por el nuevo vial. Aunque la superficie y edificabilidad de este uso se han mantenido, sí se ha considerado conveniente aumentar la altura de edificación, pasando con carácter general de VIII plantas más ático a IX más ático. Este aumento permite una reducción de la ocupación, lo



- 1.0.7.14

que redundará en una menor densidad de fachadas, un mayor esponjamiento del ámbito y además permite proponer una solución que resuelve todos los condicionantes planteados en el apartado 3 de este documento

Las fachadas de las tres parcelas residenciales se han ubicado manteniendo una alineación recta de calle a la avenida del Planetario aunque abriéndose respecto a la misma según recomemos el ámbito de este a oeste. De esta manera se consigue abrir un espacio respecto al vial, constituido por la zona verde VB-2, en donde se ubica el edificio catalogado.

La parcela R3, ubicada al este del ámbito se ha situado a una distancia de la línea del ferrocarril tal que no afecte a la futura habitabilidad de las viviendas. Su frente respecto a la avenida de Planetario se debe al intento de potenciar el uso terciario en planta baja, es por ello por lo que se considera necesario que el futuro proyecto de urbanización contemple la máxima accesibilidad posible a los locales comerciales previstos.

La esquina del edificio correspondiente al R3 se ha considerado un hito relevante en el inicio del recorrido de la avenida del Planetario desde la calle Meneses, ubicada al final de una cuesta y frente a la calle Eros, por lo que se ha planteado en este punto una altura adicional (X más ético) de tal manera que este elemento constituya un hito y una referencia visual.

La edificación correspondiente a la parcela R2 se ha ubicado condicionada por las alineaciones de la calle Meneses y la avenida del Planetario y por la necesidad de dotar al edificio catalogado de un espacio suficiente como para que no se vea afectado por las edificaciones adyacentes

Finalmente el residencial R1 se ubica entre las parcelas R2 y R3 y constituye la continuidad de la línea de edificación frente a la avenida del Planetario

La zona verde VB-2 surge de la separación progresiva entre la línea de fachadas de las parcelas residenciales y la avenida del Planetario. Esta zona verde supone una continuidad con la zona verde existente en la calle Meneses y tiene especial importancia porque permite preservar el arbolado existente en dicha zona y habilita un espacio alrededor del edificio catalogado lo que permite no sólo preservar su integridad sino dotarlo de la relevancia requerida.

Entre las parcelas residenciales R-1 y R-3 se ha dispuesto de una calle peatonal de once metros de ancho que conecta la avenida del Planetario con la zona verde VB-3 y que

- 10 / 14

augmentarà la accesibilitat desde las paradas de transportes públics presents en la zona no sólo al propi àmbit sino també a los desenvolups ubicados más al norte y que actualment se ven obligados a realitzar un gran rodeo por la calle Maneses.

Junto al cerramiento del FFCC se ha previsto la zona verde VB-1 que separe las edificaciones previstas de las interferencias generadas por el tráfico ferroviario y de tal manera que se abra una conexión entre la calle Amaltea y la Avda. de Planetario. Con el fin de garantizar esta conexión el futuro Proyecto de Urbanización deberá contemplar la ubicación de un camino adaptado tanto al tráfico de peatones como al de bicicletas.

Finalmente se ha dejado al norte de la parcela R2 la zona verde VB-4 que constituye una ampliación de la zona verde de la calle Maneses con la que conecta directamente. Es debido a esta conexión directa por lo que se ha considerado la misma como zona verde básica y no como zona verde adscrita al viál ya que por sí misma no cumple con los requisitos básicos de forma y superficie requeridos en el artículo 7.B.4 de las NNUU.

Las zonas verdes se han diseñado para dar continuidad y cohesión a las zonas verdes adyacentes mejorando la accesibilidad desde el oeste a la gran zona verde que constituye el parque Tierno Galván.

Esta propuesta de ordenación cumple con las especificaciones recogidas en el Reglamento Técnico de Desarrollo en Materia de Promoción de la Accesibilidad y Supresión de Barreras Arquitectónicas aprobado por el decreto 13/2007 de la Comunidad de Madrid.

## 9.2. OBRAS A REALIZAR

Las actuaciones previstas en este Plan Especial deberán desarrollarse en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

De manera preliminar se procederá a la delimitación del ámbito y a la protección de las especies arbóreas que puedan verse afectadas. Una vez realizadas estas tareas se podrán demoler de todas las edificaciones existentes (excepto el edificio catalogado) y los restos de soleras y viales que se encuentran en el interior de la parcela. También deberá acometerse en esta fase el soterramiento de la línea eléctrica de media tensión existente.

El proyecto de urbanización deberá contemplar la integración de los viales y zonas verdes con

- 10 / 14

los elementos exteriores, por lo que deberá incluir la pavimentación y arreglo de aquellos viales y zonas verdes que así lo requieran. Deberán cuidarse especialmente los encuentros entre la zona verde VB-1 y el espacio adscrito al vial en la avenida del Planetario y los encuentros con la zona verde que constituye la calle Meneses.

### 9.3. ESTUDIO ACÚSTICO

Se incluye en el apartado nº3 del Documento II un estudio acústico donde se justifica el cumplimiento de la legislación en esta materia:

- Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997)
- Ordenanza de Protección de la Atmósfera contra la contaminación por formas de Energía del Ayuntamiento de Madrid.
- Decreto 78/1998 por el que se regula el régimen de protección contra la contaminación acústica de la Comunidad de Madrid.
- Ley 37/2003 del Ruido



### 9.4. ARQUEOLOGÍA

De acuerdo con el Catálogo de Áreas de Protección Arqueológica y Paleontológica del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid (1997), el ámbito del presente Plan Especial se encuentra incluido dentro del área de nivel B, denominado "Terrazas del Manzanares", por lo que será preceptivo un informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid para la obtención de la licencia de obras.

### 9.5. AFECCIONES

#### **Metro de Madrid**

De acuerdo con la información facilitada por Metro de Madrid y una vez llevado a cabo el levantamiento topográfico correspondiente, se ha constatado la existencia de un túnel de tránsito de trenes de la línea 6 de la red metropolitana entre las estaciones de Méndez Álvaro y Arganzuela-Planetario.

Como se ha planteado en el punto nº3 "Justificación y Alcance" de este documento, uno de los

objetivos de la ordenación propuesta es minimizar esta afección.

- 10 / 14

En el Estudio Complementario nº4 se incluye, dentro del apartado correspondiente a Metro, el levantamiento topográfico del túnel y las prescripciones técnicas y administrativas que deberán llevarse a cabo durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.

## ADIF

De acuerdo con lo dispuesto en la Orden FOM/2230/2005, de 8 de Julio, la distancia de la línea límite de edificación está establecida en zonas urbanas en veinte metros (20 m) de la arista exterior de la plataforma.

Con el fin de alcanzar una mejor ordenación urbanística se ha tramitado con el área de Patrimonio y Urbanismo de ADIF la reducción del límite de edificación hasta los trece metros (13 m)

En el Estudio Complementario nº4 se incluye, dentro del apartado correspondiente a Adif, la documentación intercambiada con ADIF. La aprobación definitiva de la reducción del límite de edificación, pendiente de recibir a la fecha de redacción de este plan se incorporará al expediente en cuanto se reciba.

## Dirección General de Ferrocarriles

En la fecha de redacción del presente documento, se ha solicitado ante la Dirección General de Ferrocarriles un informe sobre la situación actual del Dominio Público Ferroviario en el ámbito de actuación, que por defecto es de ocho metros (8 m).

Del resultado de dicho informe cabe la posibilidad de que se derive la necesidad de gestionar una reducción de dicho límite de acuerdo con la legislación ferroviaria vigente.

En el Estudio Complementario nº4 se incluye, dentro del apartado correspondiente a la Dirección General de Ferrocarriles, la solicitud de dicho informe, aportándose dicho informe cuando se reciba.

## Departamento de Transporte Público Colectivo

Se ha realizado la consulta ante el Departamento de Transporte Público Colectivo del



- 10714

Ayuntamiento de Madrid por si fuera necesario contemplar algún tipo de afección con el servicio público de transporte.

En el Estudio Complementario nº4 se incluya, dentro del apartado correspondiente al Departamento de Transporte Público Colectivo, se incluye la respuesta a la consulta realizada, en la que se indica que no se prevén afecciones al transporte público de importancia.



- 10 / 14

**9.6. CUADROS DE SUPERFICIES Y ALTURAS**

Cuadro de superficies y alturas del Plan General vigente:



Parcela	Titular	Uso	Alturas	M2 Sup	M2 Edif
R	Sin preasignar	Residencial	VIII + A	7.884,000	30.229,920
T	Sin preasignar	Terciario	XIV + A	912,000	7.557,480
EB	Ayuntamiento de Madrid	Equipamiento		1.000,350	
VB	Ayuntamiento de Madrid	Verde público		6.199,690	
RV	Ayuntamiento de Madrid	Viarío público		4.996,960	
<b>TOTAL:</b>				<b>20.993,000</b>	<b>37.787,400</b>

Cuadro de superficies y alturas del Plan Especial:

Parcela	Titular	Uso	Alturas	M2 Sup	M2 Edif
R.1	Ayuntamiento de Madrid	Residencial	IX + A	1.449,530	5.557,970
R.2	Bayos y Ponga S.A.	Residencial	IX + A	3.217,235	12.335,975
R.3	Servihabitat XXI S.A.	Residencial	IX + A	3.217,235	12.335,975
<b>Subtotal residencial</b>				<b>7.884,000</b>	<b>30.229,920</b>
T	Servihabitat XXI S.A. (40,8072 %) Bayos y Ponga S.A. (40,8072 %) Ayuntamiento de Madrid (18,3856 %)	Terciario	XIV + A	912,000	7.557,480
EB	Ayuntamiento de Madrid	Equipamiento		1.000,350	
VB.1	Ayuntamiento de Madrid	Verde público		4.522,360	
VB.2	Ayuntamiento de Madrid	Verde público		1.134,343	
VB.3	Ayuntamiento de Madrid	Verde público		1.101,536	
VB.4	Ayuntamiento de Madrid	Verde público		247,158	
<b>Subtotal verde público</b>				<b>7.005,397</b>	
D	Ayuntamiento de Madrid	Dotacional	II	106,947	Existente
RV	Ayuntamiento de Madrid	Viarío público		4.086,306	
<b>TOTAL:</b>				<b>20.993,000</b>	<b>37.787,400</b>

Los aprovechamientos lucrativos fijados son máximos de acuerdo con el P.G.O.U.M. vigente. Sin embargo, se podrán autorizar las transferencias de aprovechamiento de hasta el ocho por ciento (8%) entre las parcelas de uso lucrativo.



- 10 / 16

**8.7. CUADRO COMPARATIVO ESTADO ACTUAL-PLAN ESPECIAL**

	PLAN GENERAL			PLAN ESPECIAL			DIFERENCIA		
	M <sup>2</sup> Sup.	M <sup>2</sup> Edif.	Altuuras	M <sup>2</sup> Sup.	M <sup>2</sup> Edif.	Altuuras	M <sup>2</sup> Sup.	M <sup>2</sup> Edif.	Altuuras
Zonas verdes	6.190.000			7.005.397			815.707		
Equipamiento público	1.000.350			1.107.397			108.947		
Vías públicas	4.856.350			4.554.095			-302.255		
Subtotal zonas de actividades	12.157.000			12.107.000			0.000		
Fuero especial	7.854.000	30.223.600	XIII + A	7.854.000	30.223.600	IX + A y X + A (zonas PZ)	0.000	0.000	0.000 (particular PZ)
Término	812.000	7.557.480	XIV + A	812.000	7.557.480	XIV + A	0.000	0.000	
Subtotal usos mixtos	8.796.000	37.787,40		8.796.000	37.787,40		0.000	0.000	
Total	20.953.000	37.787,40		20.993.000	37.787,40		0.000	0.000	

Actuación de presupuesto por el Titular  
 Fecha: 3-0 NOV 2010  
 EL SECREARIO GENERAL DEL MUNICIPIO  
 (Firma y Sello)



*(Handwritten signature)*

- 10 / 14

### 9.8. ADECUACIÓN A LA LEY DEL SUELO 9/2001 DE LA COMUNIDAD DE MADRID

Como ya se ha descrito en el punto B "Normativa de Aplicación", es de aplicación al presente Plan Especial la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid. La propuesta presentada, dado que no modifica ninguna de las Determinaciones Estructurantes recogidas en el artículo 35 de la Ley, constituye tan sólo una mejora de la ordenación pormenorizada previamente aprobada, por lo que su función y alcance quedan englobados bajo la figura del Plan Especial recogidos en el artículo 50 de la Ley.

Las cesiones de suelo para zonas verdes, vías públicas y dotaciones se han mantenido en el total tal y como se recogen en la modificación puntual del Plan General y que se fijan en el artículo 36.6 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

CUADRO COMPARATIVO DE REDES LOCALES								
	LSCM		PGQUM		Propuesta		VARIACIÓN	
	SUP (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c	SUP (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c	SUP (m <sup>2</sup> )	m <sup>2</sup> /100m <sup>2</sup> c	LSCM-Pr	PGQUM-Pr
Red local de zonas verdes	5.668,11	15,00	6.199,69	16,41	7.025,40	18,53	1.337,29	805,71
Red local de vías públicas	5.868,11	15,00	4.996,96	13,22	4.004,81	10,81	-1.583,80	-912,65
Red local dotacional			1.000,35	2,65	1.107,30	2,93	1.107,30	106,95
Total redes	11.336,22	30,00	12.197,00	32,28	12.197,00	32,28	860,78	0,00

Analizando el cuadro podemos advertir que la superficie de suelo reservada para redes locales supone 860,78 m<sup>2</sup> más de lo que se exigirá conforme a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid vigente y que la nueva ordenación propuesta supone aumentar las zonas verdes en 805,71 m<sup>2</sup> y las dotaciones en 106,95 m<sup>2</sup> (que constituye el edificio catalogado).

Como conclusión y dado que como se refleja en el apartado B.3, no se han modificado ni los aprovechamientos ni las superficies públicas afectadas, podemos establecer que la nueva ordenación no modifica ninguna determinación estructural y que se ajusta a lo establecido en el vigente PGQUM y a la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

