

5 Plan Parcial de Reforma Interior del APR 17.11 Boetticher

El Plan Parcial se redacta en desarrollo de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para posibilitar la transformación de las instalaciones de Boetticher en Villaverde, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid de 7 de febrero de 2008. La aprobación definitiva del Plan Parcial se ha producido el 5 de octubre de 2010.

El ámbito objeto del presente Plan Parcial tiene una superficie de 68.782,00 m² en el cual se acomete la transformación del uso industrial en dos zonas diferenciadas, una al norte donde se sitúa el edificio existente conocido como la “Catedral” para el equipamiento y otra al sur que se destina a ubicar los usos residencial y terciario.

El conjunto se organiza en torno a una trama viaria de nueva creación constituida por dos ejes ortogonales que favorecen el acceso desde las arterias viarias principales y la relación con el resto de áreas del distrito. Al norte y al este se sitúan dos zonas verdes como elementos de relación con el entorno del ámbito.

Los usos residencial y terciario se concentran en dos manzanas con alineación a un viario de nueva creación y edificaciones que responden a la tipología de edificación aislada formada por bloques lineales que se adaptan a esta alineación. La manzana situada más al este está constituida por varias parcelas que disponen de un espacio libre privativo en cada una de ellas, a la vez que comparten una parcela mancomunada que incluye funciones de espacimiento, de acceso a las parcelas edificadas y de maniobra para vehículos de extinción de incendios.

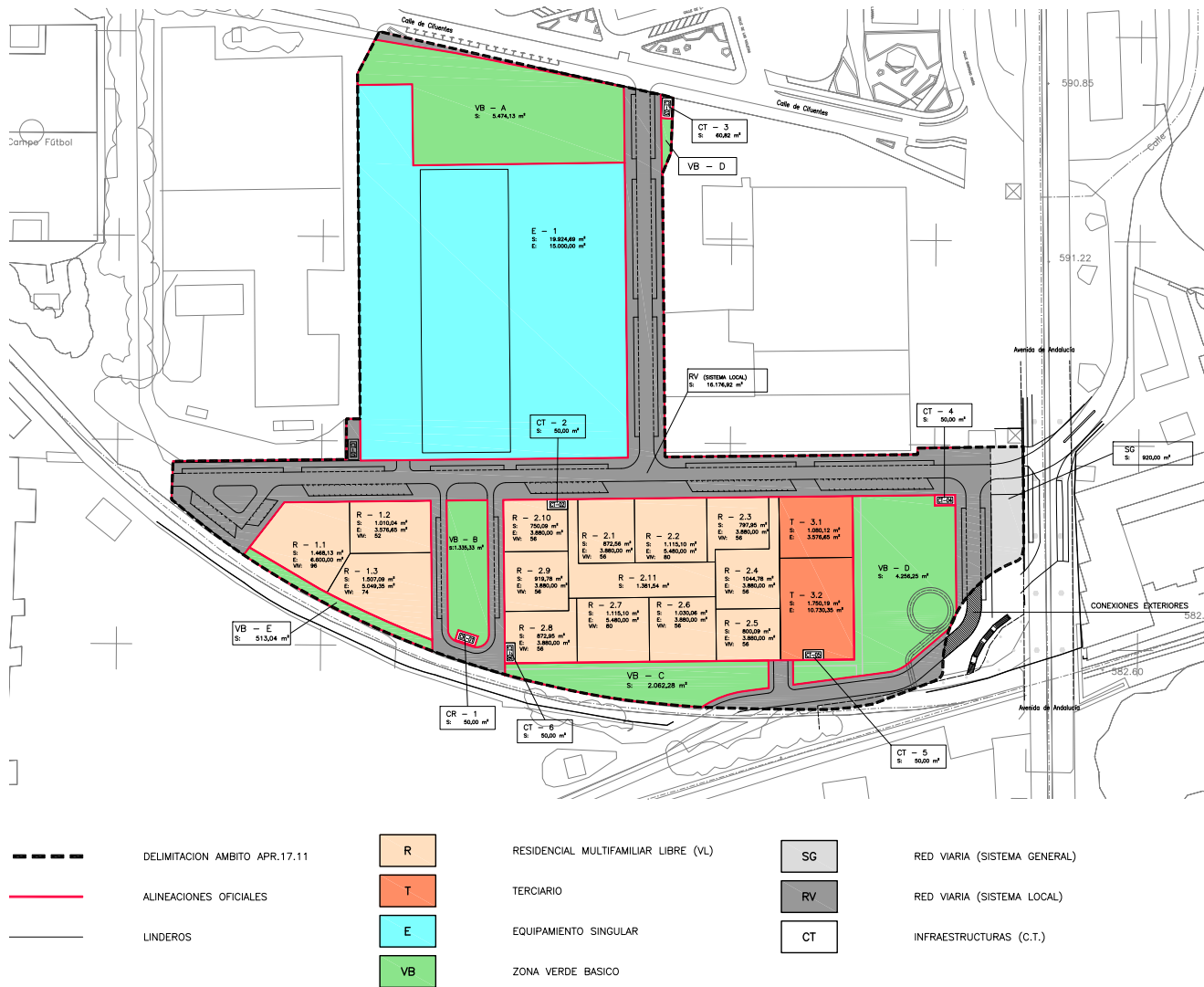
Esta alineación se fragmenta en la zona que da frente a la fachada de la Nave Boetticher, de forma que se genera un recorrido perpendicular a dicha fachada. La resolución de este recorrido se ha materializado mediante un eje viario acompañado de una zona verde que favorecerá un recorrido peatonal para el acercamiento progresivo a esta dotación singular y su adecuada visualización.



Delimitación del ámbito APR.17.11.



Imagen aérea del ámbito.



Zonificación.

En cuanto a la normativa, cabe destacar el apartado relativo al “Régimen del Uso de Equipamiento” que detalla y enumera las distintas actividades a que puede dar cabida la categoría de Cultural que le correspondería por el Plan General para actualizarlo. Esta actualización se hace en lo que se refiere a los parques científicos y de acuerdo con las directrices de la Asociación Española e Internacional de Parques Científicos y

Tecnológicos, de forma que se puedan localizar actividades relacionadas con la investigación, difusión de nuevas tecnologías, fomento e innovación, implantación de viveros e incubadoras de empresas etc.

Para la Gestión del ámbito, el convenio establece el sistema de ejecución por Compensación, con la obligación de ceder libre de cargas, gravámenes y ocupantes los terrenos que resulten afectos al dominio público en la cuantía que como mínimo obligatorio se señala en la Ficha del APR y el suelo necesario para materializar el 10% del aprovechamiento total del ámbito, repartido el 50% en uso residencial y el 50% en uso terciario. Este aprovechamiento se cede en las parcelas independientes que se detallan a continuación:

- Uso residencial:	Parcela	Superficie:	Edificabilidad:
	R-1.2	1.010,04 m ²	3.576,65 m ²
- Uso terciario:	Parcela	Superficie:	Edificabilidad:
	T-3.1	1.080,12 m ²	3.576,65 m ²

El Plan Parcial establece una única etapa y una única unidad de ejecución.



Infografía de la propuesta del Plan Parcial.

5.1. Cuadro de características de la ordenación

PARÁMETROS PLAN PARCIAL

Zona o uso	Superficie (m²)	Edificabilidad (m²)	Nº plantas
Residencial	14.685,26	57.226,00	14
Terciario	2.830,31	14.307,00	14
Total Parcial	17.515,57	71.533,00	
Equipamiento	19.924,69	15.000,00	14
Zonas Verdes	13.641,03		
Dotacional de Servicios Infraestructurales (CT)	310,82		
Vía Pública Local	16.469,89		
Total ámbito sin Sistemas Generales	67.862,00		
Vía Pública Sistema General	920,00		
Total ámbito con Sistemas Generales	68.782,00		

5.2. Catálogo de Edificios Protegidos

El convenio de 26 de febrero de 2003 fijaba entre las finalidades y objetivos prioritarios, la de mantener en el Catálogo de Edificios Protegidos el edificio conocido como la Catedral (nº de catálogo 22038, manzana 1708999). La ficha de la Modificación del PGOUM con aprobación definitiva de 7 de febrero de 2008 incide, entre sus objetivos, en la rehabilitación del edificio para dotación pública.

El Plan Parcial mantiene la catalogación del edificio de nivel 2 de protección con grado estructural que figura en el Catálogo de Edificios Protegidos del PGOUM 97, y define la forma de la parcela a la que se extiende el nivel de protección.

