



Documento:

**Relación de manzanas, fincas y viviendas  
asignadas a cada tipo de intervención**

Enero 2010

**Anexo I**



Ayuntamiento de Madrid  
Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda  
Coordinación General de Urbanismo  
Dirección Gral. de Planeamiento Urbanístico



Equipo redactor:  
Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados S.L.P.



**Plan de rehabilitación del entorno  
del río Manzanares**



Documento:

**Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares  
Anexo I  
Enero 2010**

**Ayuntamiento de Madrid  
Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda  
Coordinación General de Urbanismo  
Dirección General de Planeamiento Urbanístico**

**Equipo Redactor**



Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados, S.L.P.

**Plan de rehabilitación  
del entorno del río manzanares**

Enero de 2010

**Anexo I**

1. División del ámbito en cinco cuadrantes y fichas de cada zona Homogénea.
2. Información básica de cada cuadrante, zonas homogéneas, manzanas y fincas.  
Informes de tipos de Intervención

## 1. División del ámbito en cinco cuadrantes y fichas de cada zona Homogénea

---

Se ha subdividido el ámbito de actuación en cinco **cuadrantes** con ocho grandes unidades de análisis que cuentan cada una con sus correspondientes **zonas homogéneas**.

De cada cuadrante la información recogida es la correspondiente a la delimitación de las zonas homogéneas que lo componen, las manzanas,...

Respecto al contenido de las fichas de las zonas homogéneas la información gráfica corresponde a un esquema de localización de la zona en el cuadrante, un plano de la propuesta que varía de orientación (según cada cuadrante) y de escala (para ajustarse al tamaño de la ficha) y una fotografía aérea orientada al norte.

La información alfanumérica incorpora:

- los datos cuantitativos de las distintas manzanas de uso residencial que componen la zona homogénea.
- una descripción de las características generales y de la propuesta de actuación.

Las **manzanas** del ámbito del PReM de las que se han recogido la información por Cuadrantes y Zonas Homogéneas son:

### CUADRANTE 1

#### ZONA HOMOGENEA 1.1.1

1.1.1 10141

#### ZONA HOMOGENEA 1.1.2

1.1.2 11114

1.1.2 11122

1.1.2 11124

1.1.2 11134

1.1.2 11142

1.1.2 11158

1.1.2 12104

1.1.2 12105

1.1.2 12118

1.1.2 12122

1.1.2 12125

1.1.2 12131

1.1.2 12137

1.1.2 12147

1.1.2 13096

1.1.2 13104

1.1.2 13105

1.1.2 13113

1.1.2 13114

1.1.2 13116

1.1.2 13126

1.1.2 13131

1.1.2 13132

1.1.2 13142

1.1.2 14102

1.1.2 14105

**ZONA HOMOGENEA 1.1.3**

1.1.3 15085  
1.1.3 15096

**ZONA HOMOGENEA 2.1.1**

2.1.1 07176

**ZONA HOMOGENEA 2.1.2**

2.1.2 09174  
2.1.2 09182  
2.1.2 10172  
2.1.2 10174  
2.1.2 10177  
2.1.2 10182  
2.1.2 10185  
2.1.2 10190  
2.1.2 11173

**ZONA HOMOGENEA 2.1.3**

2.1.3 07204  
2.1.3 07207  
2.1.3 07214  
2.1.3 07226  
2.1.3 09208

**ZONA HOMOGENEA 2.1.4**

2.1.4 05229  
2.1.4 06205  
2.1.4 06227

**ZONA HOMOGENEA 7.1.5**

7.1.5 01198

**ZONA HOMOGENEA 8.1.1**

8.1.1 03182

**ZONA HOMOGENEA 8.1.2**

8.1.2 04179

**ZONA HOMOGENEA 8.1.3**

8.1.3 05168

**ZONA HOMOGENEA 8.1.4**

8.1.4 06146

**ZONA HOMOGENEA 8.1.5**

8.1.5 07139

**ZONA HOMOGENEA 8.1.6**

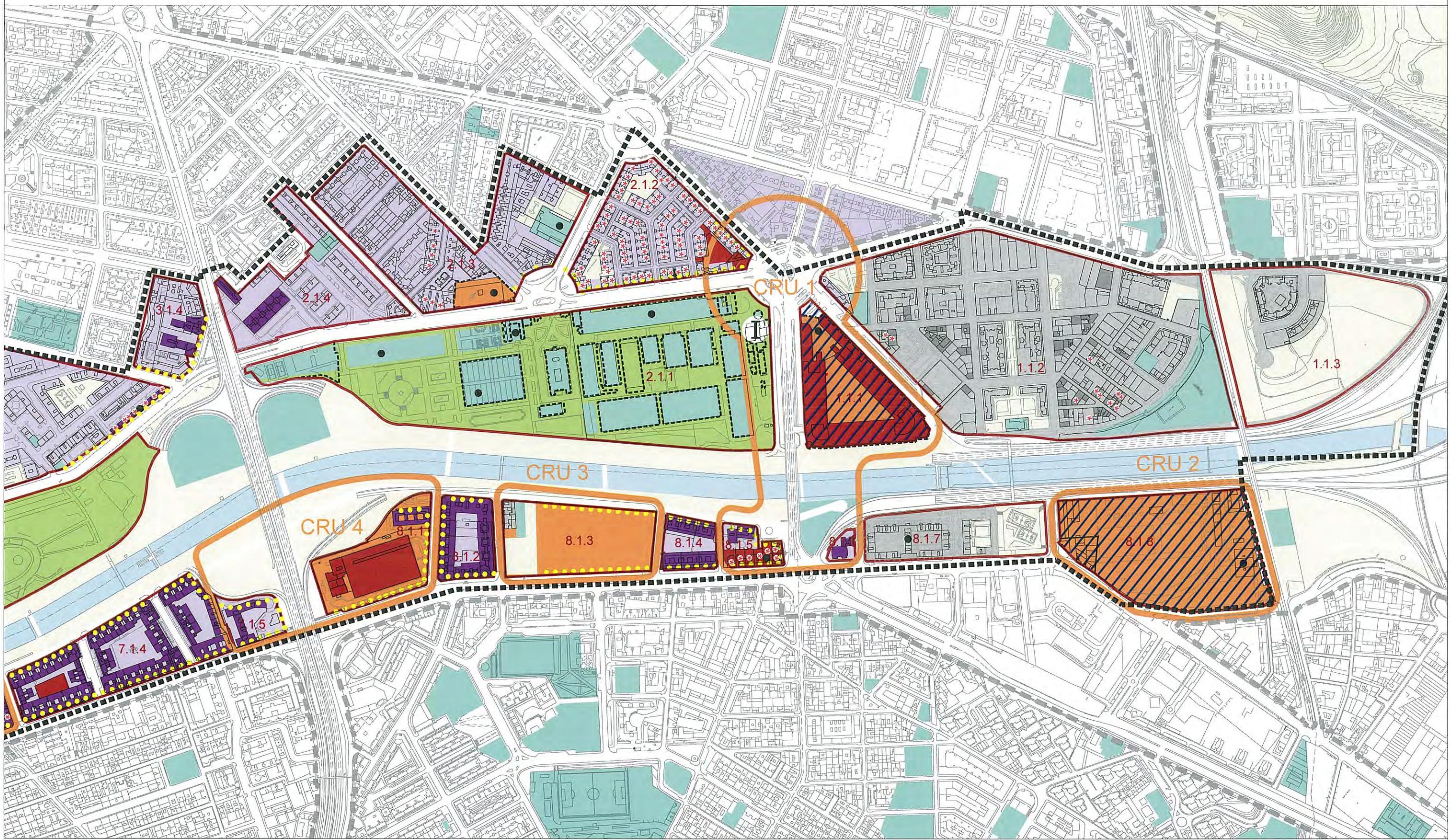
8.1.6 08123

**ZONA HOMOGENEA 8.1.7**

8.1.7 09105  
8.1.7 09113

**ZONA HOMOGENEA 8.1.8**

8.1.8 11087



■ AMBITO PREM  
 ■ AMBITO PLAN ESPECIAL RIO MANZANARES  
 ■ RIO MANZANARES  
 ■ DOTACIONES  
 ■ ZONAS VERDES  
 ■ INTERCAMBIADOR LEGAZPI

■ CATALOGO EDIFICIOS PGUM  
 ■ CATALOGO EDIFICIOS COAM

PROPUESTAS DE DELIMITACION  
 ■ DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA  
 ■ 1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA  
 ■ CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA  
 ■ CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS  
 ■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE  
 ■ ESPACIOS DE OPORTUNIDAD MADRID RIO  
 ■ AREA DE REVITALIZACION  
 ■ REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO  
 ■ AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post 1980)

PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS  
 ■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE  
 ■ RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA  
 ■ RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA  
 ■ RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA  
 ■ RNV RENOVACION  
 ■ RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL  
 ■ RC RENOVACION CONSOLIDADA  
 ■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION  
 ■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS

Plano PLANOS DE PROPUESTA  
 Título ZONIFICACION DE LAS PROPUESTAS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 1

Escala 1: 6.000 en A3

0 10 50

0 50

0 50

0 50

0 50

0 50

0 50

0 50

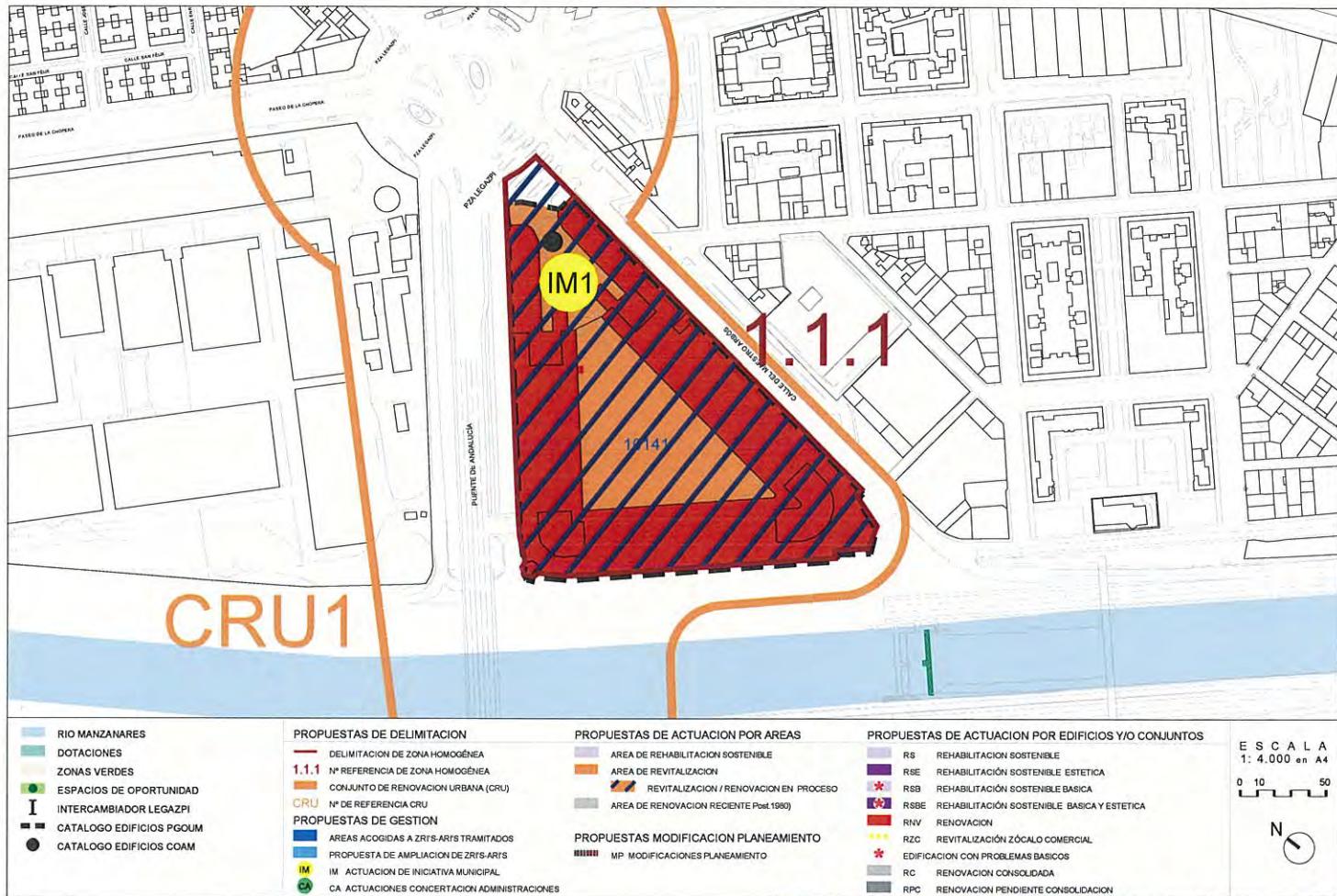
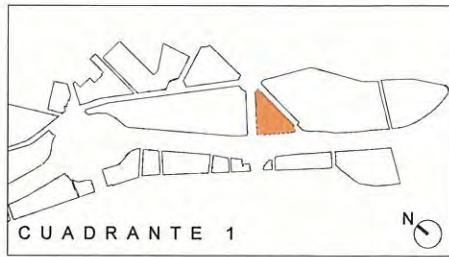


DIRECCION GENERAL DE  
 PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION  
 Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO  
 Madrid  
 ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS  
 ALIA

Fecha Octubre 2009

Equipo redactor

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES
1.1.1		2	26678	19667	73,72%	33889	1,270
	10141	2	26678	19667	73,7%	33889	1,27



### CARACTERISTICAS GENERALES

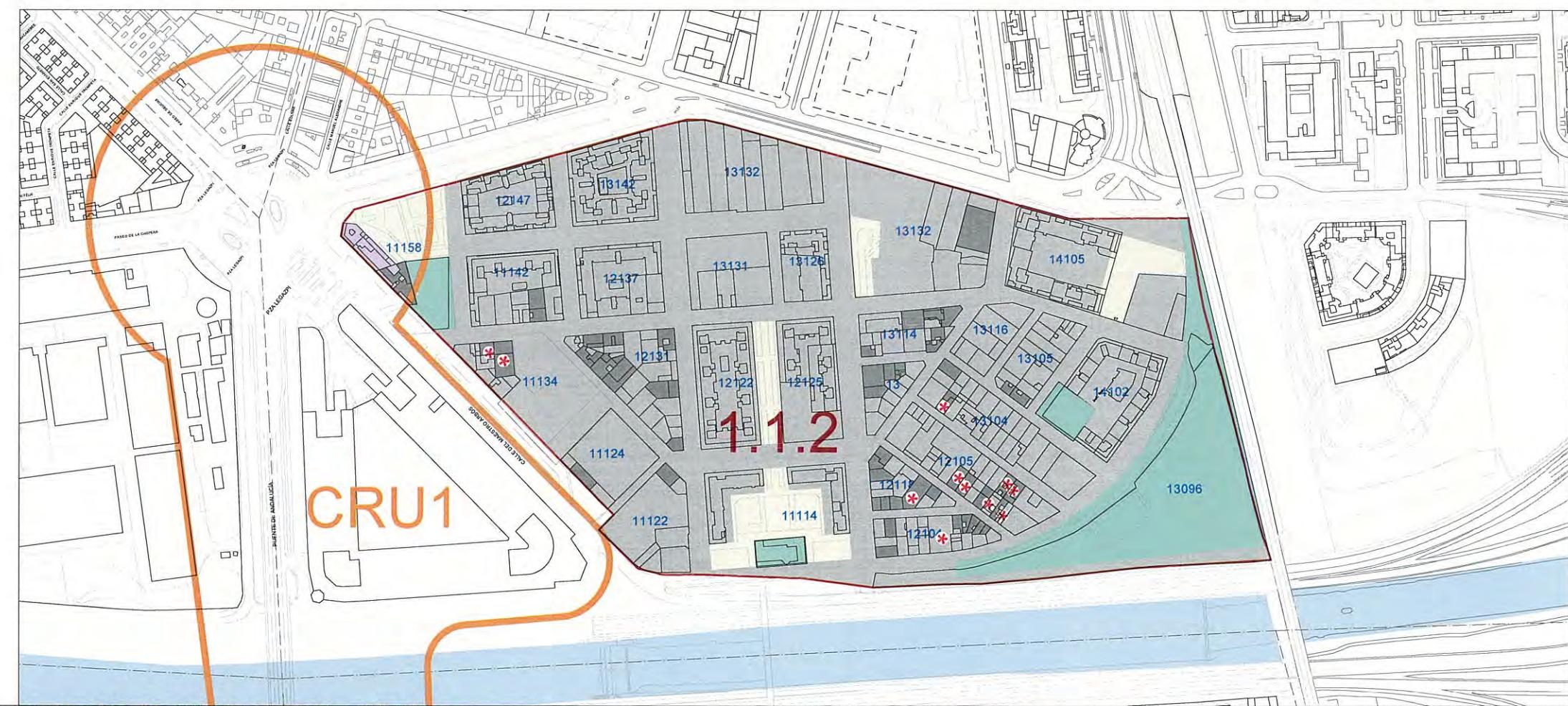
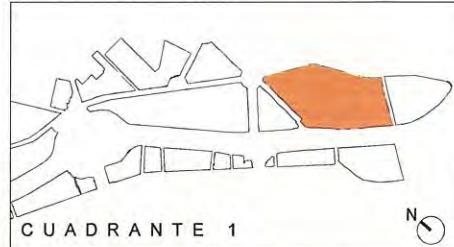
- Manzana única con grado de antigüedad alto (anterior a 1940), con edificio histórico catalogado
- Se ha desarrollado un concurso municipal de ideas arquitectónicas para su reconversión en uso de la administración municipal.
- El estado de conservación es bajo y está pendiente de transformación y reconversión integral como un futuro contenedor de usos administrativos.
- Está concebida esta operación con una mayor edificabilidad, previa modificación puntual del Plan General, incorporando una alta torre de oficinas en el vértice de la plaza Legazpi como remate final del Paseo de Las Delicias.



### PROUESTA DE ACTUACION

- Constituye un Área de Renovación y Revitalización, mediante la rehabilitación completa del edificio para la Administración Municipal y su renovación puntual con una nueva torre de terciario.
- Nueva centralidad urbana con fuertes posibilidades de revitalización, regeneración y transformación de la escena urbana.
- Aprovechamiento de la centralidad añadida por el nuevo intercambiador de Legazpi.
- Integración dentro del Conjunto de Renovación Urbana de Legazpi. Necesidad de una definición conjunta del entorno de la Plaza de Legazpi y el eje transversal sobre el Manzanares hasta la Glorieta de Cádiz. (Ver ficha CRU1)
- Valoración de la volumetría de la nueva torre de terciario en relación a las áreas de oportunidad colindantes que forman el CRU de Legazpi .
- Tramitación urbanística de acuerdo a la modificación de planeamiento vigente.

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
1.1.2		219	99772	65739	65,89%	189746	1,902	1291
	11114	3	3240	1724	53,2%	10559	3,26	126
	11122	7	3373	2123	62,9%	6180	1,83	7
	11124	4	2747	2747	100,0%	5875	2,14	4
	11134	7	3720	1191	32,0%	3378	0,91	9
	11142	6	3598	2438	67,8%	10299	2,86	73
	11158	4	2520	1063	42,2%	7256	2,88	131
	12104	19	2276	1342	59,0%	1763	0,77	19
	12105	23	4363	3195	73,2%	6966	1,60	27
	12118	13	1730	1575	91,0%	2345	1,36	13
	12122	1	3912	2707	69,2%	16273	4,16	160
	12125	2	3916	3119	79,6%	16340	4,17	169
	12131	19	4206	3761	89,4%	6001	1,43	30
	12137	3	3328	2483	74,6%	10456	3,14	103
	12147	1	3099	1795	57,9%	13411	4,33	115
	13098	1	9471					1
	13104	19	3864	3305	85,5%	7045	1,82	26
	13105	10	2251	1564	69,5%	3674	1,63	13
	13113	11	1436	1350	94,0%	2441	1,70	11
	13114	11	1998	1998	100,0%	5734	2,87	19
	13116	3	1727	1727	100,0%	2114	1,22	3
	13126	3	847	763	90,1%	3491	4,12	32
	13131	4	3128	734	23,5%	1732	0,55	4
	13132	25	15154	12777	84,3%	15711	1,04	24
	13142	1	3936	1520	38,6%	16633	4,23	156
	14102	2	800					1
	14105	17	9132	8738	95,7%	14068	1,54	15



## CARACTERISTICAS GENERALES

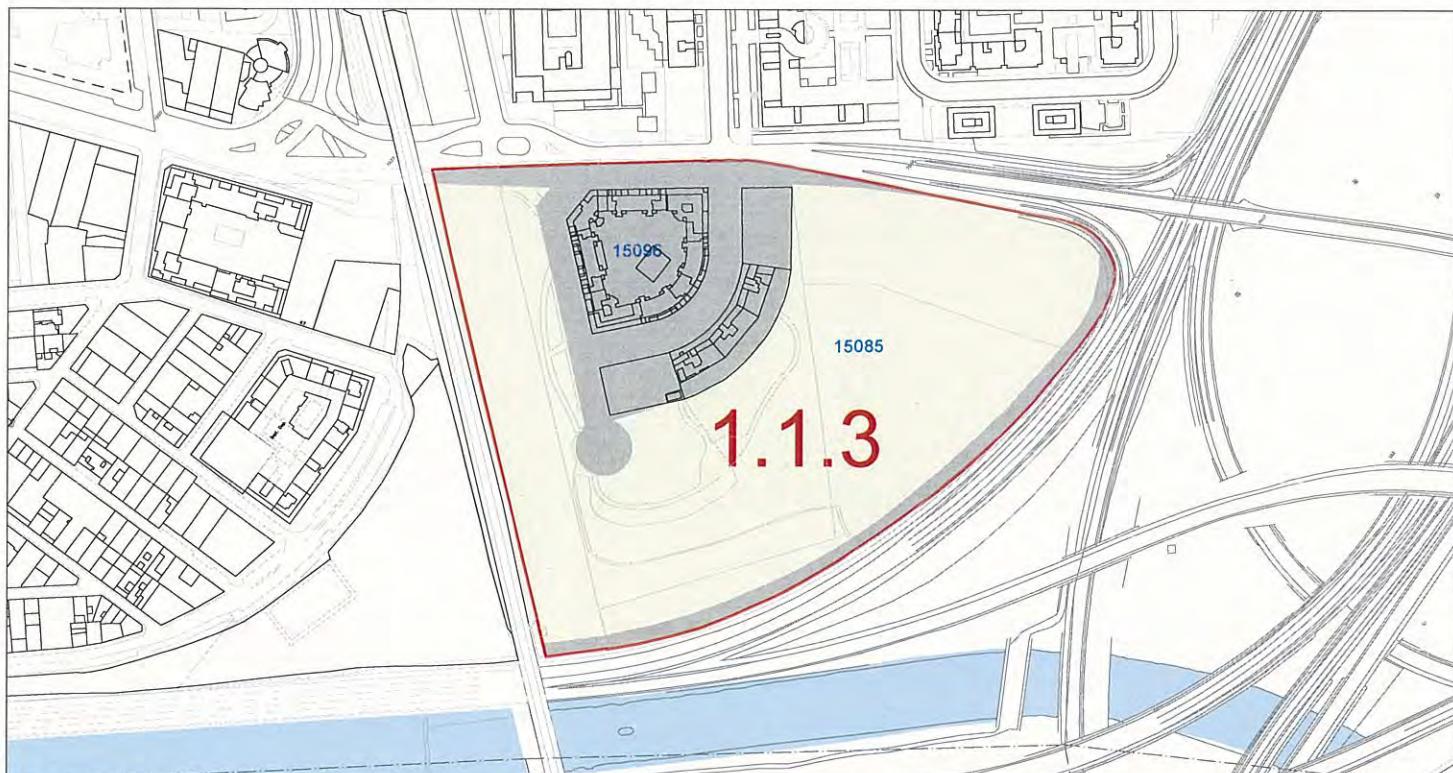
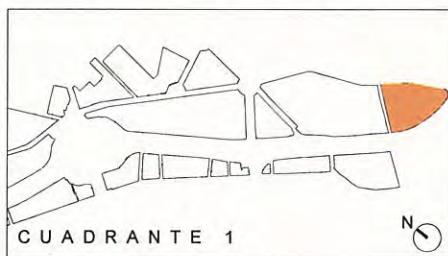
- Zona con un fuerte grado de renovación y sustitución de la edificación obsoleta. Todavía quedan algunos edificios antiguos, con mal estado de conservación y problemas selectivos de accesibilidad.
- Hay un fuerte proceso de renovación y sustitución por usos residenciales, mayor en la zona norte y oeste. La renovación ha consistido en la sustitución de las antiguas edificaciones destinadas a talleres y viviendas en planta baja, por manzanas de nueva planta para viviendas en bloques con una altura media de 5 plantas más áticos y locales comerciales conformando una nueva tipología edificatoria.
- La presencia comercial y terciaria es escasa y difusa, la presencia industrial está en retroceso con procesos endógenos de cambio.
- El proceso de renovación trasforma radicalmente el área y su escena, con zonas de aspecto inconexo. Respecto a la escena quedan edificios con imagen entre regular y mala, con bastantes alteraciones.

## PROUESTA DE ACTUACION

- Área de Renovación consolidada o en avanzado proceso de consolidación con edificaciones nuevas construidas con posterioridad a 1980.
- Mejora de la integración de usos junto a la Plaza de Legazpi, especialmente en la manzana con frente al antiguo mercado de frutas y verduras que se integra como parte del Conjunto de Renovación Urbana.(Ver ficha del CRU1)
- Ejecución final del planeamiento de renovación del área con posibilidad de remisión a planeamiento de detalle de las zonas de ordenanza no renovadas sin necesidad de incorporar a los objetivos generales de rehabilitación.

AMBITO PREM	AMBITO PLAN ESPACIAL RIO MANZANARES	RIO MANZANARES	DOTACIONES	ZONAS VERDES	ESPACIOS DE OPORTUNIDAD	INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CATALOGO EDIFICIOS PGUM	CATALOGO EDIFICIOS COAM	PROPIEDADES DE DELIMITACION	1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	1.1.2 N° REFERENCIA CRU	PROPIEDADES DE GESTION	AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS	PROPIUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS	IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL	CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	PROPIEDADES DE ACTUACION POR ÁREAS	AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	AREA DE REVITALIZACION	REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO	AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980	PROPIEDADES DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS	RS REHABILITACION SOSTENIBLE	RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA	RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA	RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA	RNV RENOVACION	RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL	EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	RC RENOVACION CONSOLIDADA	RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION										
									— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA			— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA					— AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE		— AREA DE REVITALIZACION			— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980		— RS REHABILITACION SOSTENIBLE		— RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA		— RNV RENOVACION		— RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— RC RENOVACION CONSOLIDADA		— RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION
									— CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)			— CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)					— REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO					— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980		— RS REHABILITACION SOSTENIBLE		— RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA		— RNV RENOVACION		— RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— RC RENOVACION CONSOLIDADA		— RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION
									— REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO			— REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO					— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980		— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980			— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980		— RS REHABILITACION SOSTENIBLE		— RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA		— RNV RENOVACION		— RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— RC RENOVACION CONSOLIDADA		— RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION
									— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980			— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980					— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980		— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980			— AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980		— RS REHABILITACION SOSTENIBLE		— RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA		— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA		— RNV RENOVACION		— RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		— RC RENOVACION CONSOLIDADA		— RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
1.1.3		8	42172	2062	4,89%	16559	0,393
	15085	7	37539				6
	15096	1	4633	2062	44,5%	16559	3,57



RIO MANZANARES	DOTACIONES	ZONAS VERDES	ESPACIOS DE OPORTUNIDAD	INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CATALOGO EDIFICIOS PGOU	CATALOGO EDIFICIOS COAM	PROPYESTAS DE DELIMITACION	PROPYESTAS DE ACTUACION POR AREAS	PROPYESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS
							— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA	■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE
							1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	■ AREA DE REVITALIZACION	■ RSE REVITALIZACION
							CRU N° DE REFERENCIA CRU	■ REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO	■ RSB REVITALIZACION SOSTENIBLE ESTETICA
							PROPYESTAS DE GESTION	■ AREA DE RENOVACION RECENTE Post 1980	■ RSBE REVITALIZACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA
							■ AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS	■ RNC RENOVACION	
							■ PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS	■ RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL	
							■ IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL	■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	
							■ CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	■ RC RENOVACION CONSOLIDADA	
								■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	

#### CARACTERISTICAS GENERALES

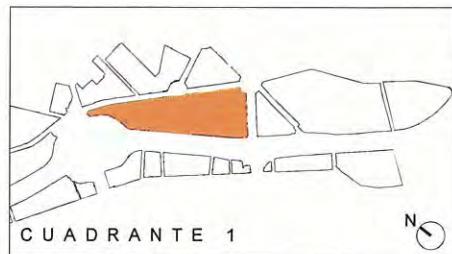
- Edificaciones con edad muy reciente, sin problemas de calidad urbana.
- Constituye el cierre Sur del continuo urbano del ámbito de actuación y que enlaza a su vez con las nuevas manzanas residenciales desde la calle Embajadores hasta el parque Tierno Galván, una de las zonas residenciales de mayor renovación urbana de anteriores usos industriales de los últimos años.
- Zona consolidada sin problemas de rehabilitación.
- Presencia comercial muy escasa, inexistencia de terciario e industria, localización periférica.
- El aspecto de la escena es unitario con buen estado de conservación y bajas alteraciones.

#### PROUESTA DE ACTUACION

- Área de Renovación consolidada. Edificación muy reciente sin necesidades de rehabilitación.
- La zona verde del PGOU forma parte del tratamiento del Plan Madrid-Río.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
2.1.1	2	146257	54848	37,50%	71130	0,486	2
07176	2	146257	54848	37,5%	71130	0,49	2



## CARACTERISTICAS GENERALES

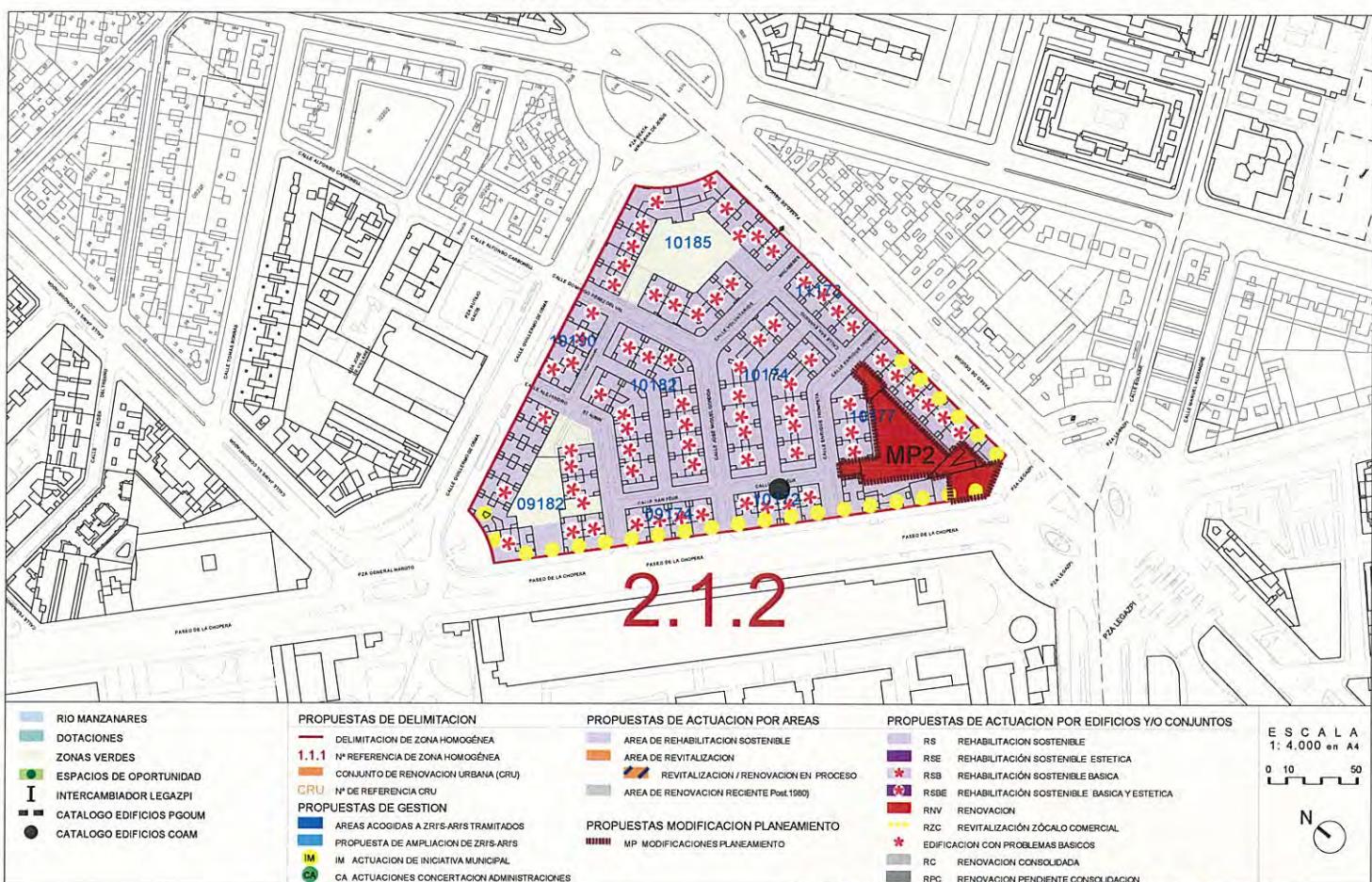
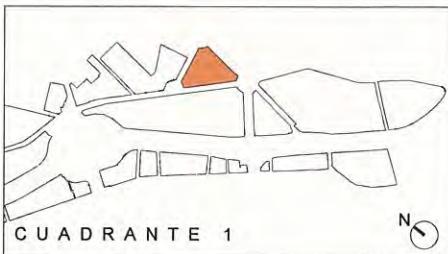
- Los antiguos mataderos constituyen un conjunto de 48 edificaciones agrupados en cinco sectores, presididos por el edificio administrativo de la "Casa del Reloj": Por sus características constructivas y su gran escala, constituyen uno de los conjuntos edificados más significativos de arquitectura industrial de Madrid y son edificaciones catalogadas.
- Gran espacio dotacional, cultural y expositivo, de escala-rango ciudad, pero con altas posibilidades como espacio de innovación.
- Constituye un conjunto de edificios y usos con el Plan Especial Matadero y un programa de rehabilitación en marcha.
- Nuevo escaparate de la rehabilitación y de la recuperación histórica de la arquitectura industrial de la ciudad.

## PROUESTA DE ACTUACION

- Constituye un Área de Revitalización, incrementando su papel de foco cultural y de innovación para el sur del centro de la ciudad y generando dinámicas de revitalización de actividades económicas.
- Refuerzo de la rehabilitación en marcha, de usos y de fachadas, de acuerdo con el Plan Especial Matadero y de sus efectos sinérgicos al frente edificado del Paseo de la Chopera y en el entorno del área (Legazpi, Antonio López 109-11, puente de la Princesa)
- Aprovechar la implantación del nuevo intercambiador de transportes de Legazpi en su esquina oeste para configurar junto con la rehabilitación del antiguo mercado de frutas y verduras todo un Conjunto de Renovación Urbana (Ver ficha del CRU1)
- Tramitación urbanística de acuerdo a la modificación de planeamiento vigente.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	Ocupación (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
<b>2.1.2</b>		94	24833	21629	<b>87,10%</b>	93388	<b>3,761</b>	1307
	09174	4	960	849	<b>88,4%</b>	4118	<b>4,29</b>	40
	09182	16	3461	2704	<b>78,1%</b>	12338	<b>3,56</b>	197
	10172	4	970	844	<b>87,0%</b>	4123	<b>4,25</b>	58
	10174	16	3735	3179	<b>85,1%</b>	14527	<b>3,89</b>	274
	10177	15	6038	5535	<b>91,7%</b>	17979	<b>2,98</b>	145
	10182	16	3604	3177	<b>88,2%</b>	13982	<b>3,88</b>	195
	10185	15	4145	3596	<b>86,8%</b>	18033	<b>4,35</b>	272
	10190	4	960	840	<b>87,5%</b>	4135	<b>4,31</b>	74
	11173	4	960	905	<b>94,3%</b>	4153	<b>4,33</b>	52



## CARACTERISTICAS GENERALES

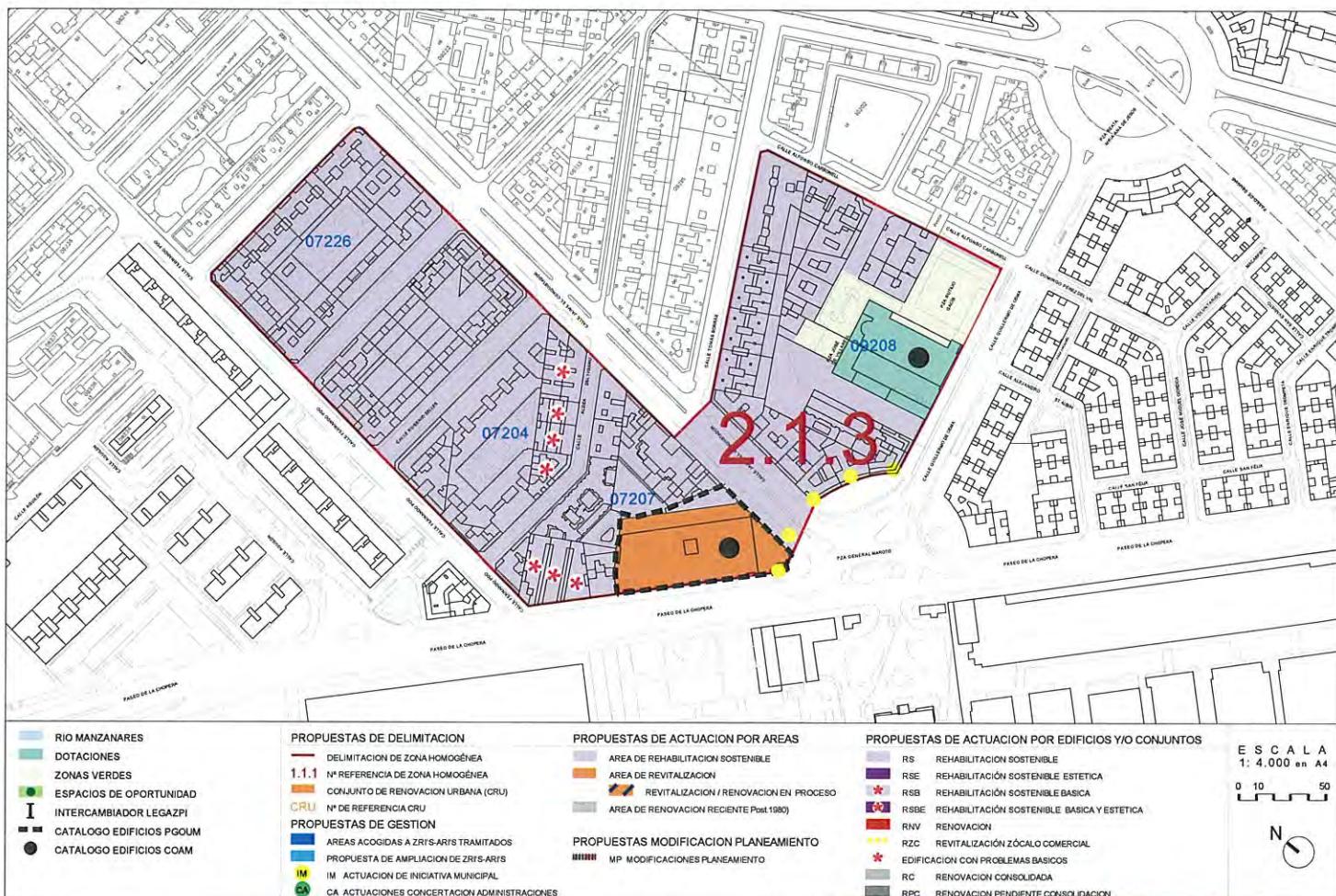
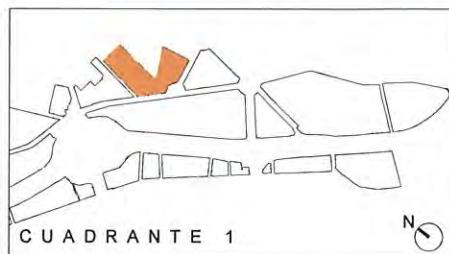
- Esta actuación residencial realizada entre 1927 y 1930 conocida como la colonia "Pico del Pañuelo" constituye un ejemplo histórico y valioso de vivienda popular barata en el marco urbanizador del Plan Castro junto al Manzanares.
- Edificaciones con grado de antigüedad alto, con estado de conservación medio, pero con problemas generalizados de falta de ascensor y con necesidad de rehabilitación básica de la edificación.
- Abundantes locales comerciales y terciario en el frente al P/Chopera y a calles perimetrales.
- Existe un buen potencial de mejora de la trama comercial.
- La escena presenta una conservación entre regular y mala con numerosas alteraciones. Pese al estado de conservación el conjunto mantiene un carácter unitario y singular.

## PROPIEDADES FISICOQUÍMICAS

- RSB - Área de Rehabilitación Básica. Necesidad de mejora de la accesibilidad, de la envolvente y de la eficiencia energética de los edificios (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Tratamiento comercial de los bajos del Pico del Pañuelo, especialmente en el frente de P/ de la Chopera y en las calles perimetrales.
- Tratamiento integral de las manzanas del Pico del Pañuelo que forman las esquinas extremas al P/ de la Chopera (especialmente la del hotel y gasolinera) junto a la plaza de Legazpi integrándose en el Conjunto de Renovación Urbana de Legazpi.
- Eliminación de la construcción de nave existente en el espacio central de la manzana 10177.
- Necesidad de redacción de una propuesta de modificación del planeamiento vigente en dicha manzana en la parte que ocupan el aparcamiento, los talleres y la gasolinera de la esquina del Pico del Pañuelo con la glorieta de Legazpi.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
2.1.3		50	39151	27972	71,45%	155202	3,99
	07204	11	8130	5843	71,9%	39413	4,85
	07207	12	11045	9733	88,1%	43832	3,97
	09208	27	19976	12395	62,1%	72957	3,65



## CARACTERISTICAS GENERALES

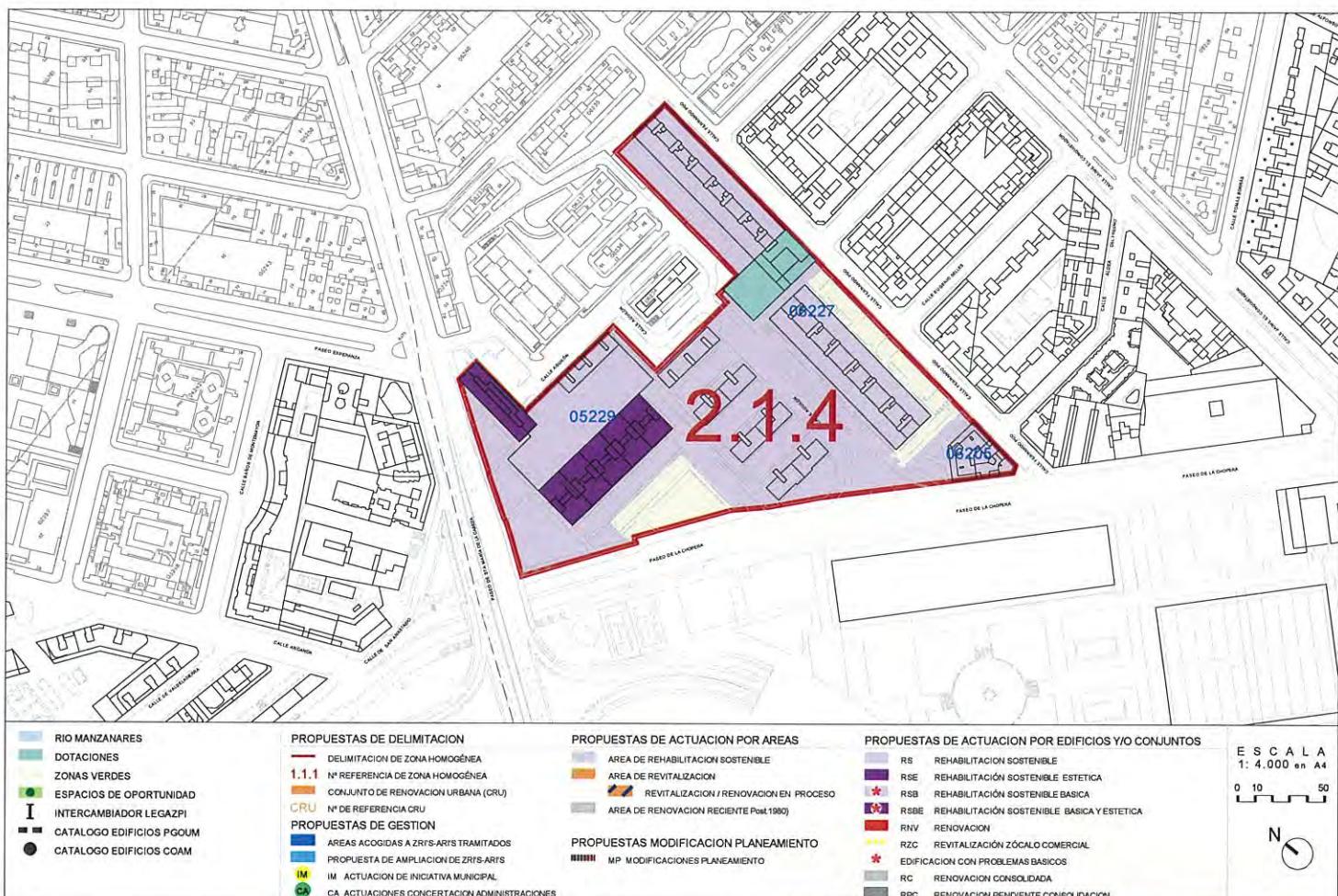
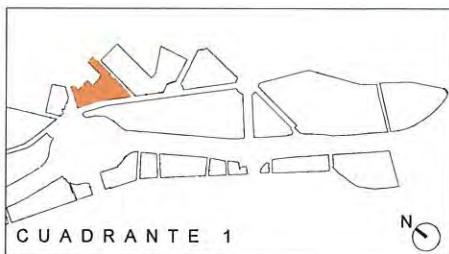
- Grupo de manzanas cerradas, desarrolladas como actuaciones independientes por parcelas, entre los años 50 y 70 dentro del perímetro y alineaciones del plan Castro. Cuenta con un interesante edificio catalogado de la primera época racionalista (1933-35) destinado en la actualidad para talleres del parque automovilístico municipal y un espacio público en la media glorieta de intersección con las calles Jaime el Conquistador y Guillermo de Osma.
- Edificaciones con antigüedad de la edificación muy heterogénea. El estado de conservación es medio, con deficiencias puntuales.
- Hay fincas sin ascensor y con necesidades de rehabilitación básica de la edificación.
- Existen abundantes locales comerciales, terciarios y talleres.
- El frente a P/Chopera esta condicionado por el uso futuro del Parque automovilístico municipal.
- La escena presenta un grado de conservación regular con alteraciones.

## PROUESTA DE ACTUACION

- Se ha considerado esta zona homogénea como objeto de RS-Rehabilitación Sostenible en la mayor parte de la misma (ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación), con dos excepciones:
- RSB de Rehabilitación Sostenible y Básica en nueve fincas de mayor antigüedad (en las manzanas 07204 y 07207, 9 fincas y 295 viviendas) y
- Revitalización del uso actual del edificio catalogado del parque automovilístico municipal, unido a su rehabilitación integral, para la Instalación de un centro dotacional de barrio y/o vivero de empresas.
- Mejora del tratamiento de las medianeras de los edificios colindantes al actual parque municipal automovilístico.
- Existe un buen potencial de mejora de la trama comercial en la Plaza Del General Maroto junto al Pº de la Chopera.
- Adecuación del planeamiento vigente para la revitalización del uso actual del edificio municipal.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	Ocupación (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
<b>2.1.4</b>		21	17065	15955	<b>93,50%</b>	99309	<b>5,819</b>	1198
	05229	15	7803	7446	<b>95,4%</b>	56382	<b>7,23</b>	686
	06205	2	799	718	<b>89,9%</b>	7102	<b>8,89</b>	72
	06227	4	8463	7791	<b>92,1%</b>	35825	<b>4,23</b>	440



## CARACTERISTICAS GENERALES

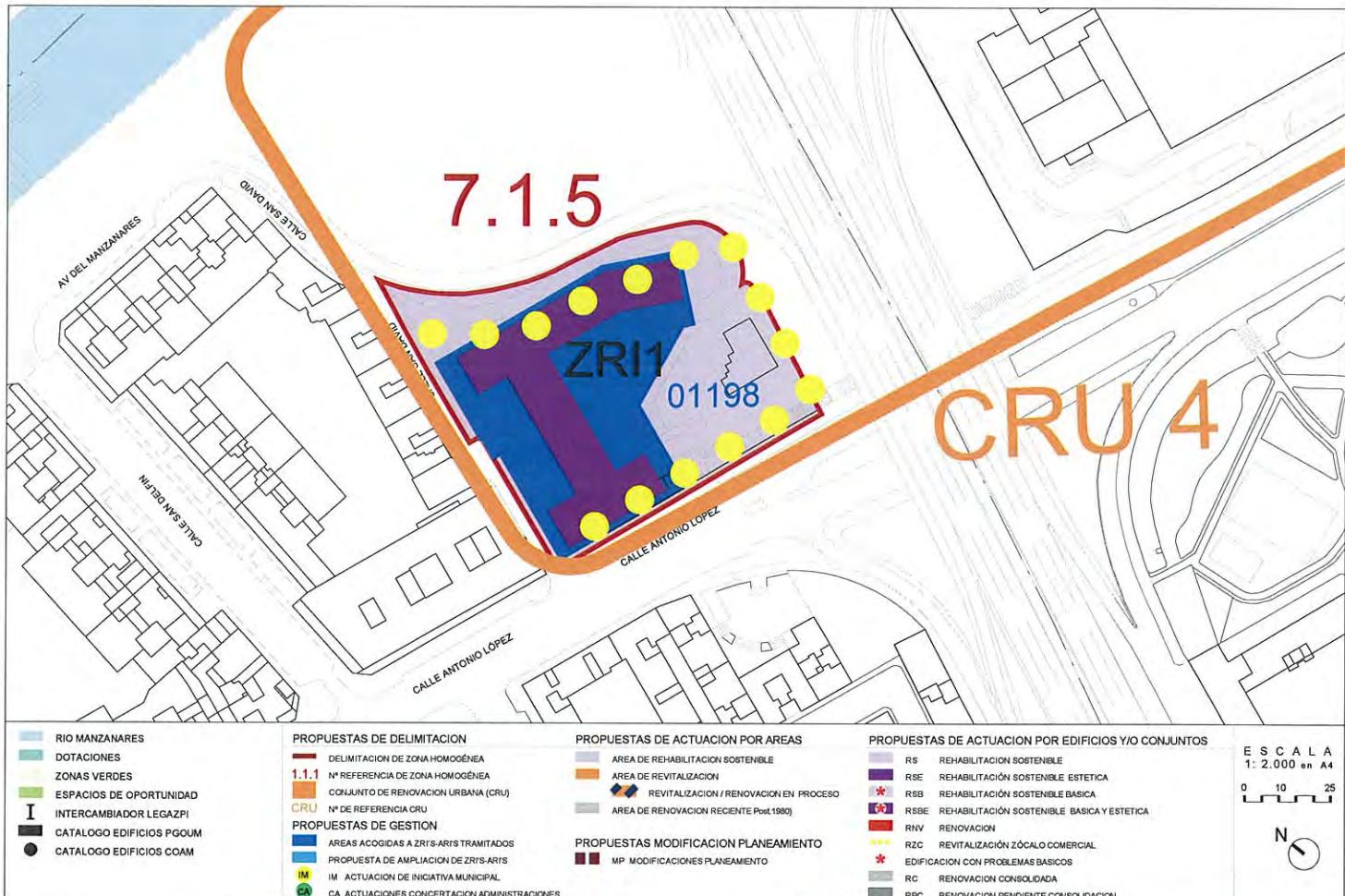
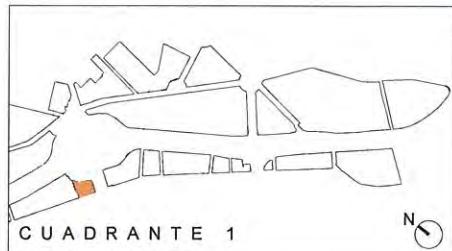
- Bloques residenciales de simple y doble crujía, ordenados en manzana de edificación abierta de los años 60 con jardines privados, entre los que destacan algunos edificios por su gran altura (15 y 12 plantas) e impacto visual.
- Edificaciones con relativa antigüedad, con estado de conservación media y sin problemas de accesibilidad.
- Existen locales comerciales, terciarios y un taller con débil frente a P/de la Chopera.
- La imagen urbana de las edificaciones presenta un estado de conservación regular con alteraciones.

## PROPIEDADES FISICO-QUÍMICAS

- RS-Rehabilitación Sostenible en la mayoría de las edificaciones de esta zona (ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación) y
- RSE- Rehabilitación Sostenible y Estética en las dos edificaciones de mayor altura y volumetría en la mitad Oeste con frente al Pº/ de Sta. María de la Cabeza.
- Dada la localización y el impacto de estas dos edificaciones en la escena urbana se propone un tratamiento singularizado desde la oficina del PReM, gestionando el proyecto de rehabilitación específico de sus fachadas, con mejora del frente comercial y del espacio libre privado.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES
7.1.5	1	6886	4688 68,08%	41614 6,043	330
	01198	1	6886 4688 68,1%	41614 6,04	330



#### CARACTERISTICAS GENERALES

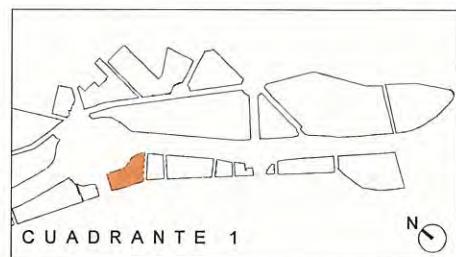
- Constituye en la escena del Puente de Praga un hito de referencia urbana por su volumetría.
- Edificación construida en el año 1973.
- Falta de integración de las escasas actividades comerciales, terciarias e industriales con la calle y el entorno. Oportunidad de mejorar la continuidad de Antonio López.
- Estado de conservación regular con distinto grado de alteraciones en fachadas.
- Tiene declaración ZRI (Zona de Rehabilitación Integral) por la Comunidad de Madrid, a efectos de su rehabilitación.

#### PROPYEESTA DE ACTUACION

- Reforzar el frente comercial a la Avenida del Manzanares, salvando la discontinuidad de Antonio López enlazando ambos lados del Puente de Praga y configurando un Conjunto de Renovación Urbana. (Ver ficha del CRU4)
- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética: (1 finca y 330 viviendas)
- Tratamiento de eficiencia energética y mejora de la envolvente de la torre de Antonio López 67, redefiniendo una nueva escena hacia el Puente de Praga.
- Posibilidad de ampliación de nuevas ayudas complementarias a las ayudas de la ZRI de la CAM con las propuestas en el PReM.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
8.1.1		2	22218	13674	61,54%	31560	1,420
	03182	2	22218	13674	61,5%	31560	1,42



#### CARACTERISTICAS GENERALES

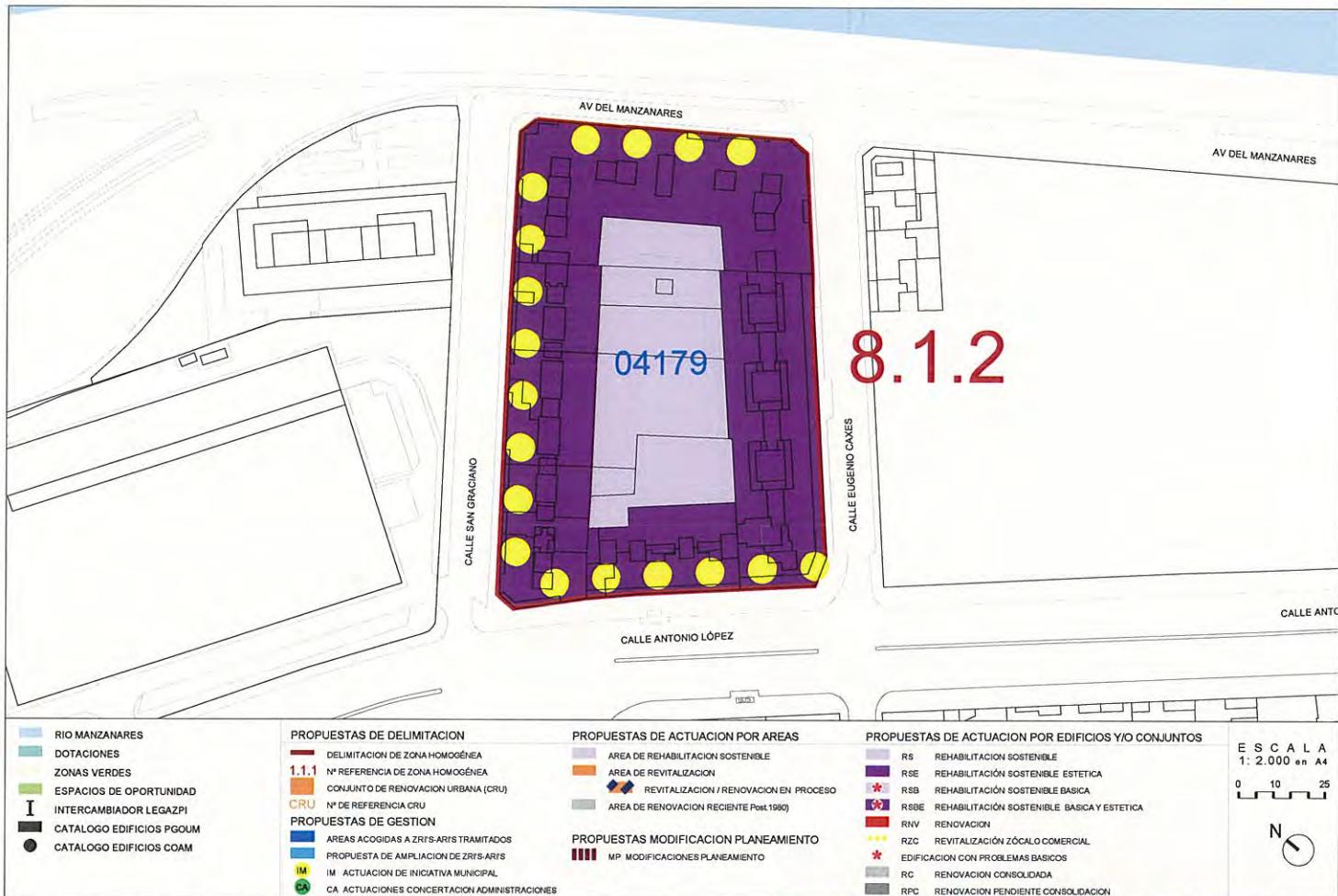
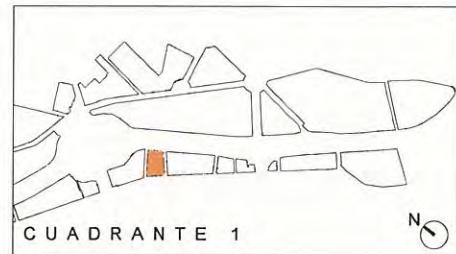
- Zona singularizada por la presencia de macro pabellón industrial de servicios del CEDEX del Ministerio de Fomento, sin ningún atractivo y valor arquitectónico junto a una torre residencial de 14 plantas de fuerte densidad y edificabilidad.
- La presencia en la escena urbana de las instalaciones del CEDEX, resulta inapropiada para un espacio tan singular del eje lineal del Manzanares, no guardando relación con su entorno y produciendo una discontinuidad en el eje comercial de Antonio López.
- Respecto a la edificación residencial de 14 plantas, por su impacto visual requiere de un tratamiento de mejora de sus alteradas fachadas.

#### PROPIUESTA DE ACTUACION

- Área mixta de renovación y rehabilitación, incluidos dentro de un Conjunto de Renovación Urbana.(Ver ficha de CRU4)
- Propuesta de sustitución del uso administrativo actual del CEDEX por una nueva ordenación de actividades y edificabilidades, que posibilite la implantación de nuevos usos para la revitalización económica del distrito y una nueva imagen urbana en la intersección transversal del río con la salida hacia Toledo.
- Definición de una volumetría arquitectónica que complete la cuarta esquina que conforma la escena del entorno del Puente de Praga y que dé continuidad funcional al eje comercial de Antonio López en ambos lados del Puente de Praga y en las calles aledañas de San Graciano y Avenida del Manzanares.
- Rehabilitación Sostenible y Estética del edificio de viviendas con un tratamiento de su envolvente, mejora de la eficiencia energética y mejora de la escena urbana. (1 finca y 208 viviendas)
- Necesidad de definir un instrumento urbanístico y de concertación con la Administración Central.
- Propuesta de modificación del planeamiento vigente para la renovación del uso actual con concertación administrativa con la Administración Central.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES
8.1.2		7	11762	12070	102,62%	69989 5,950 674
04179		7	11762	12070	102,6%	69989 5,95 674



### CARACTERISTICAS GENERALES

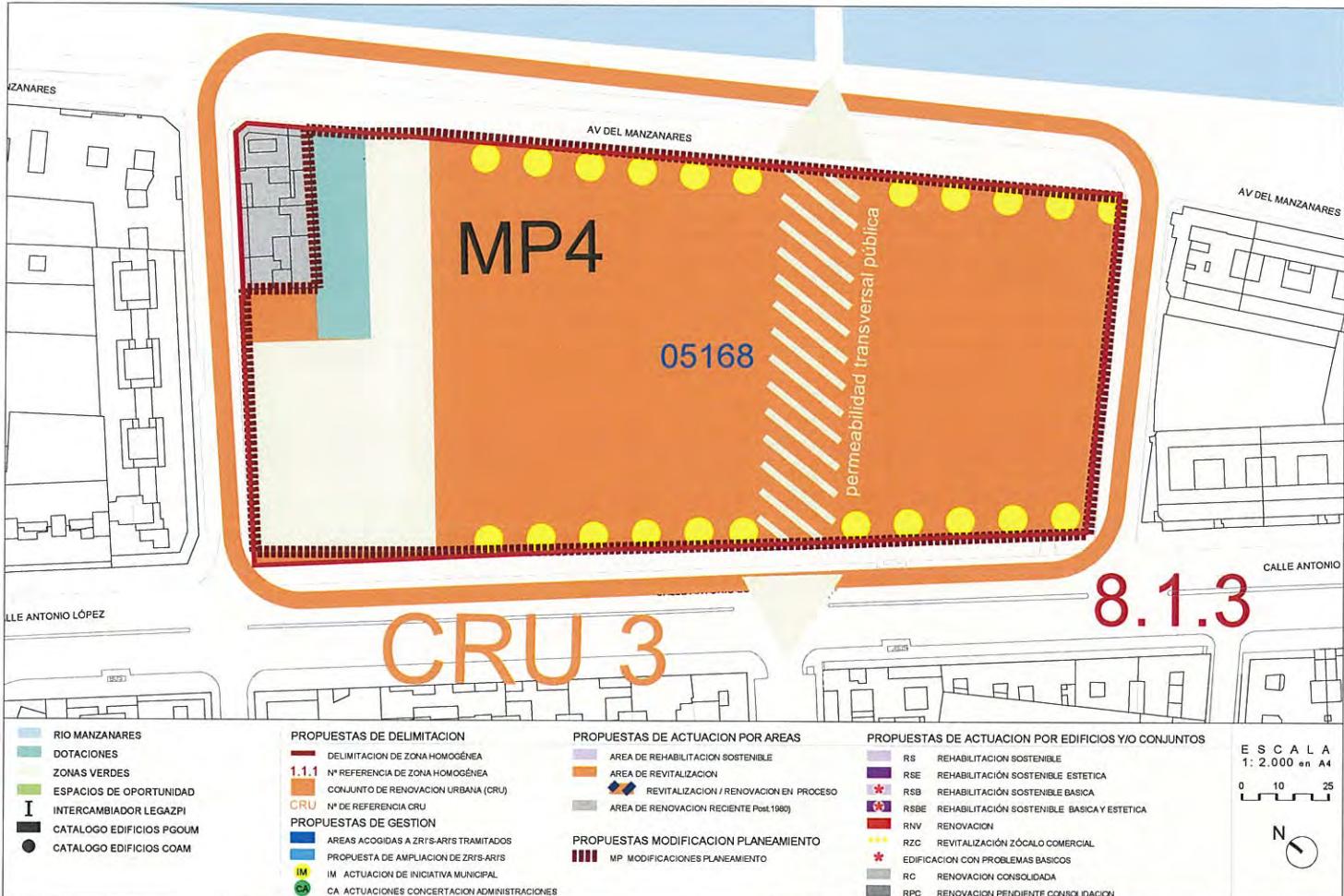
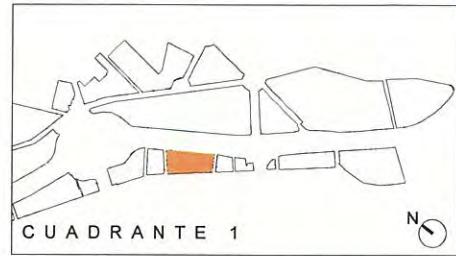
- Manzana realizada en los años 70, con edificios de 8 y 9 plantas conformando una manzana cerrada con patio central ocupado por dependencias anexas a los usos comerciales de la planta baja, con fachadas convencionales planas, incorporando terrazas o miradores acristalados.
- Edificaciones con grado de antigüedad entre medio y reciente, sin problemas especiales de conservación, ni de accesibilidad.
- Existen locales comerciales, terciarios y un taller con débil actividad del frente a la fachada del río.
- La escena urbana presenta una conservación regular con bastantes alteraciones en las fachadas.

### PROPIUESTA DE ACTUACION

- RSE Rehabilitación Sostenible y Estética con mejora de las condiciones de escena urbana y actuaciones en su entorno, coordinando la imagen y soluciones entre las distintas edificaciones. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Actuaciones en zócalo comercial, completando el frente con la calle Antonio López, San Graciano y Avenida del Manzanares buscando la continuidad del zócalo comercial con la parcela de Antonio López 109-111.
- Redefinición de la imagen de las fachadas que forman la escena, especialmente hacia el Manzanares y Antonio López.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION	EDIFICABILIDAD	UNIDADES
		(m's)	(m's)	(m's)	(m'c/m's)	
8.1.3		3	27486	10849	39,47%	34957 1,27 52
05168		3	27486	10849	39,5%	34957 1,27 52



#### CARACTERISTICAS GENERALES

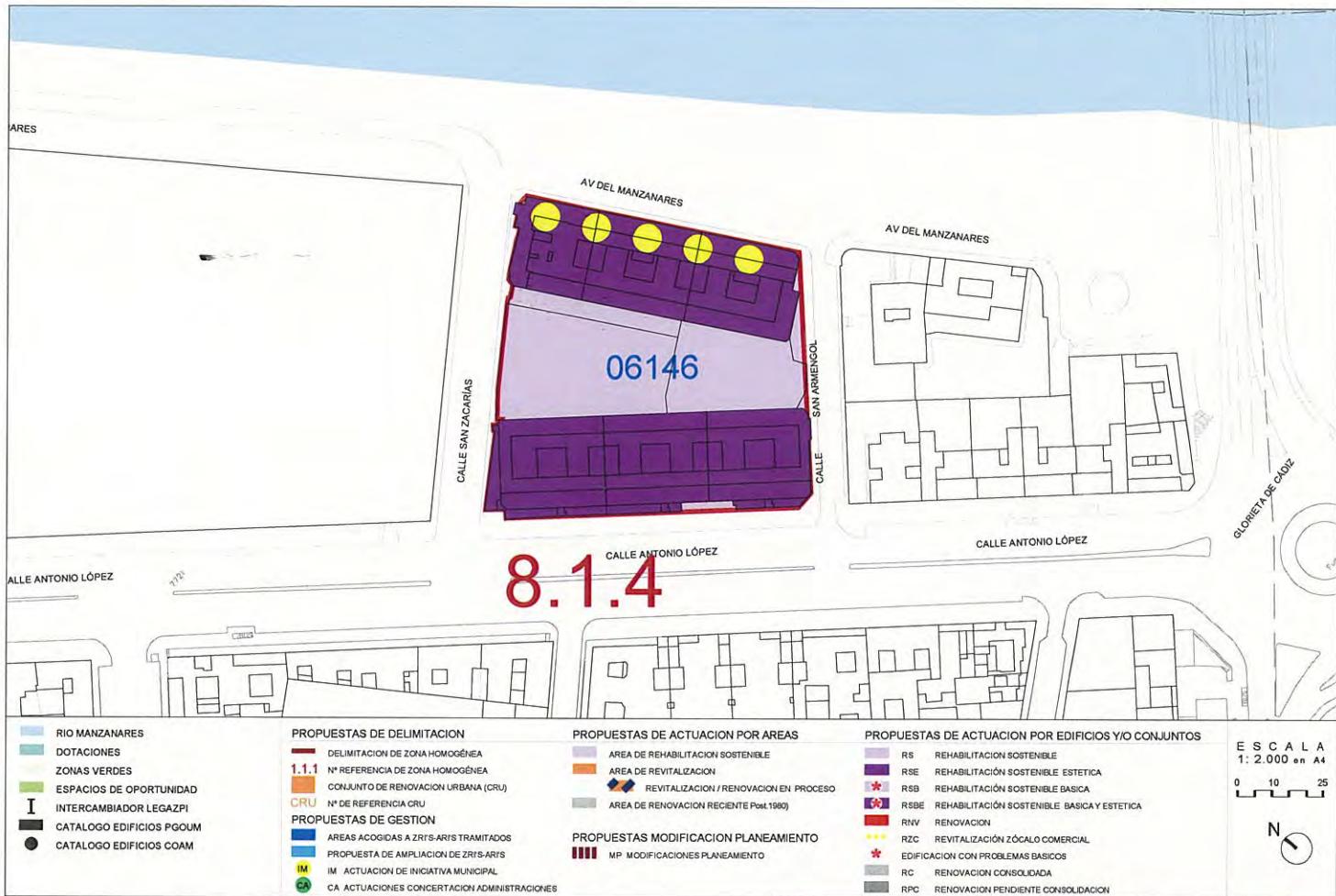
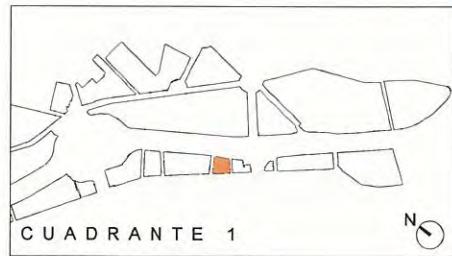
- Extensa manzana con tres fincas, formando un amplio solar y un edificio residencial ubicado en la esquina noroeste, que al ser de reciente construcción no presenta problemas de accesibilidad ni de conservación.
- Gran vacío en la edificación y en la continuidad comercial tanto en la calle Antonio López como en la Avenida del Manzanares. Oportunidad de desarrollo y renovación de la esta gran manzana vacante pendiente de transformación, con calificación actual para usos terciarios.



#### PROPIUESTA DE ACTUACION

- Conjunto de Renovación Urbana al constituir esta manzana el principal suelo vacante edificable, sobre el que cabe una revisión de sus usos, formalización de su edificación y calidad arquitectónica.(Ver ficha del CRU3)
- Amplias posibilidades como nuevo foco comercial-terciario-ocio y de innovación en el eje de Antonio López y en el frente del Manzanares, frente al Plan Especial del antiguo matadero municipal.
- Definición de una nueva imagen urbana tanto al frente del Manzanares como a Antonio López, con una ordenación interior que posibilite una permeabilidad interior con espacios públicos dando continuidad transversal a la nueva pasarela desde el Matadero con el distrito de Usera.
- Propuesta de modificación del planeamiento vigente.

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES
8.1.4		8	7216	7279	100,87%	46711 6.473 455
06146		8	7216	7279	100,9%	46711 6,47 455



#### CARACTERISTICAS GENERALES

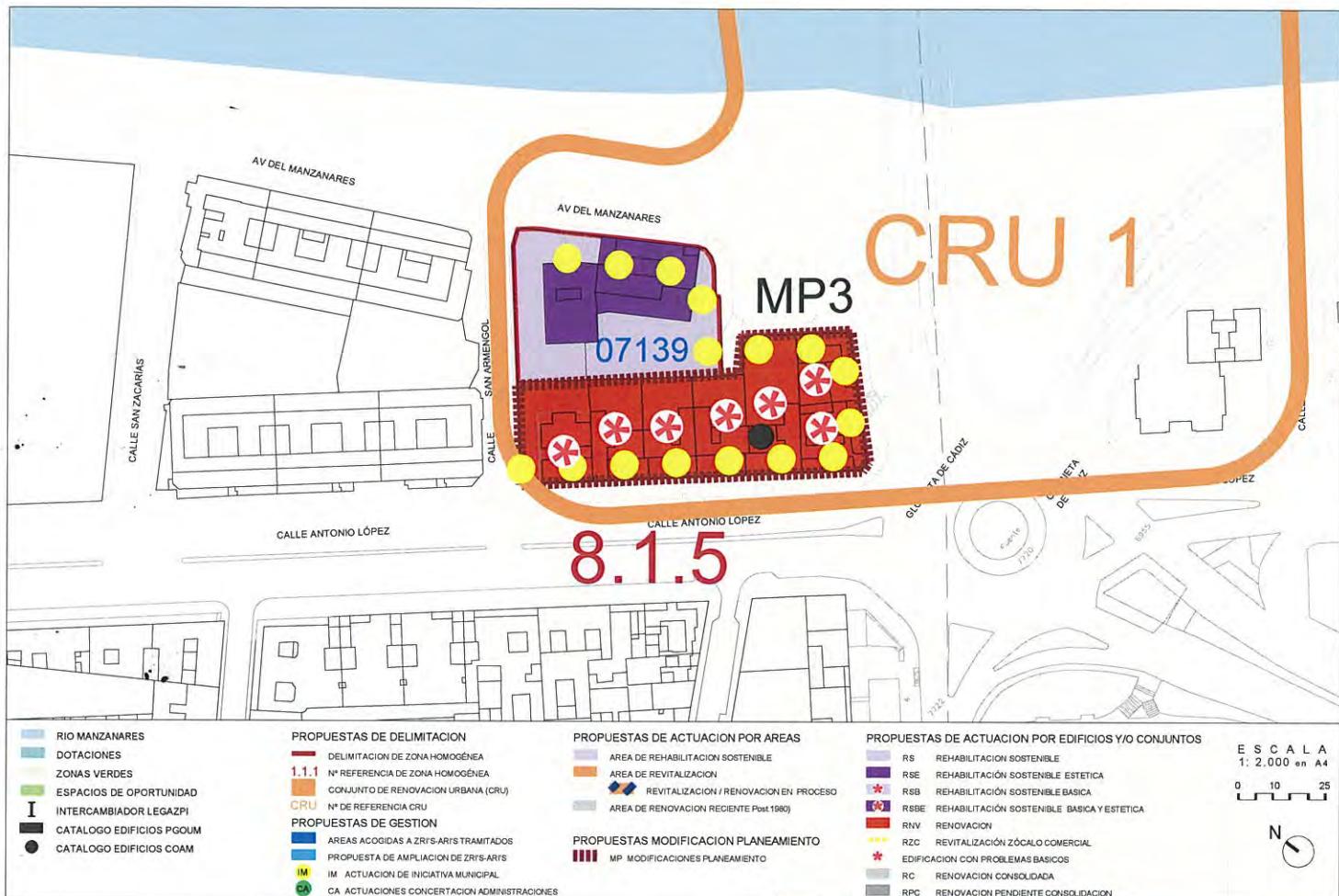
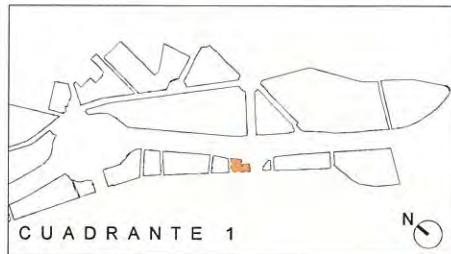
- Manzana de 1965 formada por edificios de 11 plantas conformando una manzana abierta de dos grandes bloques con un espacio central, ocupado por dependencias anexas a los usos comerciales de la planta baja, con fachadas convencionales planas, incorporando terrazas que han sido aleatoriamente acristaladas.
- Edificaciones sin problemas especiales de conservación, ni de accesibilidad, pero construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa de aislamiento térmico de 1979.
- Abundantes locales comerciales, terciarios y talleres, con débil actividad del frente a la fachada del río.
- Conservación regular de la escena de sus fachadas con alteraciones.

#### PROPIUESTA DE ACTUACION

- RSE- Rehabilitación Sostenible y Estética con mejora de la escena urbana, con posibles actuaciones puntuales en su envolvente y de forma coordinada entre las distintas edificaciones. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Actuaciones en zócalo comercial, completando el frente con la Avenida del Manzanares y con la parcela de Antonio López 109-111.
- Redefinición de la imagen de la fachada hacia el río.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
<b>8.1.5</b>		9	5306	2822	<b>53,19%</b>	14967	<b>2,821</b>	147
	07139	9	5306	2822	<b>53,2%</b>	14967	<b>2,82</b>	147



## CARACTERISTICAS GENERALES

- Manzana de coexistencia de dos tipologías edificatorias residenciales muy diferenciadas: fincas adosadas respetando la alineación de la calle Antonio López, construidas antes de 1940 de 4 y 5 plantas y por otra parte un bloque abierto de 9 y 10 plantas de 1974 dando a la avenida del Manzanares.
- Todas las edificaciones con mayor antigüedad, adolecen de falta de ascensor y problemas de accesibilidad. En su planta baja hay presencia de locales comerciales y de talleres, constituyendo un frente comercial a la calle Antonio López. Una de ellas está en el catálogo de edificios del COAM
- El bloque residencial más reciente y de mayor altura dando fachada al río, tiene menor actividad comercial y presenta una conservación regular de sus fachadas pero con alteraciones en el cerramiento de sus terrazas.
- El conjunto requiere una intervención específica dada su impacto en la configuración del frente urbano de la Glorieta de Cádiz

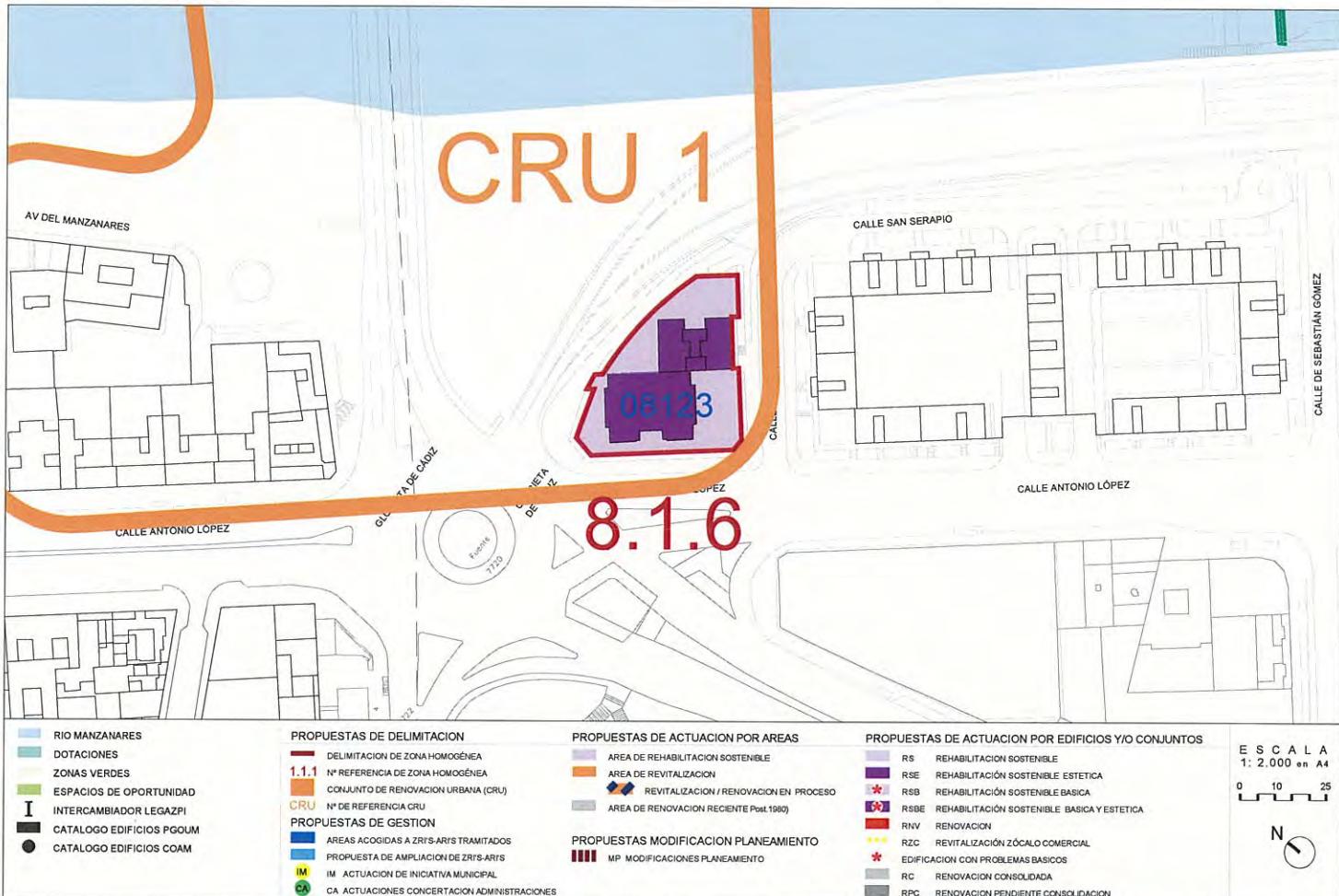
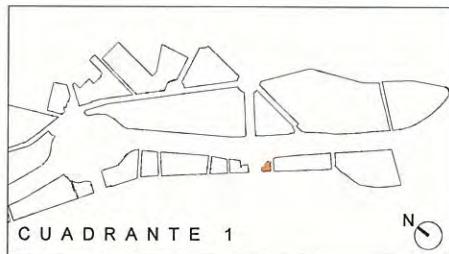
## PROPIEDADES DEL FRENTE URBANO DE LA GLENITA DE CÁDIZ.

- Redefinición de la imagen de la escena urbana hacia el río y al frente de la Glorieta de Cádiz proponiendo una operación de renovación dentro del Conjunto de Renovación Urbana de Legazpi.(Ver ficha del CRU19)
- Renovación/ Rehabilitación para los edificios de mayor antigüedad dando fachada a Antonio López y la Glorieta de Cádiz, que acumulan distintas carencias de calidad urbana, teniendo en cuenta la resolución en la propuesta del edificio catalogado (7 fincas y 57 viviendas)
- Refuerzo del encuentro de Antonio López con Glorieta de Cádiz, incorporando una nueva volumetría integrando la relocalización de los usos residenciales existentes con otros terciarios.
- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética en el bloque residencial dando a la Avenida del Manzanares con mejora de las condiciones de eficiencia energética y de la escena urbana ( 2 fincas y 90 viviendas)
- Propuesta de modificación de planeamiento para la renovación del frente de la calle Antonio y glorieta de Cádiz.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION	EDIFICABILIDAD	UNIDADES
		(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s) %	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	
8.1.6		2	1674	1627 97,19%	11905 7,11	122

08123	2	1674	1627	97,2%	11905	7,11	122
-------	---	------	------	-------	-------	------	-----



#### CARACTERISTICAS GENERALES

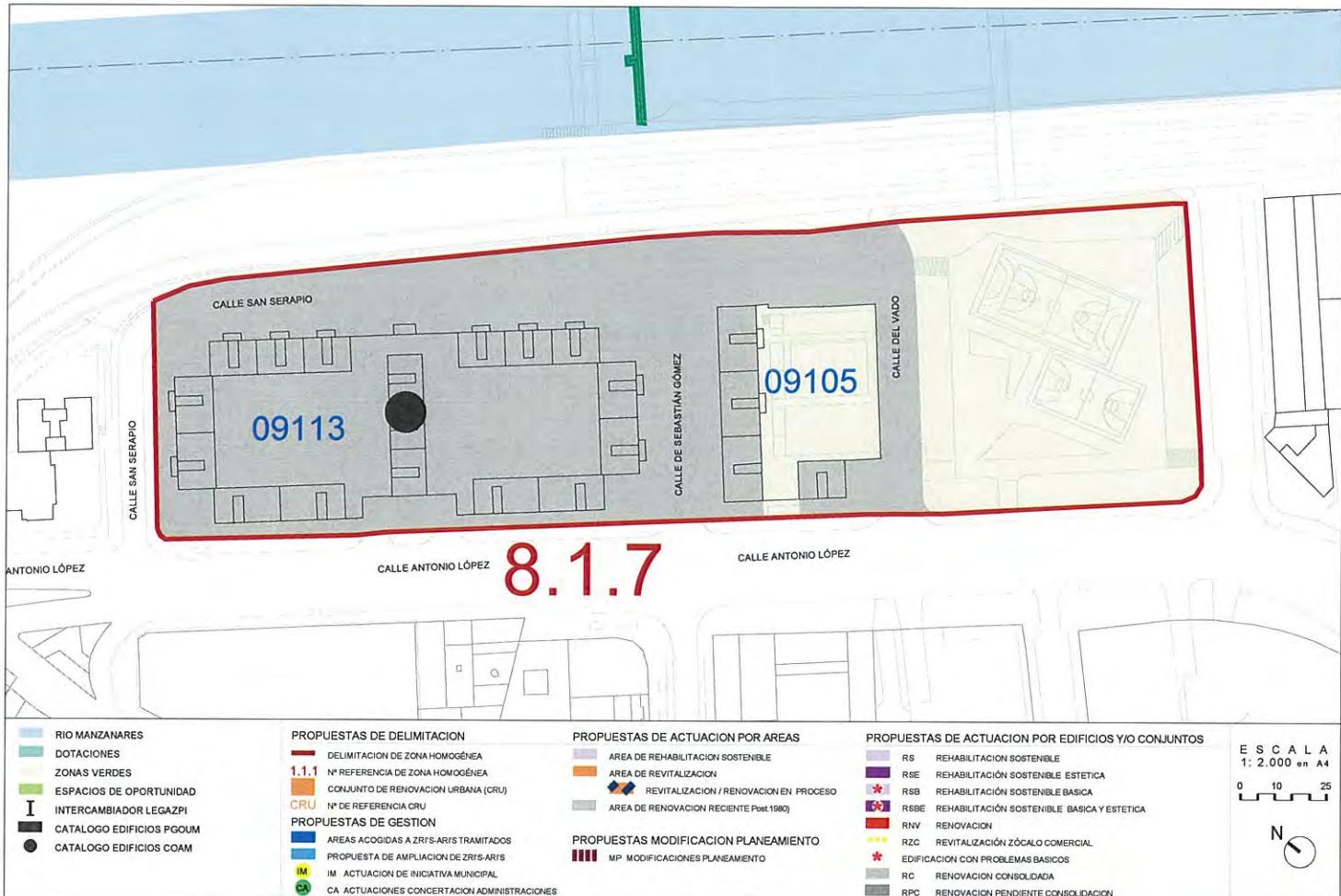
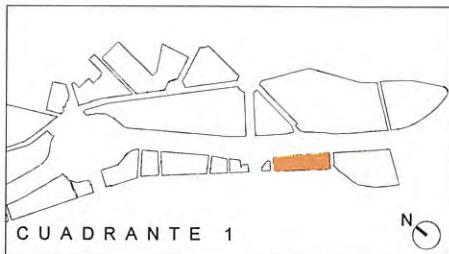
- Edificación residencial singular de 17 plantas con zócalo comercial que por su impacto urbano se convierte para la glorieta de Cádiz del distrito Usera, en un hito urbano de referencia.
- Comprende dos fincas con grado de antigüedad medio, sin problemas especiales de conservación, ni de accesibilidad, pero con alteraciones puntuales en sus fachadas.
- Baja presencia comercial y terciaria del zócalo existente frente a la Glorieta de Cádiz.
- Falta de definición de centralidad de esta plaza de acceso a la ciudad.

#### PROUESTA DE ACTUACION

- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética mejorando su incidencia en la escena urbana: Actuaciones puntuales en su envolvente y eficiencia energética. (2 fincas y 122 viviendas)
- Mejora de la imagen y de la nueva envolvente de la torre existente hacia la Glorieta de Cádiz y el entorno, en relación a las otras áreas colindantes que forman el Conjunto de Renovación Urbana de Legazpi.
- Integración de la actuación con el espacio público de la Glorieta, las afecciones viarias y redefinición de los usos en planta baja.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
8.1.7		24	3553	2537	71,40%	22499	6,332
	09105	5	788	564	71,6%	5181	6,57
	09113	19	2765	1973	71,4%	17318	6,26



#### CARACTERISTICAS GENERALES

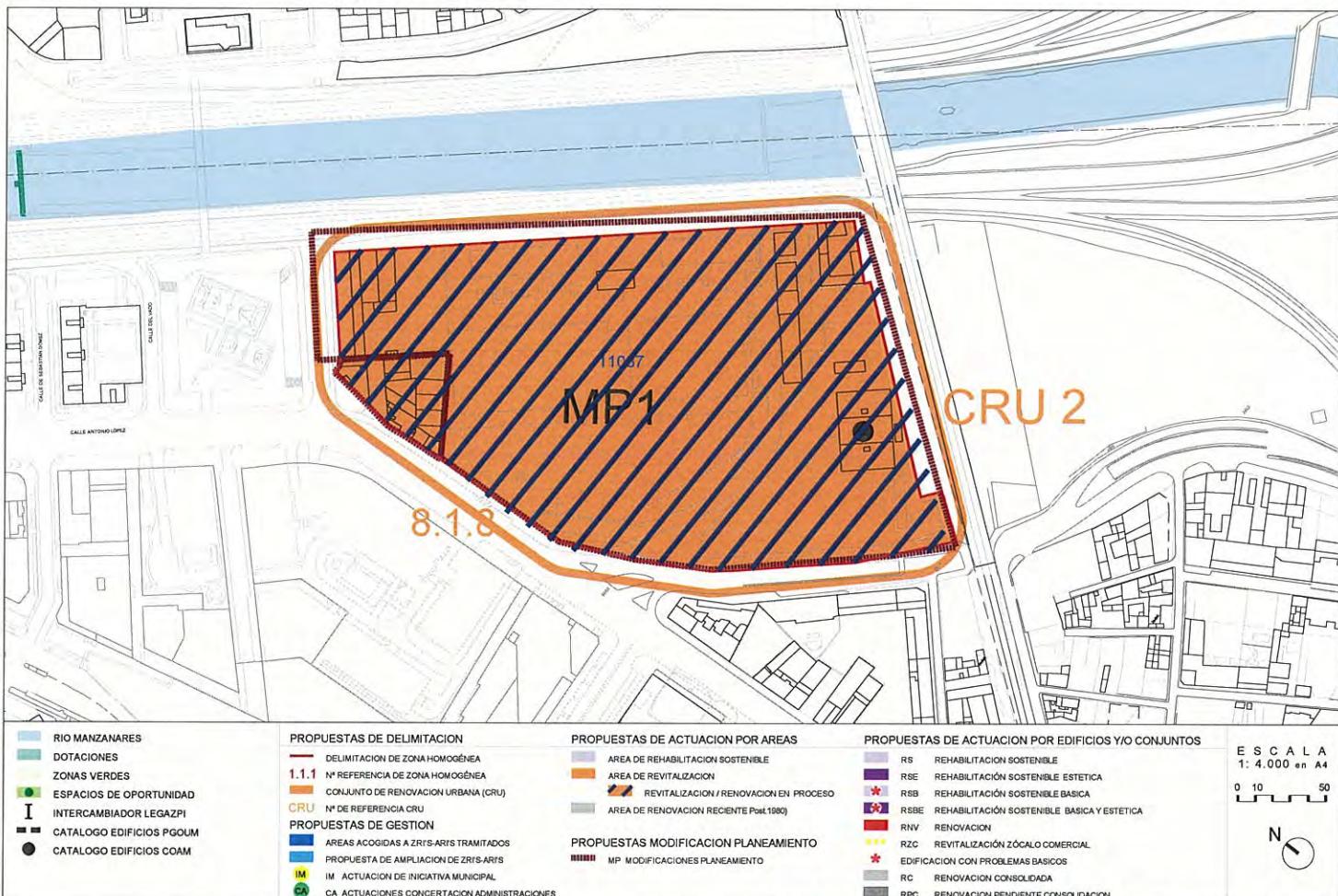
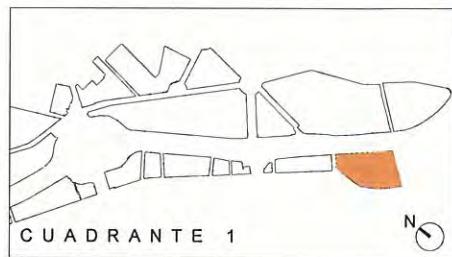
- Manzanas de reciente edificación abierta de 5 y 7 plantas, acordes con el tipo de promoción inmobiliaria de este último periodo de crecimiento de Madrid con tipologías, volumetrías y formalización de fachadas más contenidas.
- Edificaciones de reciente construcción (posterior a 1986), sin problemas de conservación, ni de accesibilidad, constituyendo una zona de reciente consolidación.
- La oferta comercial, terciaria e industrial es baja, rompiendo la continuidad del eje comercial de Antonio López.

#### PROPIUESTA DE ACTUACION

- Área de Renovación consolidada. Edificación muy reciente sin necesidades de rehabilitación.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
8.1.8		6	52161	2754	5,28%	4959	0,095	19
	11087	6	52161	2754	5,3%	4959	0,10	19



### CARACTERISTICAS GENERALES

- Extensa manzana con un amplio solar vacante con varios edificios en el perímetro e instalaciones y edificaciones de la antigua subestación eléctrica en su frente sur destinada a equipamiento pendiente de rehabilitar y conservar.
- Existe un Plan Parcial e Reforma Interior PPRI para el suelo vacante comprometiendo usos residenciales y una volumetría como desarrollo del planeamiento vigente, pero ordenada al margen del proceso de transformación que se está operando en el Manzanares.
- La edificación existente en su esquina noroeste, dado sus características tipológicas con predominio de usos industriales y estado de conservación irregular, requiere su renovación.

### PROUESTA DE ACTUACION

- Sin ignorar los compromisos existentes constituye un Conjunto de Renovación Urbana por su proximidad al Puente de la Princesa y Legazpi y la oportunidad de analizar su reconsideración urbanística.(Ver ficha del CRU2)
- Redefinición de los usos comprometidos en el planeamiento, contemplando la posibilidad de su reserva para la ubicación de algún uso terciario de escala ciudad como enclave de conexión de todo el frente urbano del Manzanares con el parque lineal Sur y la Caja Mágica.
- Oportunidad de redefinición de la imagen de la volumetría de los edificios, por su especial ubicación en el eje del Manzanares y cuidando la inserción del frente de la ordenación desde la visual de prolongación del eje de Paseo de Delicias en que se encuentra.
- Propuesta de sendas modificaciones del planeamiento incorporando las edificaciones existentes que se han quedado al margen del PPRI "Subestación de la Princesa" (aprobada definitivamente con fecha de 20 de diciembre de 2007).



## CUADRANTE 2

### ZONA HOMOGENEA 3.1.1

3.1.1 98248

### ZONA HOMOGENEA 3.1.2

3.1.2 96264  
3.1.2 96282  
3.1.2 97272  
3.1.2 98270  
3.1.2 99264

### ZONA HOMOGENEA 3.1.3

3.1.3 00256  
3.1.3 01236  
3.1.3 01246  
3.1.3 01248  
3.1.3 02237  
3.1.3 02248

### ZONA HOMOGENEA 3.1.4

3.1.4 04232

### ZONA HOMOGENEA 4.1.1

4.1.1 89274  
4.1.1 89301  
4.1.1 90294  
4.1.1 90297  
4.1.1 91278  
4.1.1 91287  
4.1.1 92297

### ZONA HOMOGENEA 4.1.2

4.1.2 94297

### ZONA HOMOGENEA 7.1.1

7.1.1 86276  
7.1.1 86286  
7.1.1 87264  
7.1.1 87276  
7.1.1 88268  
7.1.1 89256

### ZONA HOMOGENEA 7.1.2

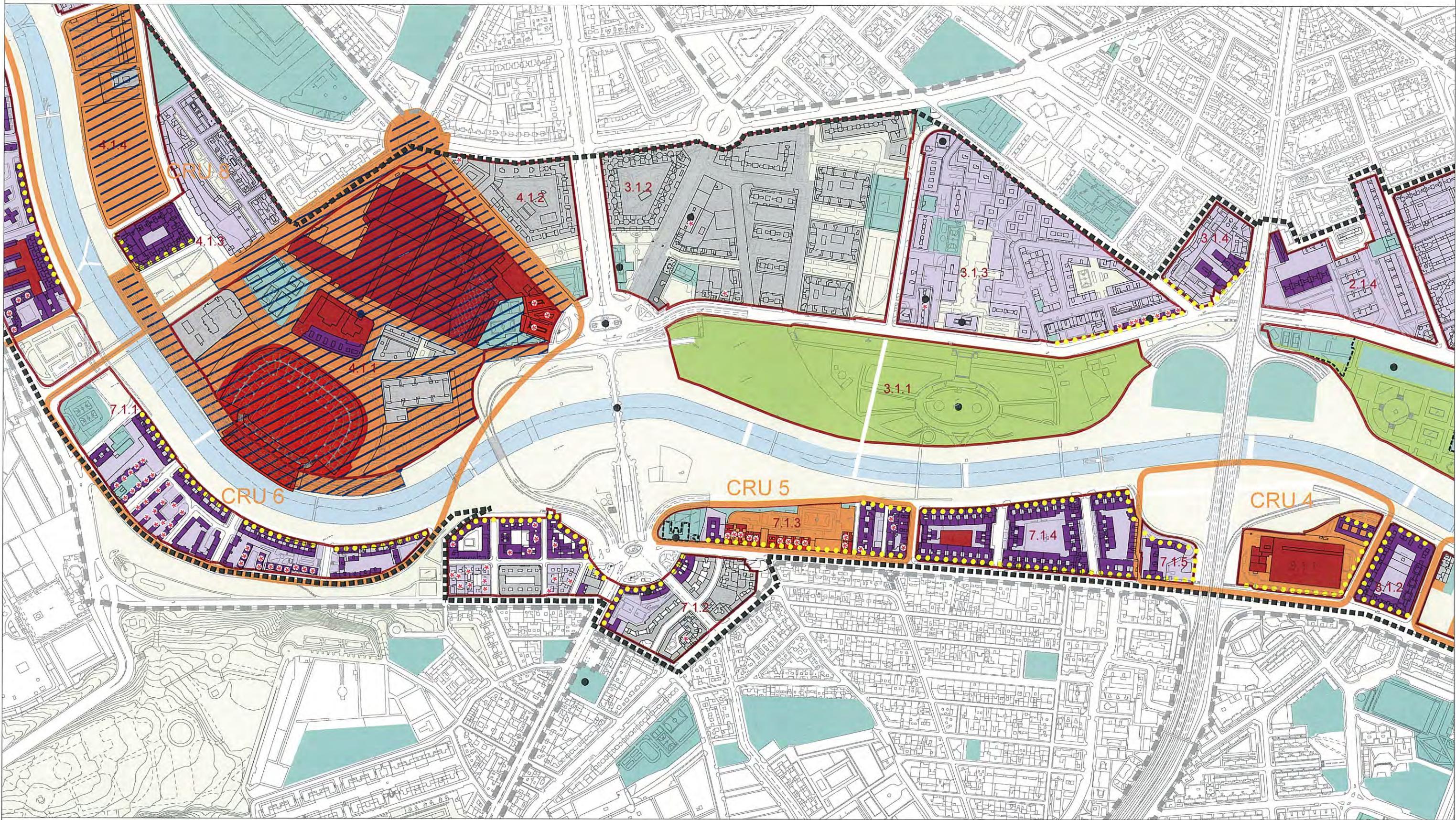
7.1.2 90246  
7.1.2 91235  
7.1.2 91243  
7.1.2 91246  
7.1.2 92232  
7.1.2 92236  
7.1.2 92248  
7.1.2 93214  
7.1.2 93222  
7.1.2 94223  
7.1.2 94227

**ZONA HOMOGENEA 7.1.3**

7.1.3 95238  
7.1.3 97214  
7.1.3 97221

**ZONA HOMOGENEA 7.1.4**

7.1.4 00207  
7.1.4 98218  
7.1.4 99206



■ AMBITO PREM  
 ■ AMBITO PLAN ESPECIAL RIO MANZANARES  
 ■ RIO MANZANARES  
 ■ DOTACIONES  
 ■ ZONAS VERDES  
 ■ INTERCAMBIADOR LEGAZPI  
 ■ EDIFICIOS CATALOGADOS  
 ■ CATALOGO EDIFICIOS PGOM  
 ■ CATALOGO EDIFICIOS COAM

PROPUESTAS DE DELIMITACION  
 ■ DELIMITACION DE ZONA HOMOGENA  
 ■ 1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENA  
 ■ CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA  
 ■ CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

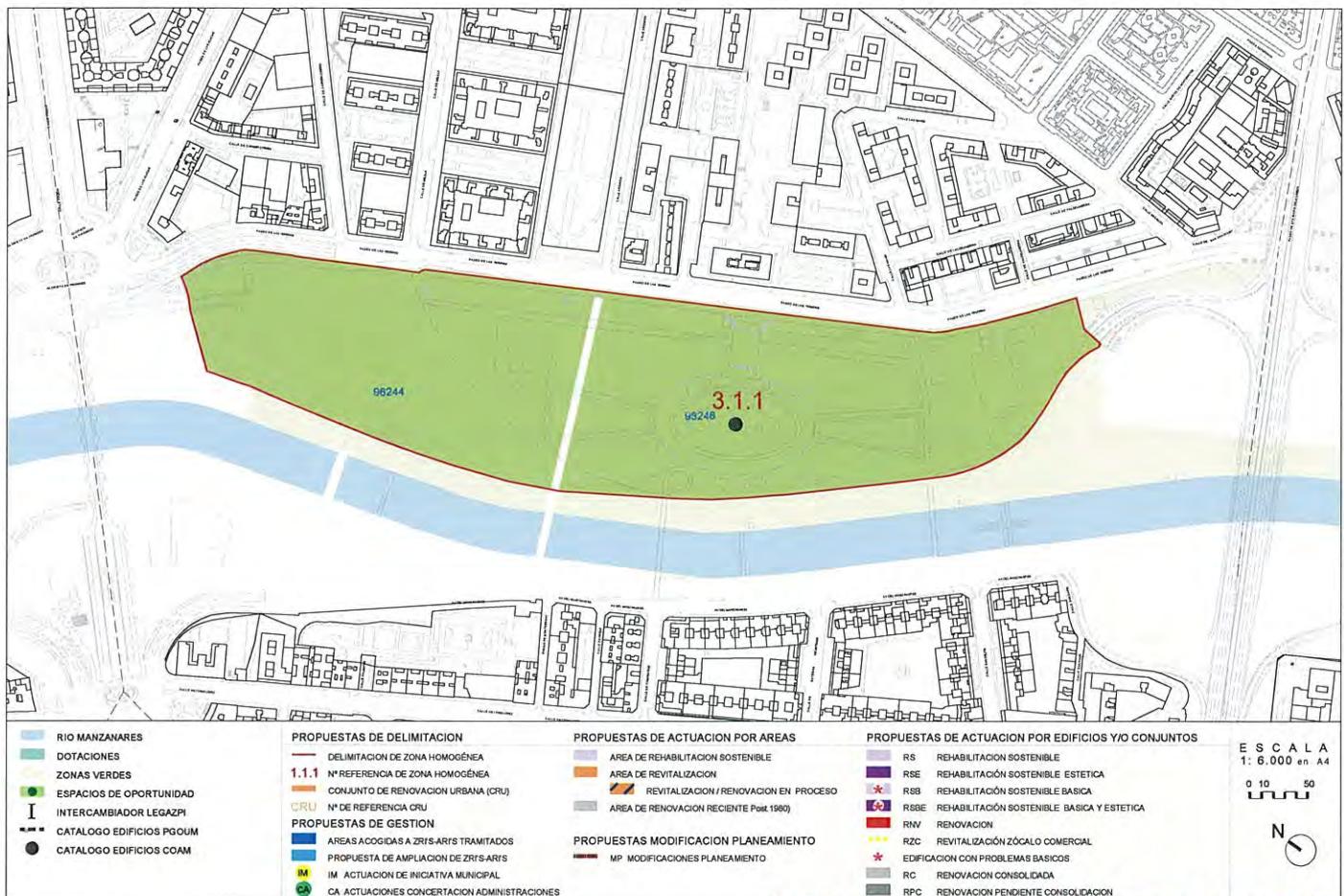
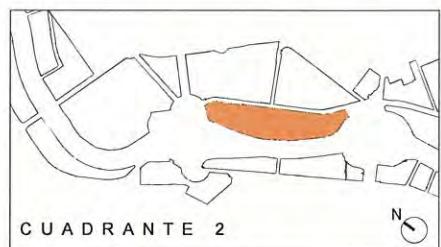
PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS  
 ■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE  
 ■ ESPACIOS DE OPORTUNIDAD MADRID RIO  
 ■ CRU REVITALIZACION  
 ■ REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO  
 ■ AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post 1980)

PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS  
 ■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE  
 ■ RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA  
 ■ RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA  
 ■ RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA  
 ■ RNV RENOVACION  
 ■ RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL  
 ■ RC RENOVACION CONSOLIDADA  
 ■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION  
 ■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS

Planos PLANOS DE PROPUESTA  
 Título ZONIFICACION DE LAS PROPUESTAS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 2  
 Escala 1:6.000 en A3  
 0 10 50  
 Fecha Octubre 2009

PReM  
 Plan de intervención para la  
 Rehabilitación residencial y la mejora  
 de la escena urbana en el  
 Entorno del Río  
 Manzanares y la Avenida de Portugal  
 DIRECCIÓN GENERAL DE  
 PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN  
 Y DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO  
 Equipo redactor  
 ASESORES - URBANISTAS - INGENIEROS ASOCIADOS  
 AUA

ZONA HOMOGENEA MANZANA	Nº FINCAS	S PARCEL	OCCUPACION	EDIFICABILIDAD	UNIDADES
	(m <sup>2</sup> s)	(m <sup>2</sup> s)	%	(m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
3.1.1	6	516	506	98,06%	506
	98248	6	516	98,1%	506
				0,98	0,981
					5



### CARACTERISTICAS GENERALES

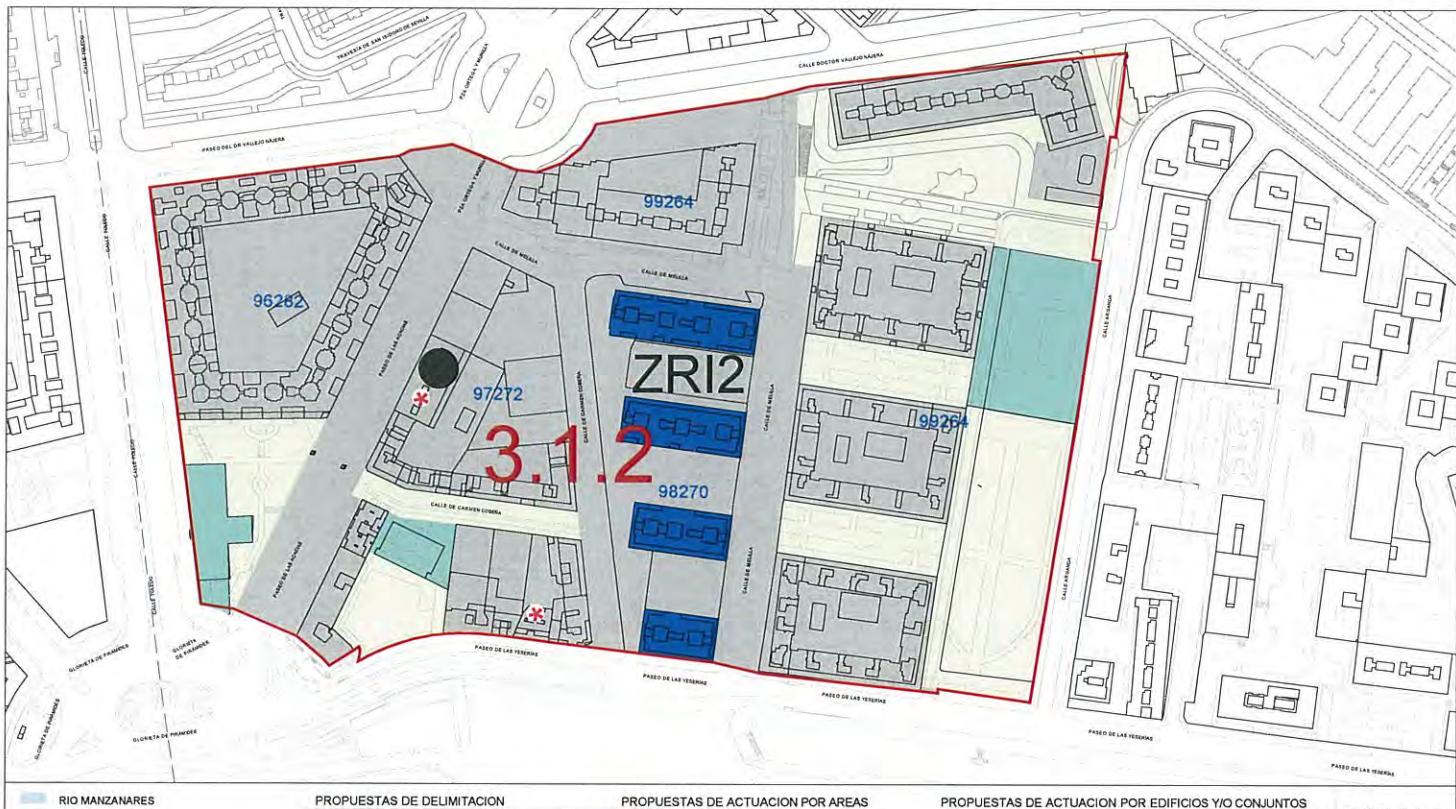
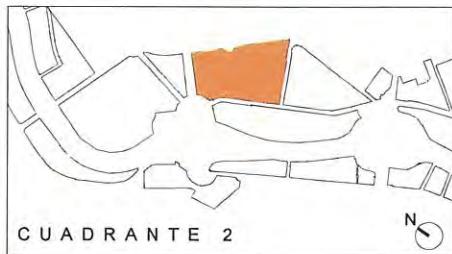
- Gran espacio libre público como ampliación del Parque de la Arganzuela.
- Utilizado para las obras del soterramiento presenta actualmente una imagen desestructurada y en obras.
- El Plan Especial Madrid Río contempla su tratamiento como parque urbano para convertirlo en punto central de encuentro y esparcimiento de las dos márgenes del río.
- Incorpora el proyecto emblemático de una conexión peatonal escultórica (pasarela Perrault) y algunos equipamientos y kioscos integrados dentro del parque

### PRO PUESTA D E A C T U A C I O N

- Al tratarse de suelo público no constituye objeto de tratamiento del PReM sino del Plan Especial del río Manzanares, pero su recuperación paisajista va a repercutir positivamente en las unidades residenciales de su entorno y en este sentido se ha considerado e incorporado como un espacio de oportunidad.
- Posibilidad de incorporación de otros usos dotacionales de acuerdo con el Plan Especial del río Manzanares.
- Influencia en mejorar el frente comercial del Paseo de Yeserías.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCCUPACION (m²s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	(m²c/m²s)	UNIDADES
<b>3.1.2</b>		26	71271	27752	38,94%	236873	3,324	1861
	96264	8	8569	5603	65,4%	25898	3,02	211
	96282	2	16782			54711	3,26	411
	97272	6	10014	5454	54,5%	21843	2,18	157
	98270	1	13784	5039	36,6%	55490	4,03	418
	99264	9	22142	11856	52,6%	78931	3,56	664



RIO MANZANARES	DOTACIONES	ZONAS VERDES	ESPACIOS DE OPORTUNIDAD	INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CATALOGO EDIFICIOS PGOM	CATALOGO EDIFICIOS COAM	PROPYEATAS DE DELIMITACION	PROPYEATAS DE ACTUACION POR AREAS	PROPYEATAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS
							1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	RS REHABILITACION SOSTENIBLE
							CRU N° REFERENCIA CRU	AREA DE REVITALIZACION	RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA
							PROPYEATAS DE GESTION	REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO	RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA
							AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS	AREA DE RENOVACION RECENTE Post 1960	RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA
							PROPYEATAS DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS		RVN RENOVACION
							IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL	PROPYEATAS MODIFICACION PLANEAMIENTO	RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL
							CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO	EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS
									RC RENOVACION CONSOLIDADA
									RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION

## CARACTERISTICAS GENERALES

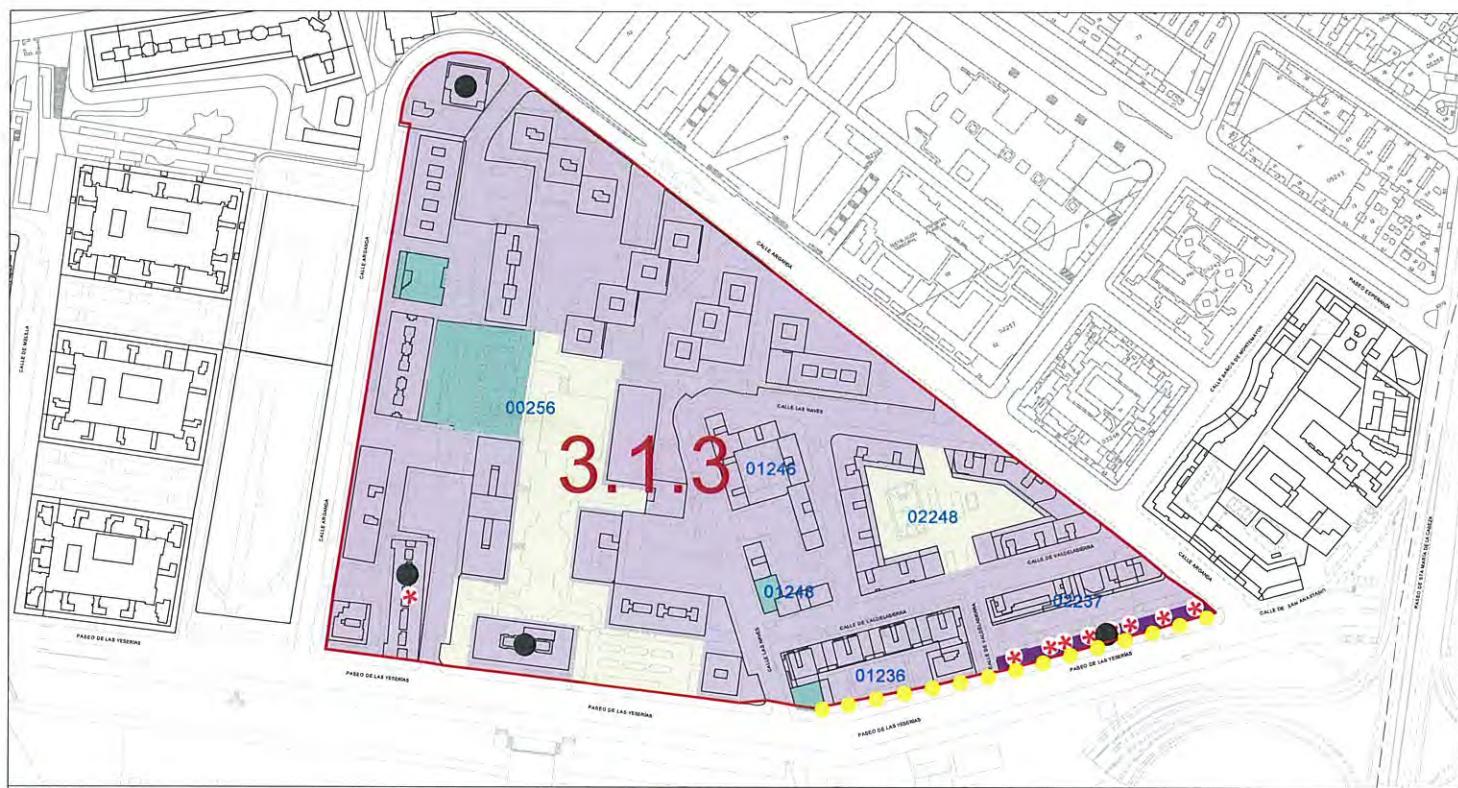
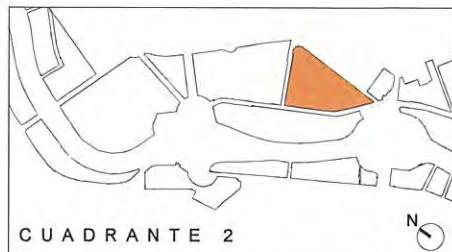
- Conjunto de 3 manzanas, entre los Paseos de las Acacias y Yeserías y la calle Arganda, que han sufrido un proceso intenso de transformación consistente en la sustitución de las antiguas edificaciones destinadas a industrias, talleres y viviendas en planta baja, por manzanas de nueva planta en bloques de simple crujía conformando manzanas con patio interior ajardinado.
- Edificaciones de edad reciente, con estado de conservación entre medio y alto. Existen casos aislados de problemas de conservación y accesibilidad.
- Presencia difusa de varios locales comerciales, terciarios e industriales.
- No existe un frente de edificación continuo al Paseo de Yeserías, aunque el estado de conservación de la escena es aceptable, entre buena y regular, con algunas alteraciones. En las nuevas edificaciones recientes la escena presenta un buen estado.
- Tiene declaración ZRI (Zona de Rehabilitación Integral) por la Comunidad de Madrid, a efectos de su rehabilitación.

## PROPIUESTA DE ACTUACION

- Zona de renovación consolidada con escasos enclaves que se renuevan de acuerdo con el planeamiento vigente.
- Reforzar el carácter comercial del frente del Paseo de Yeserías, con actuaciones específicas de gestión desde la oficina PReM como consecuencia de la intervención pública en el parque de la Arganzuela.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.
- Posibilidad de ampliación de nuevas ayudas complementarias a las ayudas de la ZRI de la CAM con las propuestas en el PReM.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCCUPACION (m²s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	(m²c/m²s)	UNIDADES
3.1.3		61	35108	29645	85,01%	204153	5,815	1912
	00256	29	23695	21377	90,2%	150301	6,34	1465
	01236	6	2273	1867	82,1%	10241	4,51	71
	01246	4	2020	1237	61,2%	10883	5,39	109
	01248	3	652	463	71,0%	4028	6,18	43
	02237	9	2305	1567	68,0%	10681	4,63	86
	02248	10	4163	3334	80,1%	18019	4,33	138



RIO MANZANARES DOTACIONES ZONAS VERDES ESPACIOS DE OPORTUNIDAD INTERCAMBIADOR LEGAZPI CATALOGO EDIFICIOS PGOM CATALOGO EDIFICIOS COAM	<b>PROPYUESTAS DE DELIMITACION</b> 1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA CRU N° REFERENCIA CRU <b>PROPYUESTAS DE GESTION</b> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	<b>PROPYUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE AREA DE REVITALIZACION / REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO AREA DE RENOVACION RECENTE Post 1980 <b>PROPYUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO	<b>PROPYUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b> RS REHABILITACION SOSTENIBLE RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA RNV RENOVACION RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS RC RENOVACION CONSOLIDADA RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION
			<b>ESCALA</b> 1: 4.000 en A4 0 10 50 

#### CARACTERISTICAS GENERALES

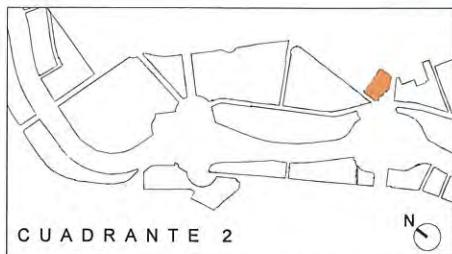
- Manzanas residenciales, formadas por bloques de simple y doble crujía de 7 y 8 plantas en edificación abierta y desarrolladas al amparo del plan general de 1963 y las ordenanzas municipales de 1972.
- Zona con escasos problemas de conservación o de accesibilidad, excepto dos edificaciones de mayor antigüedad con problemas de accesibilidad.
- Necesidad de rehabilitación de la edificación de manera selectiva.
- Abundante presencia de locales comerciales y algo menor de locales terciarios e industriales. Existe un frente incipiente al Pº de Yeserías.
- Conservación correcta de la escena con algunas alteraciones en el frente del Pº de Yeserías.

#### PROPIUESTA DE ACTUACION

- RSBE- Rehabilitación Sostenible y Estética de la edificación en los bloques más antiguos y sin ascensor ubicados en el frente del Paseo de Yeserías, 29 y 51-63. (9 fincas y 120 viviendas)
- RS-Rehabilitación Sostenible para el resto de las edificaciones. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación )
- Necesidad de reforzar el frente comercial al Paseo de Yeserías.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	Ocupación (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
<b>3.1.4</b>		9	12912	7990	<b>61,88%</b>	58756	<b>4,550</b>	518
	04232	9	12912	7990	<b>61,9%</b>	58756	<b>4,55</b>	518



RIO MANZANARES	PROPYESTAS DE DELIMITACION	PROPYESTAS DE ACTUACION POR AREAS	PROPYESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS	E S C A L A 1: 4.000 en A4
DOTACIONES	DELPITACION DE ZONA HOMOGENA	AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	RS REHABILITACION SOSTENIBLE	
ZONAS VERDES	1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENA	AREA DE REVITALIZACION	RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA	0 10 50
ESPACIOS DE OPORTUNIDAD	CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)	REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO	RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA	
INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CRU N° DE REFERENCIA CRU	AREA DE RENOVACION RECENTE Post 1980	RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA	
CATALOGO EDIFICIOS PGOU	PROPYESTAS DE GESTION	PROPYESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO	RNV RENOVACION	
CATALOGO EDIFICIOS COAM	AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS	MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO	RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL	
	PROPYESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS		EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	
	IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL		RC RENOVACION CONSOLIDADA	
	CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES		RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	

## CARACTERISTICAS GENERALES

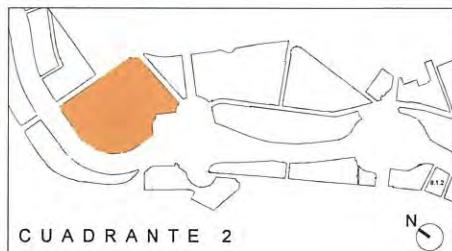
- Manzana con muy alta densidad y edificabilidad compuesta por edificaciones de distinta calidad urbana correspondiente a distintos periodos comprendidos entre los años 1960 y 85 y con gran variedad de alturas entre los 5 y las 14 plantas.
- Edificaciones de edad muy heterogénea con aceptable estado de conservación y sin problemas especiales de accesibilidad.
- Abundante presencia de locales comerciales al P/ de Yeserías y Sta. M<sup>a</sup> de la Cabeza y algo menor de locales terciarios e industriales.
- La conservación de la escena presenta un estado entre regular y malo con algunas alteraciones.

## PROPIEDADES DE LOS SISTEMAS

- Tratamiento de la imagen urbana de los edificios de mayor altura mejorando la escena hacia al puente de Praga.
- RSE- Rehabilitación Sostenible y Estética de la edificación con mejora de la escena urbana y tratamiento de sus envolventes, para los edificios anteriores a 1979. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación: 4 fincas y 292 viviendas)
- Necesidad de reforzar el frente comercial al Paseo de Yeserías- Sta. M<sup>a</sup> de la Cabeza.
- Posibilidad de la gestión directa de la actuación a cargo de la oficina de gestión del PReM dada la posición y presencia en la escena urbana



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCCUPACION (m²s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	(m²c/m²s)	UNIDADES
4.1.1		16	147428	81369	55,19%	264916	1,797	508
		89274	1	29936	18312	61,2%	64710	2,16
		89301	2	7486	1304	17,4%	12496	1,67
		90294	1	7040	3268	46,4%	6796	0,97
		90297	1	8967	2603	30,0%	22888	2,55
		91278	2	17048	3579	21,0%	20259	1,19
		91287	2	3799	2752	72,4%	12485	3,29
		92297	7	73152	49461	67,6%	125282	1,71
								160



RIO MANZANARES  
 DOTACIONES  
 ZONAS VERDES  
 ESPACIOS DE OPORTUNIDAD  
 INTERCAMBIADOR LEGAZPI  
 CATALOGO EDIFICIOS PGOM  
 CATALOGO EDIFICIOS COAM

PROPYEESTAS DE DELIMITACION

1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA  
 CRU N° REFERENCIA CRU  
 PROPUESTAS DE GESTION  
 AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS  
 PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS  
 IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL  
 CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES

PROPYEESTAS DE ACTUACION POR AREAS

AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE  
 AREA DE REVITALIZACION  
 REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO  
 AREA DE RENOVACION RECENTE Post 1980

PROPYEESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO

MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO

PROPYEESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS

RS REHABILITACION SOSTENIBLE  
 RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA  
 RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA  
 RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA  
 RNV RENOVACION  
 RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL  
 EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS  
 RC RENOVACION CONSOLIDADA  
 RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION

ESCALA 1: 6.000 en A4

0 10 50

UNUN

N

## CARACTERISTICAS GENERALES

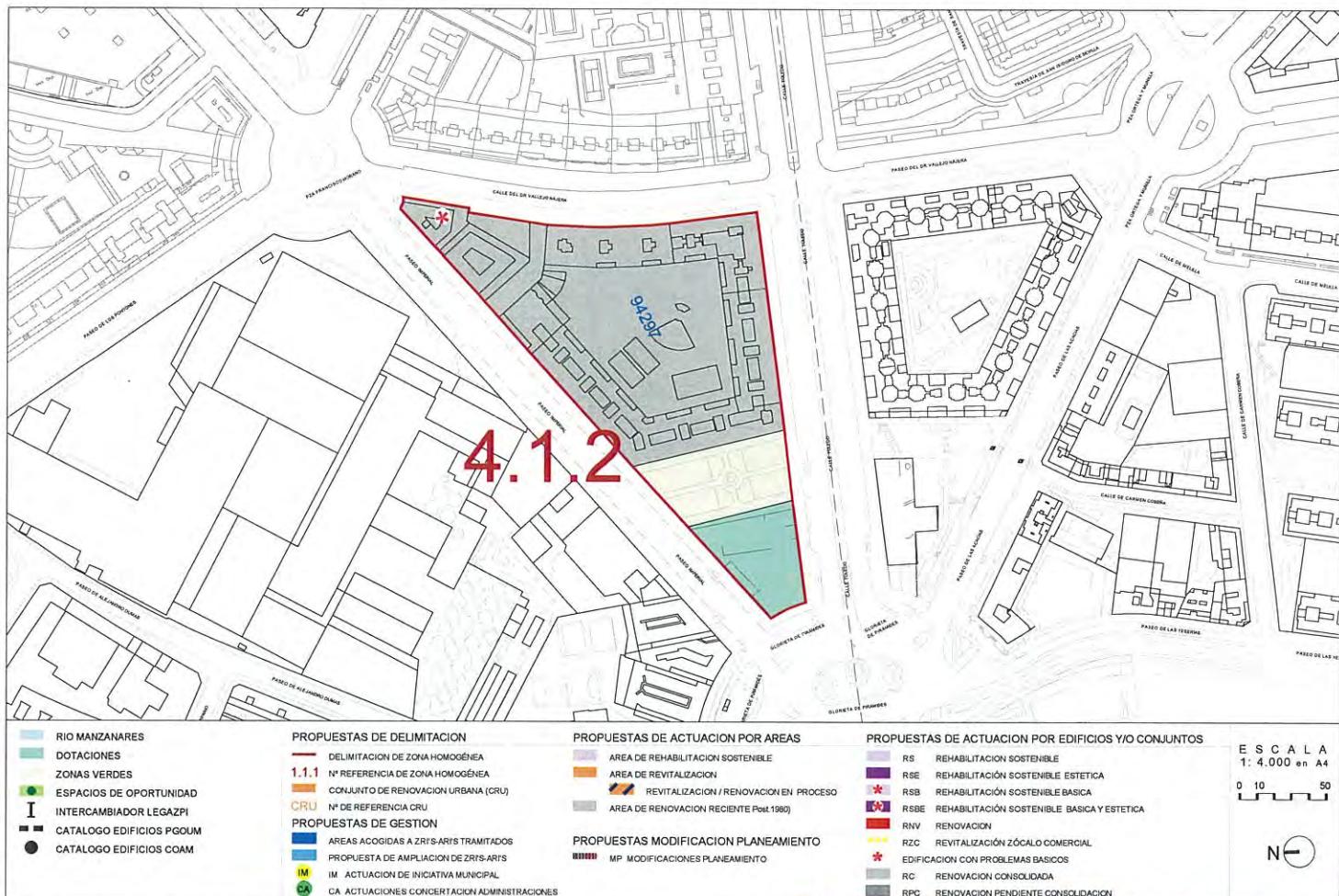
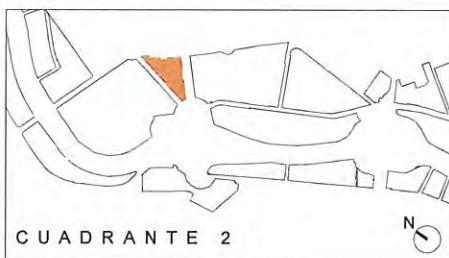
- Unidad heterogénea que engloba las instalaciones de la fábrica Mahou, las instalaciones deportivas del estadio de fútbol Vicente Calderón, edificios residenciales de muy reciente construcción en los últimos años, con otras instalaciones educativas, comerciales y un enclave de corralas y densa tipología residencial anterior a 1940.
- Existencia de un Área de Planeamiento Remitido APR 02-21., actualmente en tramitación, correspondiente a la operación Mahou/Calderón que supone una reestructuración intensa del ámbito con la desaparición del estadio y el desarrollo de usos residenciales y comerciales en las actuales instalaciones de la fábrica pendiente de aprobación y de concreción volumétrica y formal.
- Mantenimiento de la edificación nueva y necesidad de renovación selectiva de las corralas
- Escasa y difusa presencia de locales comerciales y terciarios en las proximidades del estadio Calderón.

## PROPIUESTA DE ACTUACION

- La operación Mahou-Calderón genera un Conjunto de Renovación Urbana (CRU) en un entorno más amplio a partir de la desaparición de las instalaciones actuales y la creación de nuevos edificios residenciales, terciario-comerciales que dinamizarán un Conjunto de Renovación Urbana más amplio que incorpora las manzanas en la margen derecha del río (Ver ficha de CRU6)
- Posible renovación del edificio comercial del Paseo Imperial nº40
- Renovación del enclave residencial de corralas dando fachada a la Glorieta de Pirámides.
- (3 fincas y 156 viviendas)
- Rehabilitación Sostenible y Estética de la manzana 90297 que queda en primera línea con la desaparición del estadio (1 finca y 220 viviendas) y renovación de las instalaciones de su parte trasera introduciendo nuevos usos y edificabilidad.
- Propuesta de modificación del trazado de la calle Alejandro Dumas, conectando con la calle Cobos de Segovia y Juan Duque, dentro del ámbito de la operación Mahou/Calderón conformando una calle con nuevos usos a ambos lados.
- Necesidad de tratamiento de las fachadas de las edificaciones recientes con frente al río (manzanas 89301 y 91278) que pasarán a estar en primera línea con la demolición del estadio, el soterramiento del tramo de Calle 30 todavía en superficie y la recuperación del espacio del estadio como espacio público.
- Establecer un procedimiento para dar contenido formal y de uso del espacio público resultante de la desaparición del estadio y convertirlo en un punto emblemático a escala ciudad de la transformación del Manzanares.
- Propuesta de modificación del planeamiento vigente que recoja el área de planeamiento remitido APR 02.21. e incorpore parte de la manzana 90297, el edificio comercial y los edificios residenciales de la esquina del Paseo de imperial con la esquina a la glorieta de Pirámides.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m²s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	UNIDADES (m²c/m²s)
4.1.2	11	20165	9263	45,94%		56978	2,826
	94297	11	20165	9263	45,9%	56978	2,83
							448



### CARACTERISTICAS GENERALES

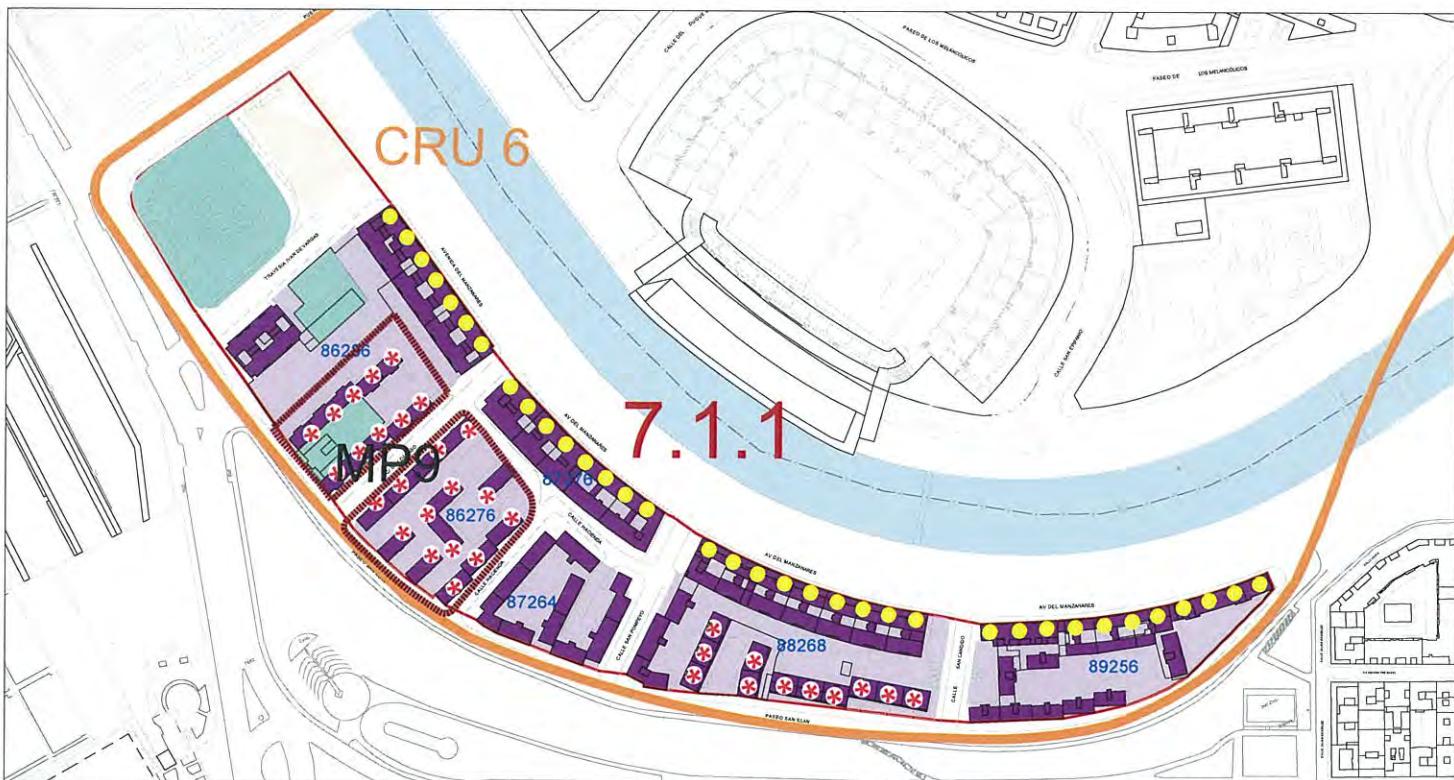
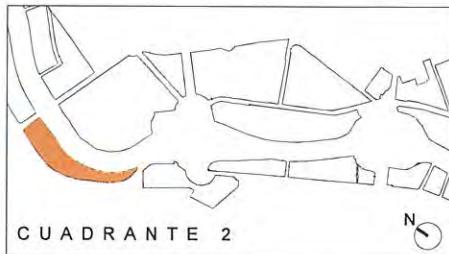
- Manzana constituida por edificaciones residenciales de 6 plantas, construidas al amparo del Plan General de 1985 y de la operación urbana del Pasillo Verde ferroviario. Queda pendiente de renovación en la esquina Norte un enclave de dos fincas de 1925.(74 viviendas)
- Edificación reciente y bien conservada, con un gran espacio libre privado interior.
- Escasa presencia de locales comerciales, terciarios.
- Conservación buena con algunas alteraciones.

### PROUESTA DE ACTUACION

- Zona de renovación consolidada.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	\$ PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (%)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES	
7.1.1		75	25726	20968	81,51%	1238,11	4,813	1274
	86278	13	1082	2088	106,4%	9981	5,08	121
	86286	16	8584	6370	62,6%	30807	3,59	330
	87284	10	1715	1818	106,0%	8779	5,12	100
	87276	5	2669	2409	90,3%	18360	6,88	152
	88288	18	6399	5984	93,5%	33850	5,29	330
	89256	13	4307	3299	75,0%	22054	5,02	241



RIO MANZANARES	DOTACIONES	ZONAS VERDES	ESPACIOS DE OPORTUNIDAD	INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CATALOGO EDIFICIOS PGOM	CATALOGO EDIFICIOS COAM	PROPYUESTAS DE DELIMITACION	PROPYUESTAS DE ACTUACION POR AREAS	PROPYUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS
							— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA	■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE
							1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	■ AREA DE REVITALIZACION	■ RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA
							CRU N° REFERENCIA CRU	■ REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO	■ RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA
							PROPYUESTAS DE GESTION	■ AREA DE RENOVACION RECENTE Post.1980	■ RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA
							■ AREA ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS	■ RENOVACION	■ RNV RENOVACION
							■ PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS	■ RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL	■ RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL
							■ IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL	■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS
							■ CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	■ RC RENOVACION CONSOLIDADA	■ RC RENOVACION CONSOLIDADA
								■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION

E S C A L A  
1: 4.000 en A4  
0 10 50

## CARACTERISTICAS GENERALES

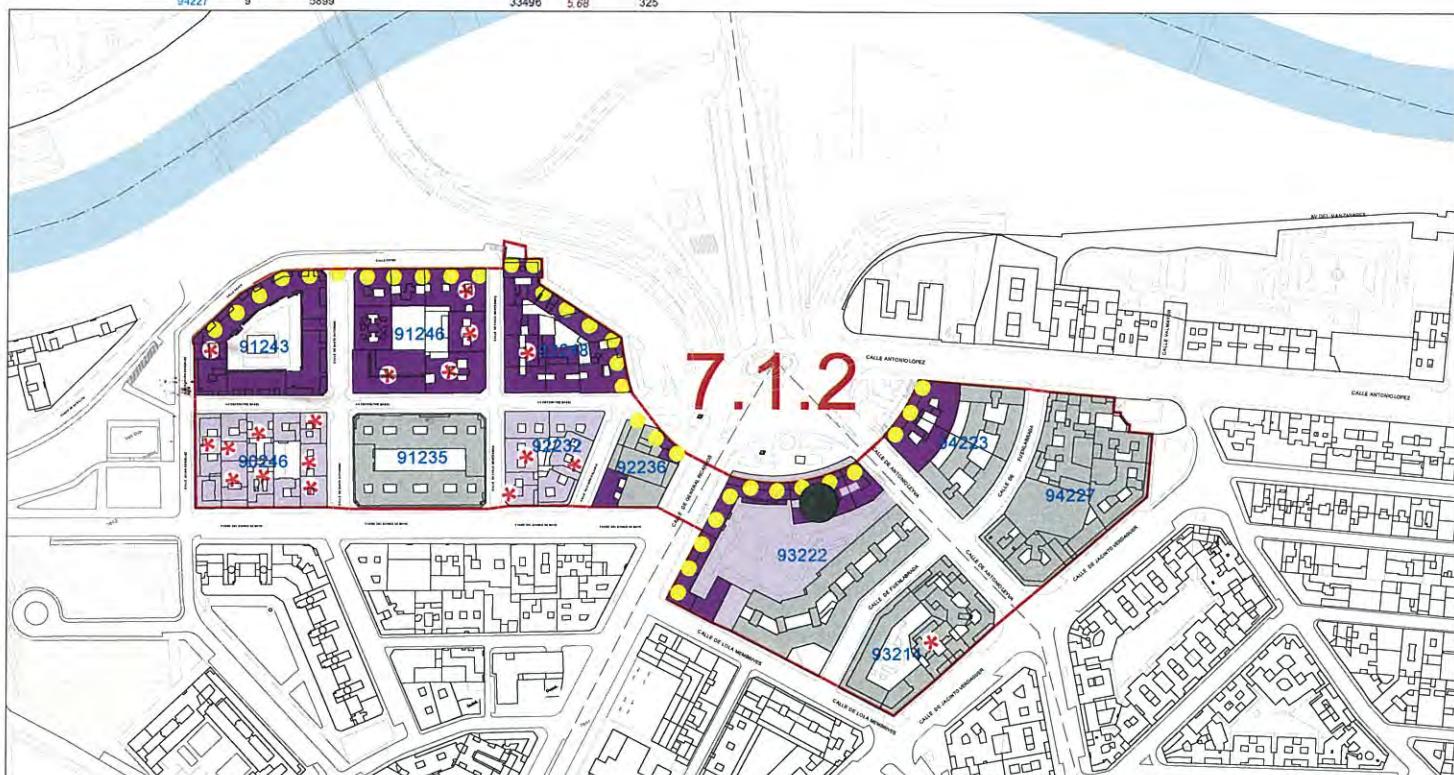
- Fuerte presencia de una fachada curva continua al río Manzanares, constituyendo un frente urbano muy consolidado
- Abundante presencia de locales comerciales a la Av/ del Manzanares y algo menor en la C/ San Illán.
- Edificaciones en manzana abierta, del periodo de los años 60, con 8 plantas en todos los bloques que dan al río y con locales comerciales en su planta baja. Los bloques traseros de menor altura de 5 y 6 plantas delimitan espacios libres privados arbolados y en parte ocupados para aparcamiento.
- Edificaciones con distintos grados de antigüedad y con estados de conservación medios.
- Problemas generalizados de falta de ascensor en algunos bloques de la C/San Illán.
- La escena urbana presenta un estado de conservación regular con distintas alteraciones en toda la edificación.

## PROPIUESTA DE ACTUACION

- La escena presenta un frente curvo al río que debe ser valorado y potenciado hacia el río, mejorando el tratamiento de sus fachadas y por ello se ha incorporado al Conjunto de Renovación Urbana del Calderón-Mahou y su valoración desde el parque de San Isidro.
- RSE-Rehabilitación Sostenible Estética con mejora de la escena urbana en los bloques con frente al río Manzanares. (Ver anexo de relación manzanas y fincas objeto de rehabilitación: 52 fincas y 1052 viviendas)
- RSB-Rehabilitación Sostenible Básica de algunos bloques de la Calle San Illán con posibilidades de renovación completa en aquellos que presentan mayor acumulación de carencias (23 fincas y 222 viviendas)
- Necesidad de reforzar el frente comercial a la Avenida del Manzanares.
- En los casos de renovación de la edificación RSB habrán de ser evaluadas la sustitución completa por la oficina de gestión en función del estado de las edificaciones y de los procesos de participación y difusión.
- Para ello serán necesarias la tramitación de dos posibles modificaciones de planeamiento en las dos manzanas junto al Paseo de San Illán junto a la calle San Dámaso.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES
<b>7.1.2</b>		70	41300	28136	68.13%	192088	4.651
	90246	10	3503	3320	94.8%	13835	3.95
	91235	1	3695	3695	100,0%	16980	5.14
	91243	3	3833	2070	54,0%	15940	4.16
	91246	6	4571	4417	96,6%	18032	3.94
	92232	6	2179	1997	91,6%	10269	4.71
	92236	5	1468	1134	77,2%	2973	2.03
	92248	9	3370	3090	91,7%	15086	4.48
	93214	3	3547			19898	5.61
	93222	14	5859	5363	91,5%	27143	4.03
	94223	4	3376	3050	90,3%	16438	4.87
	94227	9	5898			33496	5.68



RIO MANZANARES	PROPYUESTAS DE DELIMITACION	PROPYUESTAS DE ACTUACION POR AREAS	PROPYUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS	E S C A L A 1: 4.000 en A4
DOTACIONES	DELIMITACION DE ZONA HOMOGENA	AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	RS REHABILITACION SOSTENIBLE	
ZONAS VERDES	1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENA	AREA DE REVITALIZACION	RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA	
ESPACIOS DE OPORTUNIDAD	CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)	REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO	RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA	
INTERCAMBIADOR LEGAZPI	N° REFERENCIA CRU	AREA DE RENOVACION RECENTE Post'1980	RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA	
CATALOGO EDIFICIOS PGOU	PROPYUESTAS DE GESTION		RNV RENOVACION	
CATALOGO EDIFICIOS COAM	AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS	PROPYUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO	RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL	
	PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS	MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO	EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	
	IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL		RC RENOVACION CONSOLIDADA	
	CA ACTUACIONES CONCERNIENTES ALAS ADMINISTRACIONES		RBC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	
				0 10 50

## CARACTERISTICAS GENERALES

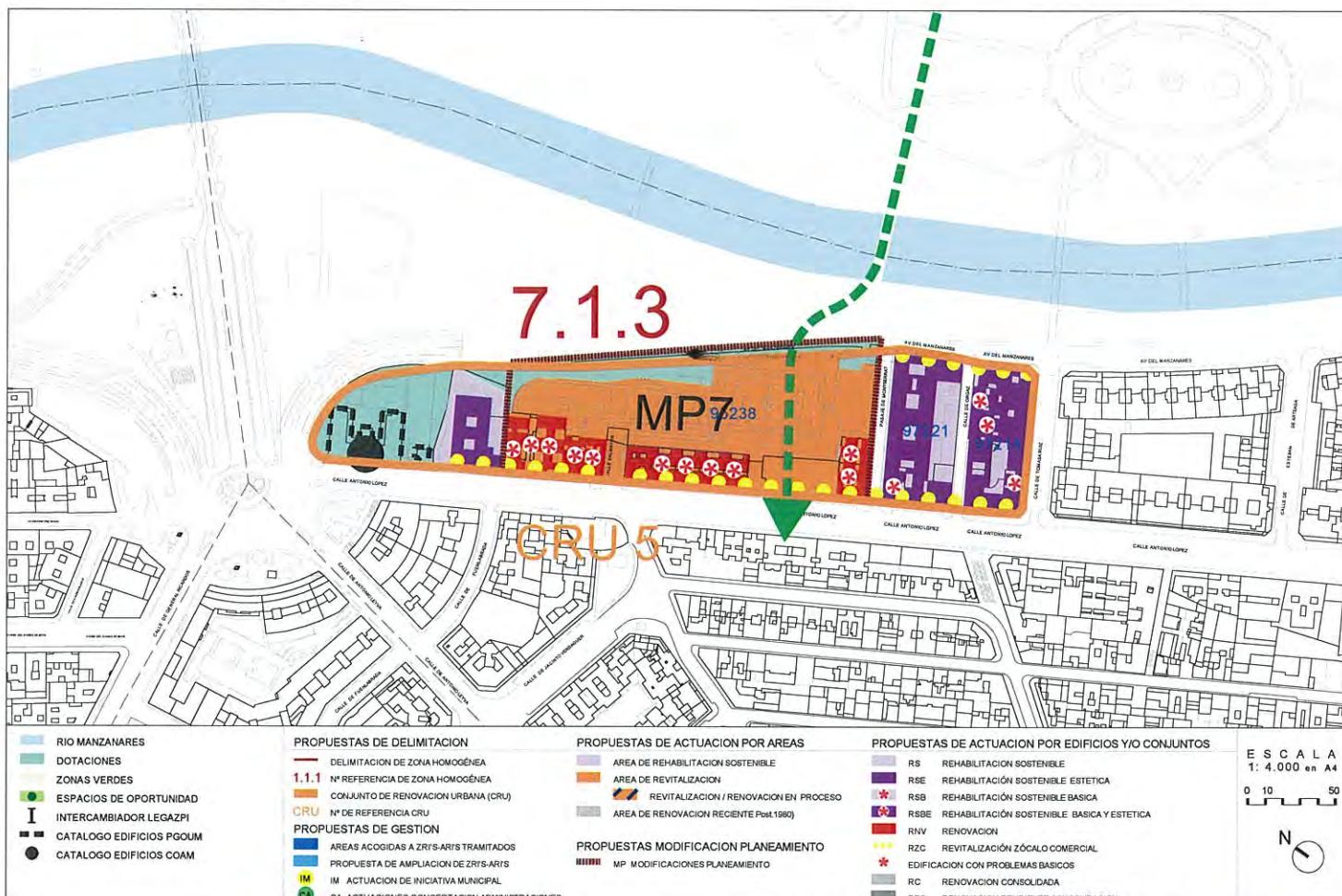
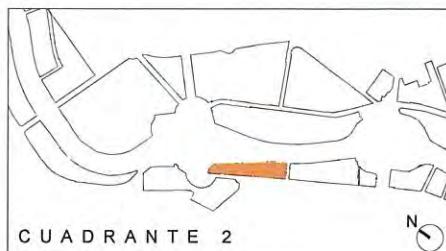
- Conformación de una fachada curva incompleta a la Glorieta de Marques de Vadillo de importante presencia en la escena urbana. Constituye un conjunto de Regiones Devastadas de cierta relevancia y recogido en el catálogo del COAM.
- Zona de manzanas cerradas, desarrolladas como actuaciones independientes por parcelas, entre los años 40 y 70 que responden a distintas promociones con desigual cualificación arquitectónica.
- Edificaciones de edades y estado de conservación muy heterogéneos, con problemas puntuales de accesibilidad.
- Abundante concentración de locales comerciales, algo menor terciaria e industrial en toda la zona homogénea. Cierta debilidad del frente hacia el río.
- Conservación de la escena entre regular y mala con numerosas alteraciones.

## PROPIEDADES FISICO-QUÍMICAS

- Mejora del tratamiento y volumetría de la escena que da frente a la Glorieta de Marques de Vadillo, que constituye un área singular de la fachada de Carabanchel con el río.
- Reforzar el frente comercial al frente del Manzanares y a la Glorieta de Marques de Vadillo y la calle General Ricardos.
- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética con mejora de la escena urbana en los edificios con frente al río Manzanares y a la glorieta de Marques de Vadillo. (ver anexo de relación manzanas y fincas objeto de rehabilitación)
- RSB-Rehabilitación Sostenible, Básica para distintas edificaciones en función de sus carencias de accesibilidad y estado de conservación de la edificación. (ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Mantenimiento de la regulación urbanística según norma zonal.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
7.1.3		27	22776	17565	77,12%	53665	2,356
	95238	18	16498	12503	75,8%	28452	1,60
	97214	7	2881	2767	96,0%	15191	5,27
	97221	2	3397	2295	67,6%	12022	3,54



### CARACTERISTICAS GENERALES

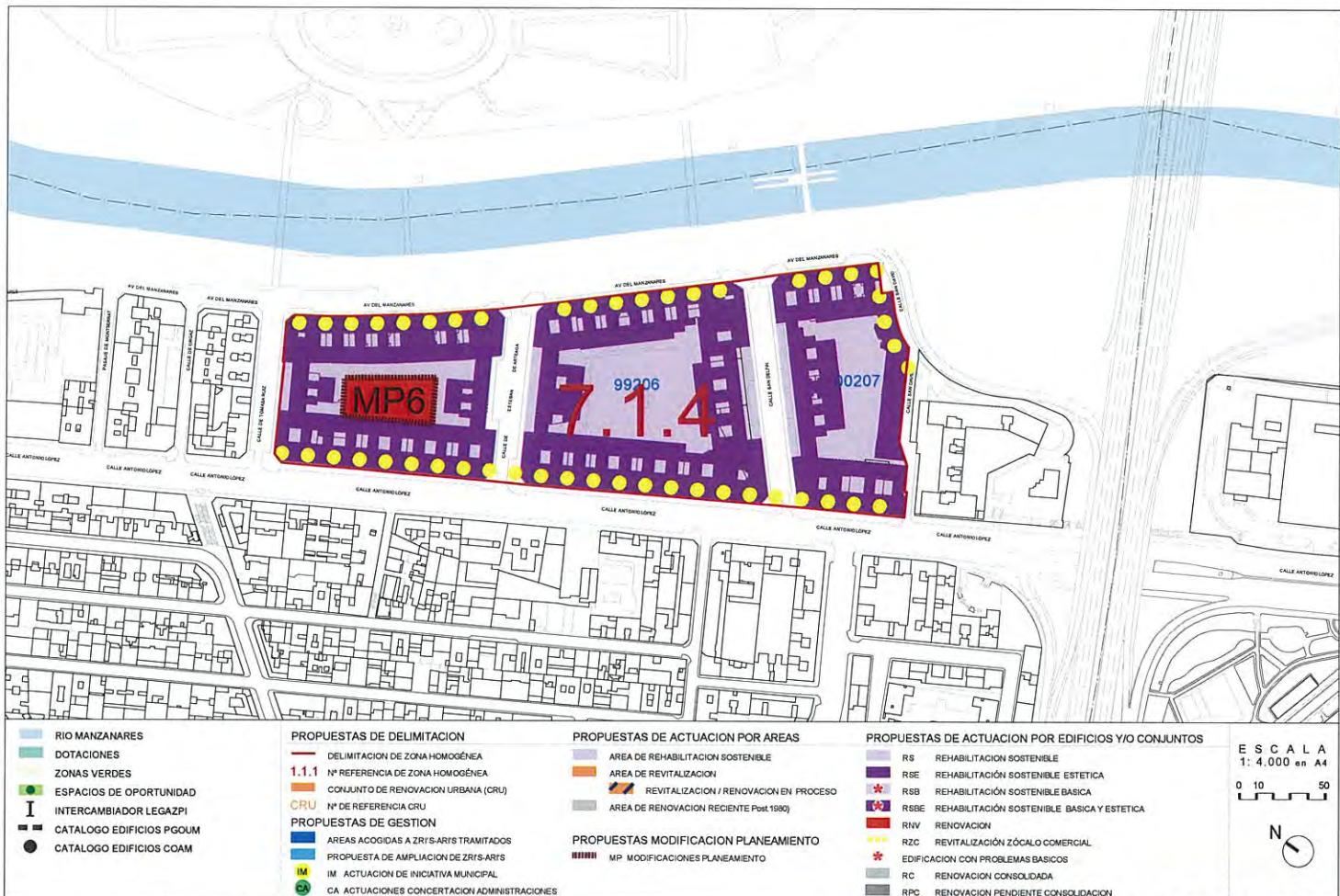
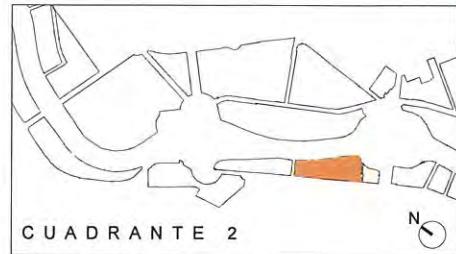
- Conjunto de tres manzanas con distintas tipologías edificatorias, que por una parte conforman la alineación del eje comercial de Antonio López y hacia el río ofrecen una imagen urbana totalmente desestructurada y con impacto negativo.
- Una parte de las edificaciones son anteriores a 1940, con problemas de accesibilidad
- Existe un zócalo comercial continuado en Antonio López pero sin actividad en el frente del río.
- Existe un edificio escolar de 1930 catalogado en la esquina de la glorieta de Marqués de Vadillo con fuerte presencia urbana
- Existe un solar edificable y un PAR con instalaciones deportivas en su superficie.
- Esta prevista la conexión peatonal desde la manzana 95238 con el parque de la Arganzuela a través de la pasarela Perrault. Existe una propuesta del Plan Especial Río Manzanares de posible conexión con esta zona.

### PROUESTA DE ACTUACION

- Es un área de intervención coordinada, con oportunidades de mejora y de renovación puntual a definir de manera selectiva y de rehabilitación y constituye un Conjunto de Renovación Urbana de gran incidencia e importancia en el nuevo eje del Manzanares (puente de Toledo y parque de la Arganzuela). (Ver ficha del CRU5)
- Necesidad de reforzar el frente comercial existente a Antonio López y crear un nuevo frente a la Avenida del Manzanares, con la recuperación de la fachada hacia el río y con la renovación de las edificaciones de mayor antigüedad.
- Generar un nuevo conjunto residencial-terciario-dotacional que aporte una nueva imagen urbana.
- Establecer una permeabilidad transversal peatonal entre la nueva pasarela y Antonio López y la calle Baleares, acorde con la escala de la actuación que se está produciendo sobre el espacio público.
- Renovación de las edificaciones de mayor antigüedad en la manzana 95238 (12 fincas y 244 viviendas)
- RSBE Rehabilitación Sostenible Básica y Estética en las algunas edificaciones de las manzanas contiguas 97214 y 97221 (4 fincas y 91 viviendas)
- RSE Rehabilitación Sostenible y Estética del resto de las fincas (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Propuesta de modificación del planeamiento en las fincas de renovación de la manzana 95238 que incorporen fachada a la Avenida del Manzanares para su tratamiento integral.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s) %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
7.1.4		50	34375	30798 89,59%	230278 6,699	2073
	00207	12	8863	6413 72,4%	61492 6,94	410
	98218	18	10968	9861 89,9%	79433 7,24	820
	99206	20	14544	14524 99,9%	89353 6,14	843



### CARACTERISTICAS GENERALES

- Tres manzanas de los años 70 con edificios de 9 a 12 plantas de fuerte impacto visual, densidad y edificabilidad, formando una barrera urbana con fachadas homogéneas.
- Fuerte presencia comercial y terciaria, tanto hacia Antonio López, como en el frente del río. Oportunidad de reforzar todas las actividades.
- Existencia de una galería comercial en el interior del patio de manzana 98218 con muy bajo nivel de ocupación.
- Edificaciones de edad media y aceptable estado de conservación. No existen problemas de accesibilidad.
- Conservación regular de la escena urbana con numerosas alteraciones en fachadas. Fachadas con sus terrazas alteradas aleatoriamente y que ofrecen un borde urbano con impacto urbano negativo.

### PROPIUESTA DE ACTUACION

- Revalorización y tratamiento de la fachada lineal hacia el río Manzanares, dando continuidad a los CRUs de puente de Toledo y del puente de Praga.
- Constituye una actuación singular que requiere coordinación de las actuaciones de rehabilitación estética y reforzamiento del zócalo comercial a las calles Antonio López, San David y a lavenida del Manzanares desde la oficina PReM.
- Propuesta de Modificación de Planeamiento para la Remodelación de la galería comercial de la C/ Esteban de Arteaga nº6 para usos mixtos comerciales y dotacionales, incorporando un vivero de empresas de innovación.
- RSE-Rehabilitación Sostenible Estética: Tratamiento de eficiencia energética y mejora de las envolventes. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)



## CUADRANTE 3

### ZONA HOMOGENEA 4.1.3

4.1.3 89312  
4.1.3 89367  
4.1.3 90320  
4.1.3 90327  
4.1.3 90338  
4.1.3 90348

### ZONA HOMOGENEA 4.1.4

4.1.4 89331  
4.1.4 89345

### ZONA HOMOGENEA 4.1.5

4.1.5 89379  
4.1.5 89384  
4.1.5 89394  
4.1.5 89404

### ZONA HOMOGENEA 4.1.6

4.1.6 88399

### ZONA HOMOGENEA 4.1.7

4.1.7 88439  
4.1.7 89444

### ZONA HOMOGENEA 6.1.1

6.1.1 86409  
6.1.1 86439

### ZONA HOMOGENEA 6.1.4

6.1.4 85396  
6.1.4 85402  
6.1.4 85404  
6.1.4 85406  
6.1.4 85408  
6.1.4 85418

### ZONA HOMOGENEA 6.1.5

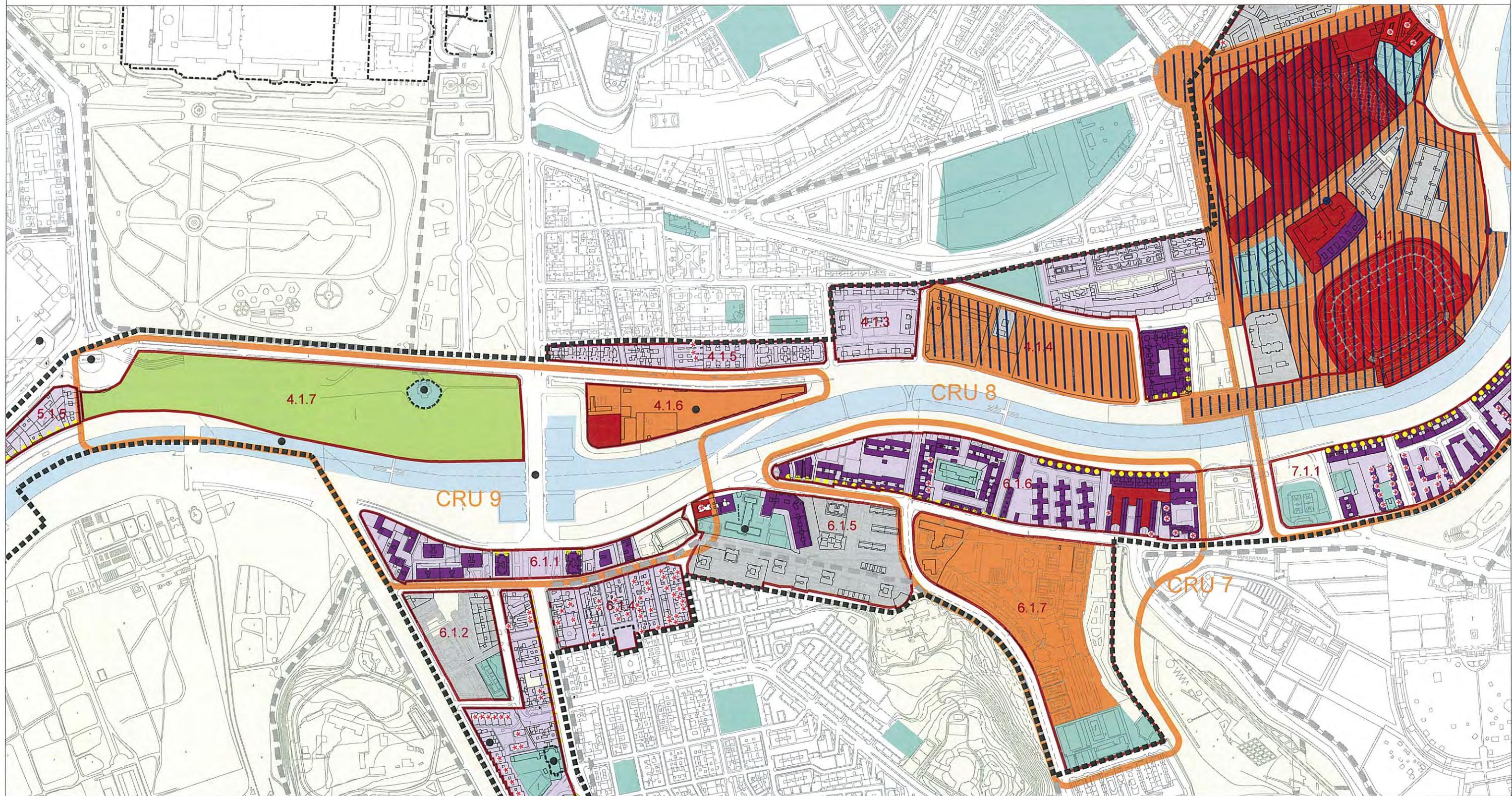
6.1.5 84369  
6.1.5 86362  
6.1.5 86368  
6.1.5 86377  
6.1.5 86386

### ZONA HOMOGENEA 6.1.6

6.1.6 86237  
6.1.6 86336  
6.1.6 87358  
6.1.6 87364

### ZONA HOMOGENEA 6.1.7

6.1.7 85332



■ AMBITO PREM  
■ AMBITO PLAN ESPECIAL RIO MANZANARES  
■ RIO MANZANARES  
■ DOTACIONES  
■ ZONAS VERDES  
I INTERCAMBIADOR LEGAZPI

PROPYESTAS DE DELIMITACION  
■ DELIMITACION DE ZONA HOMOGENA  
■ 1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENA  
■ CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA  
■ CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

PROPYESTAS DE ACTUACION POR AREAS  
■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE  
■ ESPACIOS DE OPORTUNIDAD MADRID RIO  
■ AREA DE REVITALIZACION  
■ REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO  
■ AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post 1980)

PROPYESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS  
■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE  
■ RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA  
■ RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA  
■ RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA  
■ RNV RENOVACION  
■ RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL  
■ RC RENOVACION CONSOLIDADA  
■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION  
■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS

PR e M  
Plan de intervención para la  
Rehabilitación residencial y la mejora  
de la escena urbana en el  
Entorno del Río  
Manzanares y la Avenida de Portugal  
Plano PLANOS DE PROPIUESTA  
Título ZONIFICACION  
DE LA PROPIUESTAS  
DE REHABILITACION  
Y REVITALIZACION  
CUADRANTE 3  
Escala 1:6.000 en A3  
0 10 50

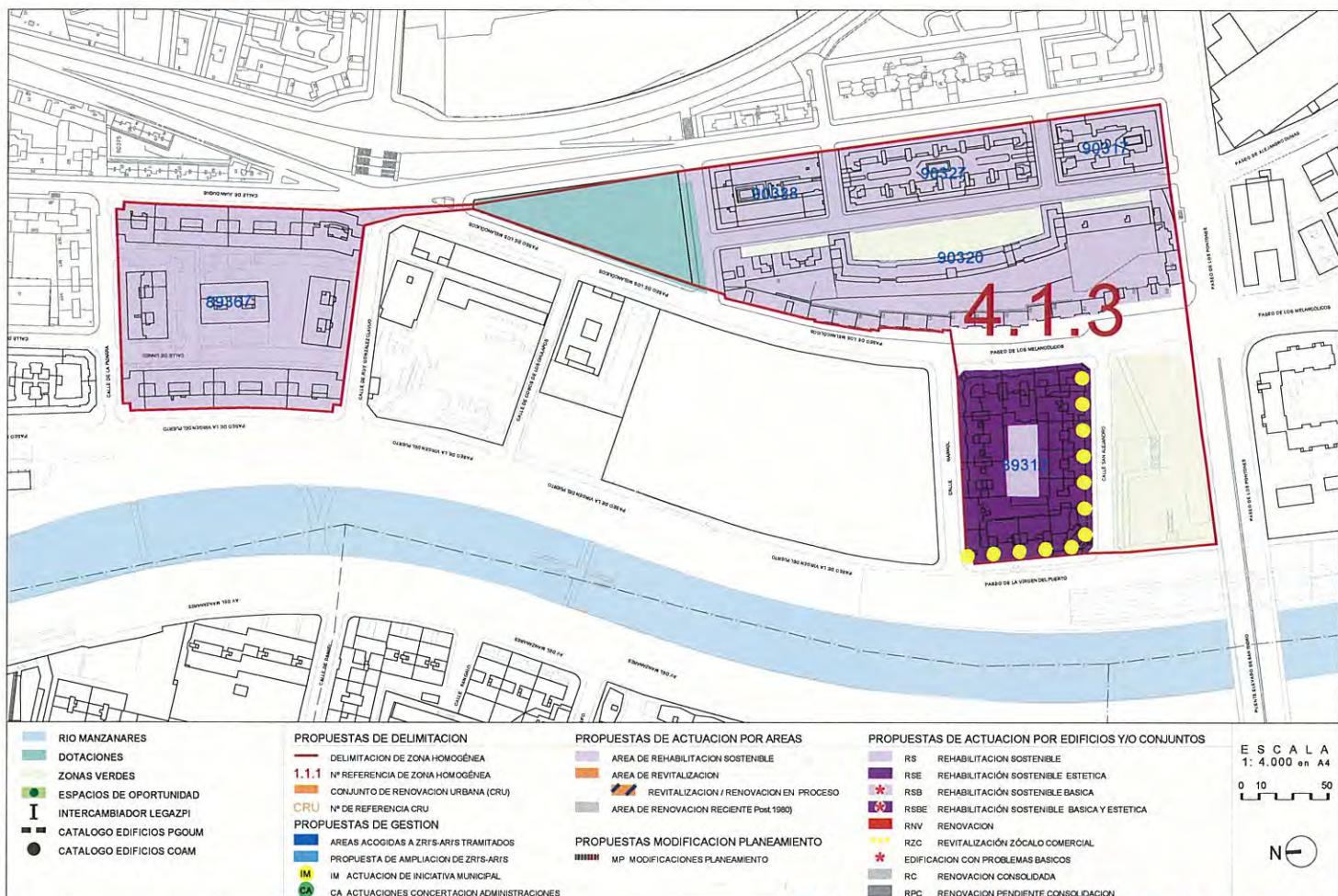
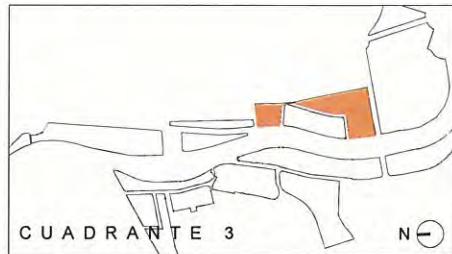
Fecha Octubre 2009

DIRECCION GENERAL DE  
PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANEACION  
Y REVITALIZACION DEL CENTRO JUNTO



ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS AUA

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
4.1.3		49	33771	14722	43,59%	168786	4,998
	89312	15	8891	7043	79,2%	51138	5,75
	89367	11	8689	7679	88,4%	52403	6,03
	90317	1	2287			7394	3,23
	90320	19	9900			45998	4,65
	90327	1	4004			11853	2,98
	90338	1					112
	90348	1					



## CARACTERISTICAS GENERALES

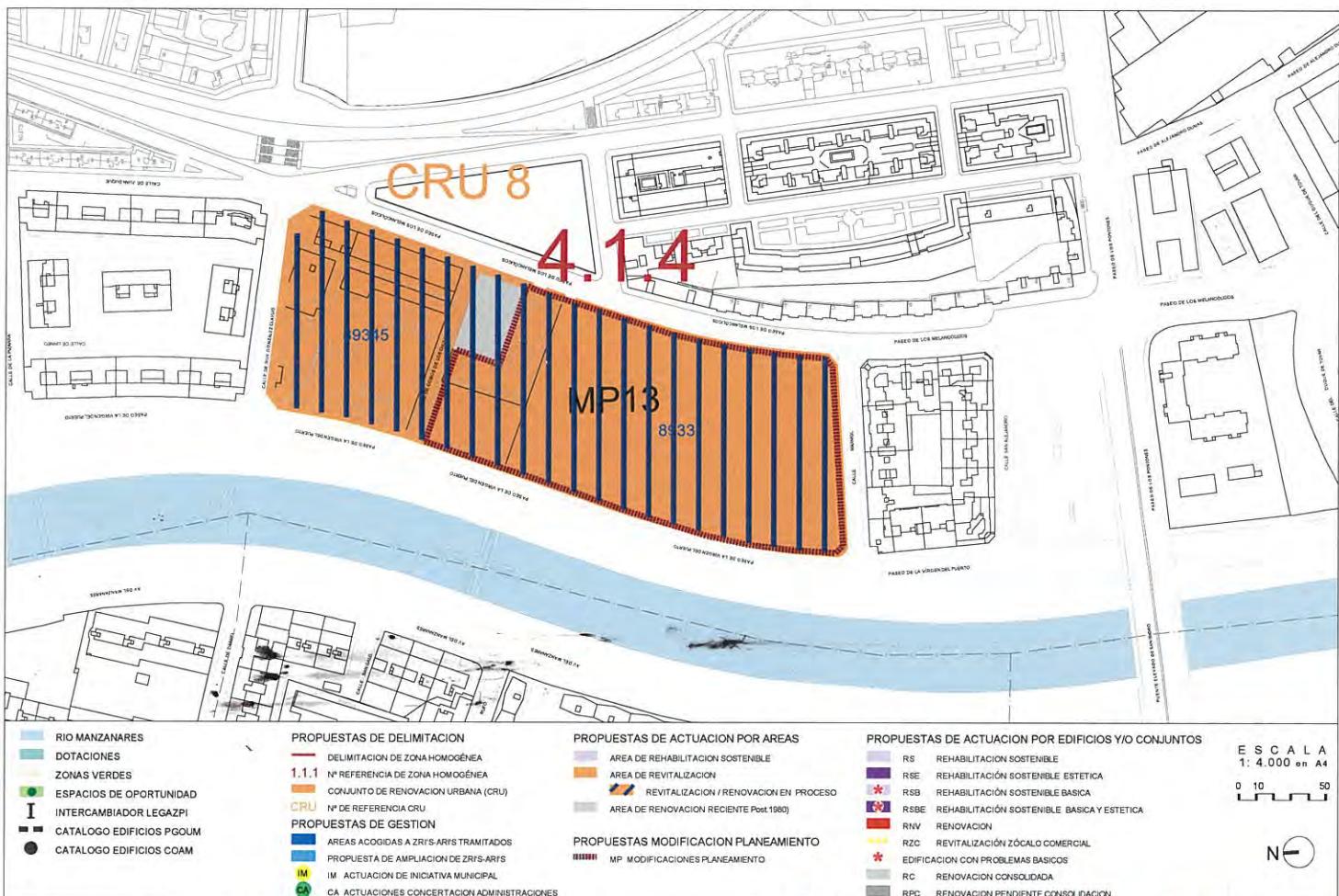
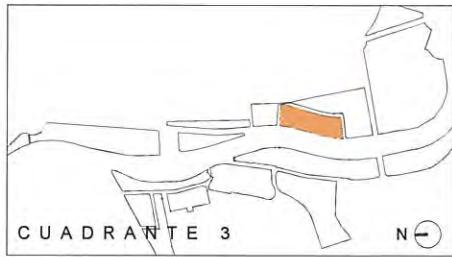
- Manzanas de edificaciones residenciales construidas alrededor de los años sesenta.
- Edificaciones recientes en manzana cerrada, salvo la manzana con frente al Puente de S. Isidro, con pequeños patios interiores de luces, con 8 plantas de promedio y mayor altura en los chaflanes de esquina y locales comerciales en su planta baja.
- Aceptable estado de conservación y sin problemas de accesibilidad.
- Concentración comercial y terciaria en el frente del Manzanares. Menor concentración en las manzanas de segunda línea.
- Estado de conservación de la escena aceptable, con bastantes alteraciones en las fachadas.

## PROUESTA DE ACTUACION

- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética con tratamiento de la fachada y de la imagen envolvente en la manzana 89312 en el encuentro con el puente de San Isidro.(15 fincas y 487 viviendas)
- RS-Rehabilitación Sostenible para el resto de las manzanas y sus edificaciones (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación).
- Favorecer la conexión y continuidad de usos comerciales y terciarios entre las zonas de Iberdrola y Mahou-Calderón, reforzando el zócalo comercial al Pº de la Virgen del Puerto y a la calle San Alejandro.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
4.1.4		5	34230	3823	11,17%	9697	0,289
	89331	4	24567	1270	5,2%	4408	0,18
	89345	1	9663	2553	26,4%	5489	0,57



### CARACTERISTICAS GENERALES

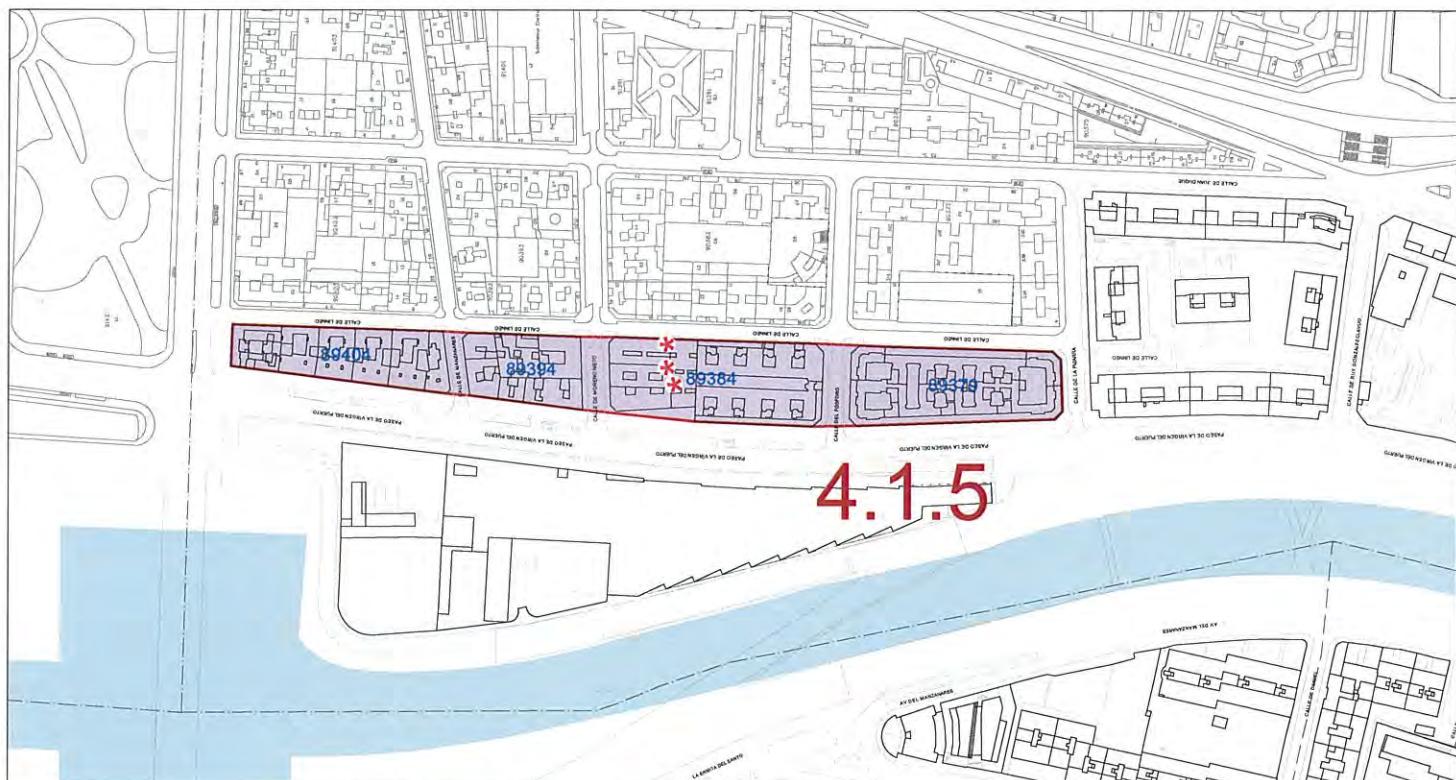
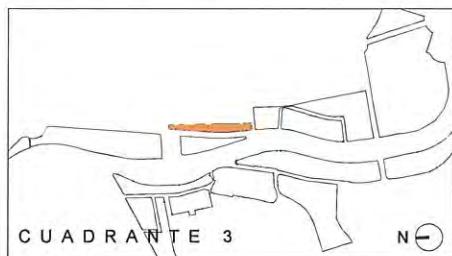
- Zona en renovación sobre solares vacantes de Iberdrola, que se está materializando en el momento actual, con usos hoteleros y de servicios infraestructurales (Iberdrola). Faltan por desarrollar otras edificaciones de usos terciarios y residenciales.
- Escasa integración de la fachada del nuevo hotel en construcción respecto sus entorno y como zócalo visual de la cornisa del Casco histórico desde el Manzanares. Oportunidad de mejorar la integración de los edificios pendientes de construir.
- Ruptura de la continuidad comercial puente de Segovia-puente de San Isidro

### PROUESTA DE ACTUACION

- Constituye un Conjunto de Renovación Urbana con usos terciarios a escala ciudad y nuevas imágenes arquitectónicas a la escena urbana del Manzanares mediante el tratamiento de las edificaciones pendientes de ejecutar. (Ver ficha del CRU8)
- Tratamiento de la parcela que contiene la subestación eléctrica para evitar su negativo impacto hasta su sustitución por usos residenciales.
- Necesidad de un plan pormenorizado de los nuevos edificios a construir en el área, mediante una posible modificación de planeamiento tanto al frente del río, como al Paseo de Melancólicos, con el objetivo de estudiar su altura, volumetría, materiales y color para una mejor integración en el entorno y en la escena.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
4.1.5		19	16621	9751	58,67%	72270	4,348
		89379	1	4372	3396	5,34	191
		85384	5	1696	1488	4,39	118
		85394	6	2200	2059	6,28	147
		89404	7	8353	2808	3,31	195



RIO MANZANARES	DOTACIONES	ZONAS VERDES	ESPAZOS DE OPORTUNIDAD	INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CATALOGO EDIFICIOS PGOM	CATALOGO EDIFICIOS COAM	PROPYUESTAS DE DELIMITACION	PROPYUESTAS DE ACTUACION POR AREAS	PROPYUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS
							— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA	■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE
							1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	■ RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA	
							CRU N° DE REFERENCIA CRU	■ RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA	
							PROPYUESTAS DE GESTION	■ RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA	
							■ AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS	■ RNV RENOVACION	
							■ PROPYUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS	■ RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL	
							■ IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL	■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	
							■ CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	■ RC RENOVACION CONSOLIDADA	
								■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	

## CARACTERISTICAS GENERALES

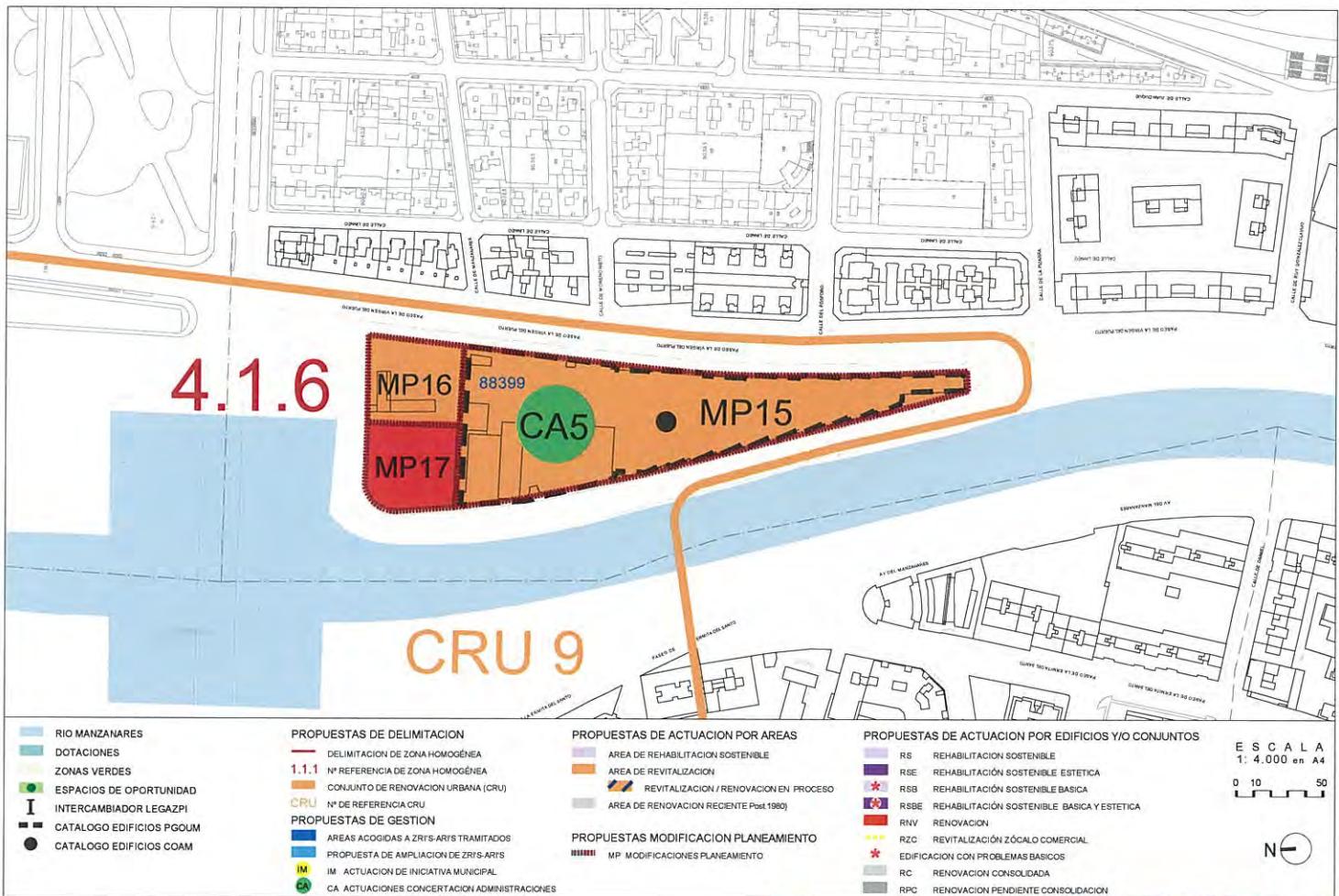
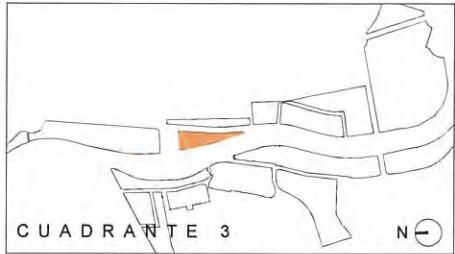
- Manzanas con fachada al paseo de la Virgen del Puerto y que constituyen el frente de la trama urbana del antiguo barrio de Imperial. Edificaciones en manzana cerrada, con pequeños patios interiores de luces, con 8 plantas de promedio y locales comerciales en planta baja.
- Edificaciones con buen estado de conservación y reducidos problemas de accesibilidad.
- Zona de fuerte concentración comercial y de locales terciarios con frente al Pº de la Virgen del Puerto. Existen vacíos y discontinuidades en dicho frente.
- El estado de conservación de la escena puede considerarse entre bueno y regular, con distintas alteraciones puntuales en las fachadas.

## PROPIUESTA DE ACTUACION

- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética con mejora de la eficiencia energética.(Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación )
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
4.1.6		3	19261	12269	63,70%	15421	0,801
	88399	3	19261	12269	63,7%	15421	0,80



## CARACTERISTICAS GENERALES

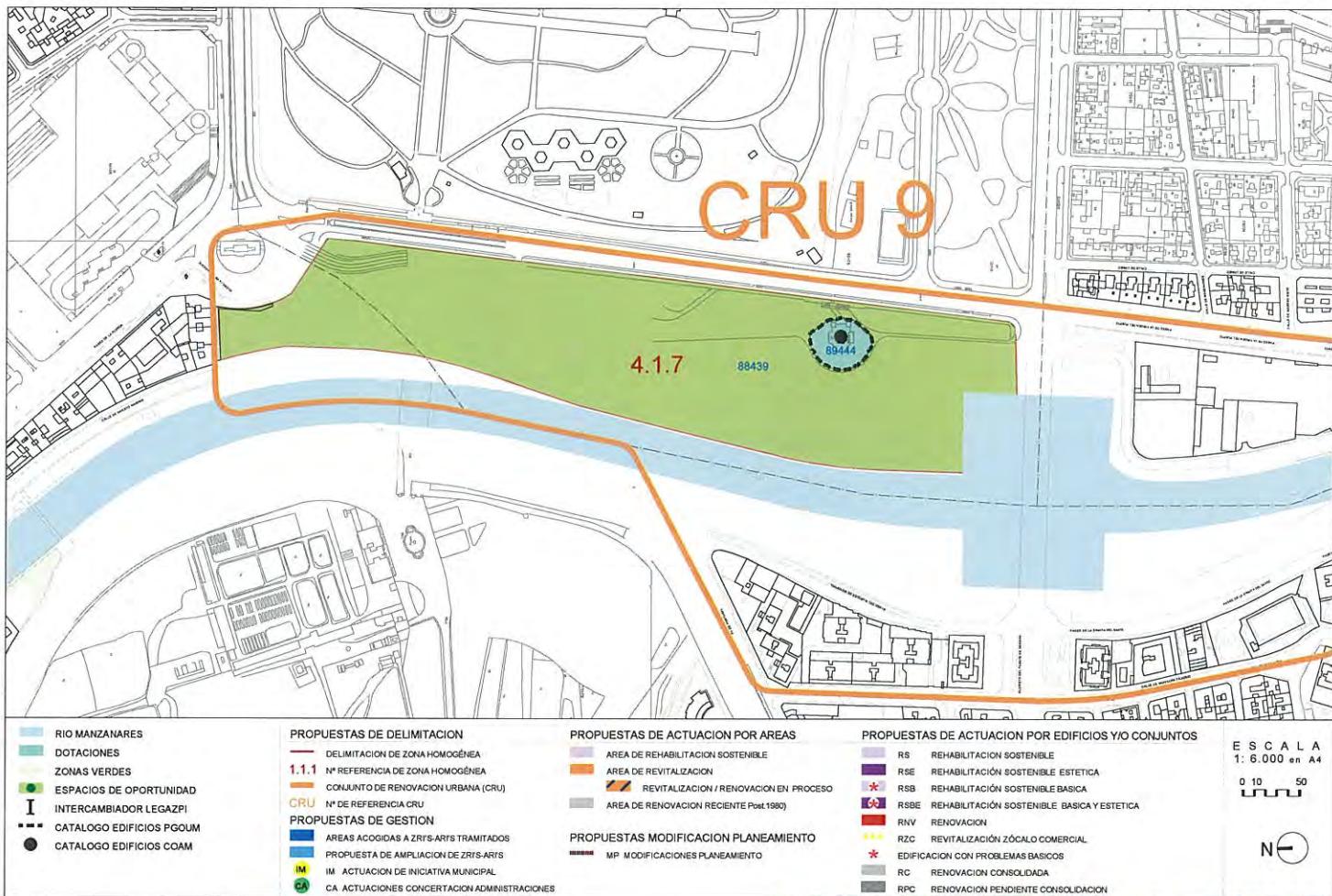
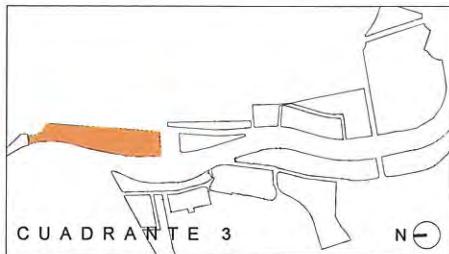
- Manzana que constituye un enclave no residencial o isleta de usos terciarios y administrativos, entre el río y el Paseo de Virgen del Puerto
- Edificaciones heterogéneas con diferente estado de conservación, donde predomina el conjunto arquitectónico catalogado del Cedex. Este edificio presenta en su nave de instalaciones una imagen dura y cerrada hacia el P/ Virgen del Puerto que debería mejorarse su impacto negativo respecto a la escena urbana.
- La Riviera-Viveros: Imagen heterogénea, con mala conservación e infratilización en la parcela de los viveros respecto a la escena urbana.



## PROPIUESTA DE ACTUACION

- Área de oportunidad que se incorpora dentro del Conjunto de Renovación Urbana del puente de Segovia y de los jardines de la Virgen del Puerto. (Ver ficha del CRU9)
- Propuesta de readaptación y revalorización del edificio del Cedex, con calidad arquitectónica y buen estado de conservación para usos cívico, culturales, expositivos, (Reconversion para un centro expositivo del Manzanares y su histórica relación con la ciudad). Propuesta de concertación con el Ministerio de Fomento-Cedex para establecer un acuerdo para el cambio de uso con posible modificación de planeamiento.
- Posibilidad de reestructuración completa de la imagen de La Riviera-Viveros, reconsiderando las edificaciones por su posición y estado actual y posible sustitución por nuevos usos.
- Generar un foco expositivo-ocio de gran potencial en esta zona del río tan emblemática por su proximidad al Puente de Segovia, Campo del Moro y jardines y Ermita de la Virgen del Puerto.
- Possible modificación de planeamiento para la renovación o sustitución de La Riviera y de los antiguos Viveros.

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m²s)	EDIFICABILIDAD (m²c)	UNIDADES
4.1.7		2				
	88439	1				
	89444	1				



### CARACTERISTICAS GENERALES

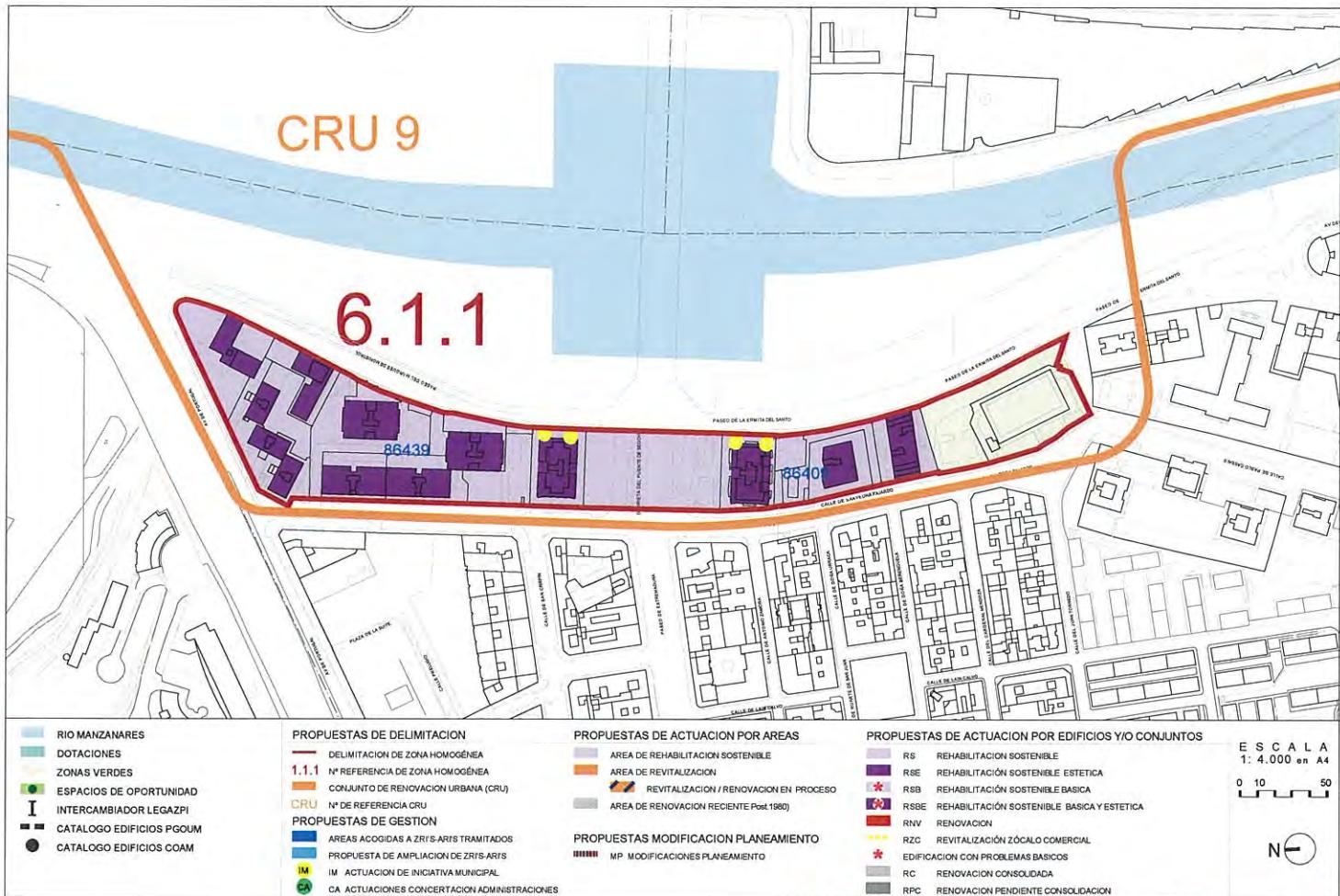
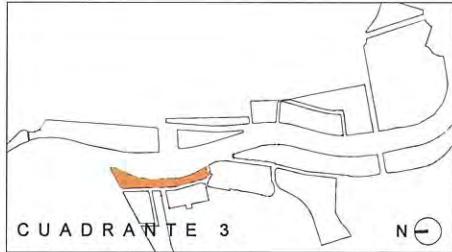
- Gran espacio libre público correspondiente a los jardines de la Virgen del Puerto.
- Utilizado para las obras del soterramiento presenta actualmente una imagen desestructurada y en obras.
- El Plan Especial río Manzanares contempla su tratamiento como espacio público singular dentro del parque lineal del Manzanares y punto de conexión peatonal con la Casa del Campo a través del Puente del Rey.
- Dentro de esta actuación se Incorpora el proyecto de rehabilitación de la ermita de la Virgen del Puerto.

### PROPIUESTA DE ACTUACION

- Al tratarse de suelo público no constituye objeto de tratamiento del PReM, sino del Plan Especial río Manzanares, pero su recuperación paisajista va a repercutir positivamente en las unidades residenciales en el entorno del Puente de Segovia y en este sentido se ha considerado como un espacio de oportunidad que contribuye a la recuperación de la escena urbana conjunta del Manzanares.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES	
6.1.1		19	22031	13386	60,67%	88602	4,022	495	
		86409	5	9051	5285	58,4%	24264	2,68	147
		86439	14	12980	8081	62,3%	64338	4,96	348



## CARACTERISTICAS GENERALES

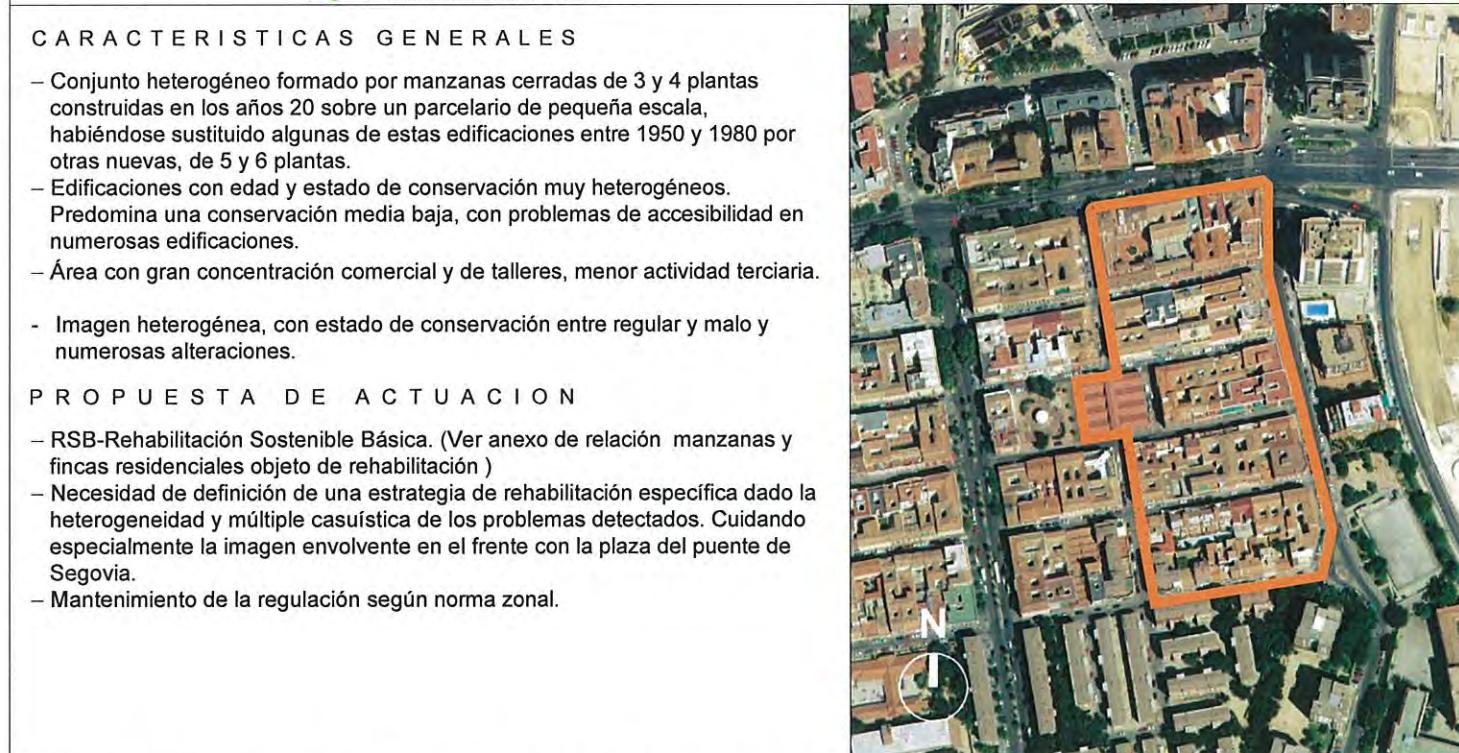
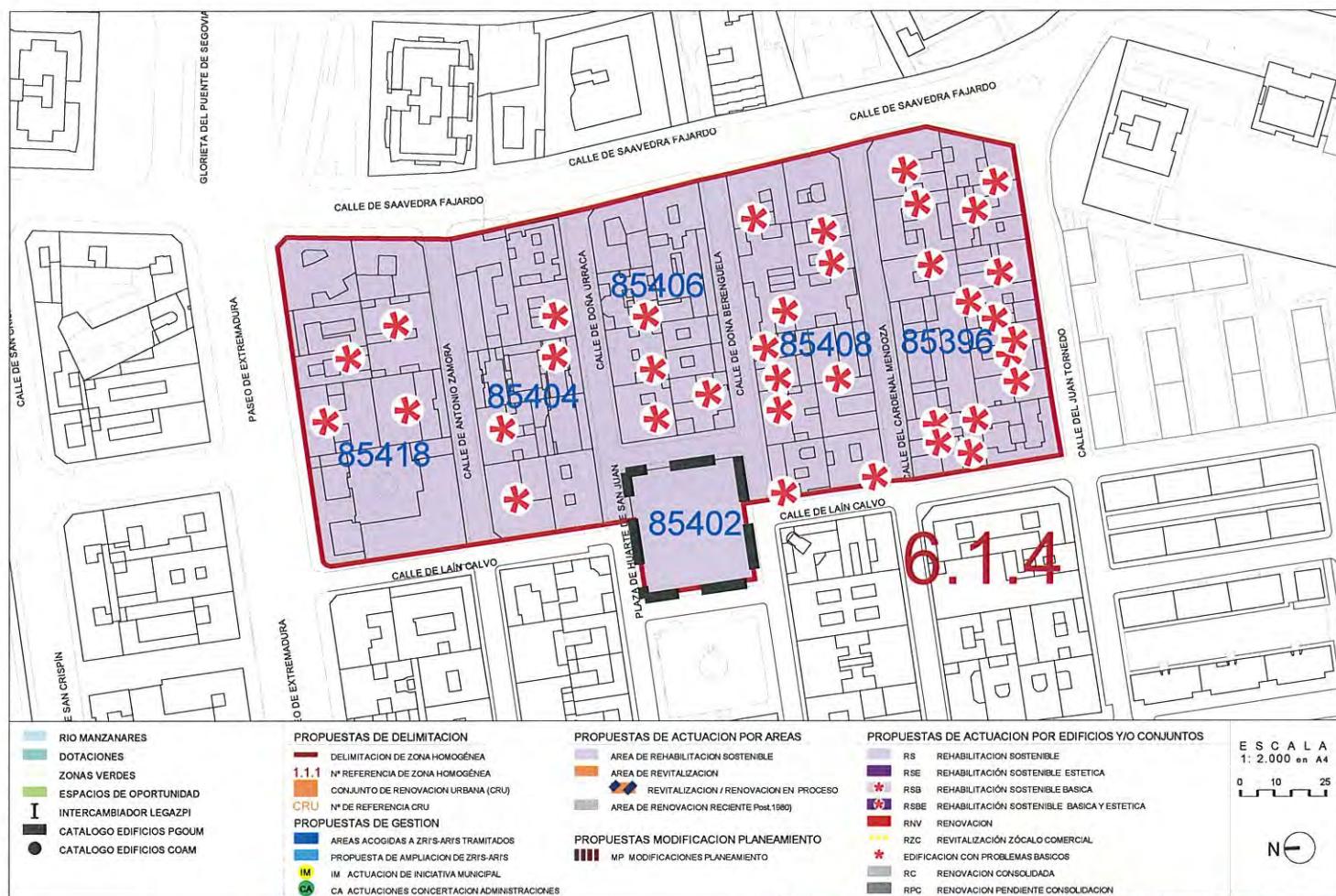
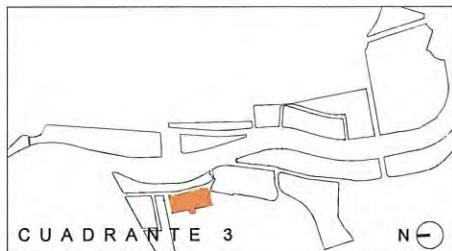
- Frente urbano formado por dos torres gemelas de 18 plantas más un potente basamento comercial y edificaciones en su entorno con 9, 10 y 14 plantas completan una imagen urbana de edificación abierta.
- Edificaciones de edad media y estado de conservación aceptable.
- Fuerte imagen urbana de las dos torres del Puente de Segovia, con alteraciones puntuales en sus fachadas.
- Escasa presencia comercial en la primera línea de edificios que dan fachada al Manzanares y especialmente en el tramo del Pº de la Ermita del Santo.

## PROPIUESTA DE ACTUACION

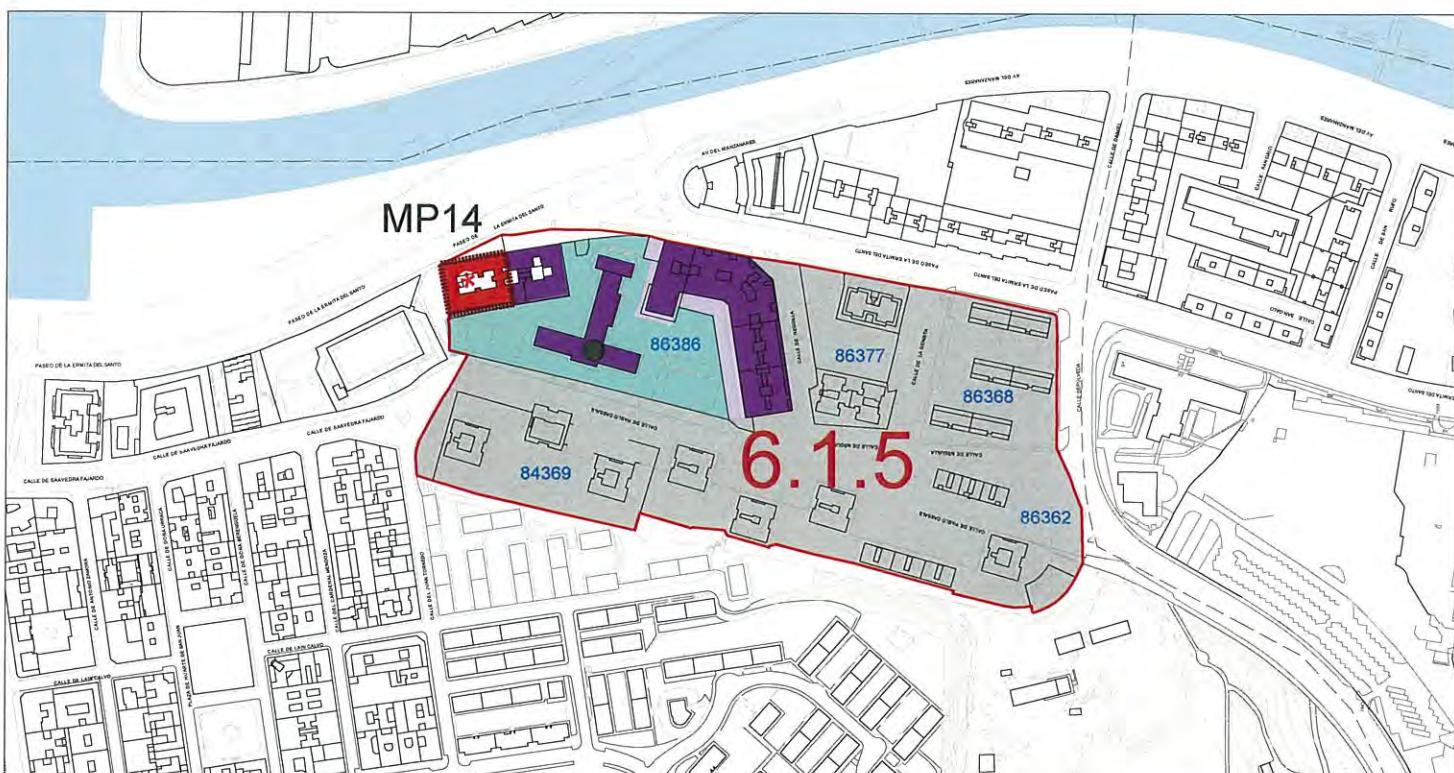
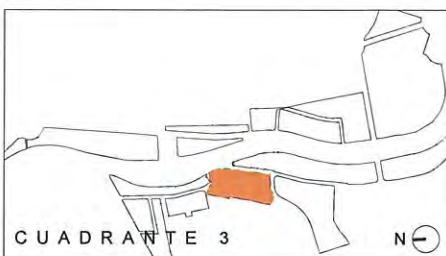
- RSE- Rehabilitación Estética con tratamiento de la envolvente de la edificación, con medidas de mejora energética y de mejora de las fachadas especialmente en la imagen y escena dada su gran presencia y estratégica posición respecto al río y al Pº de la Virgen del Puerto. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Reforzar la conexión comercial-terciaria en el frente del río Manzanares, especialmente entre el zócalo de las Torres del Puente de Segovia y la renovación propuesta para las parcelas de La Riviera-Viveros, considerándolo como un Conjunto de Renovación Urbana.(Ver ficha del CRU9)
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal. Favorecer la implantación de usos comerciales en ejes terciarios de acuerdo al Plan General.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES
6.1.4		59	17460	15330	87,80%	49408	2,83
		85396	22	4201	3795	2,25	107
		85402	1	1128	1128	1,00	1
		85404	8	2845	2465	3,45	78
		85406	8	2300	2142	3,35	82
		85408	12	3152	2829	2,99	84
		85418	8	3834	2971	3,10	114
				77,5%	11880		
					3,10		



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
6.1.5		25	17644	9208	52,19%	59205	3,356
		86362	4	389	389	10,82	48
		86368	7	1302	1284	7,85	76
		86377	6	2732	996	3,49	129
		86386	8	13221	6539	2,67	317



PROYECTOS DE DELIMITACION		PROYECTOS DE ACTUACION POR ÁREAS		PROYECTOS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS	
1.1.1	DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	R S REHABILITACION SOSTENIBLE		
CRU	CONJUNTO O REVITALIZACION URBANA (CRU) Nº DE REFERENCIA CRU	AREA DE REVITALIZACION	RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA		
	PROYECTOS DE GESTION	REVITALIZACION / REVOLUCION EN PROCESO	RSS REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA		
	AREAS ACOGIDAS A ZRS/AR/S TRAMITADOS	AREA DE RENOVACION RECIENTE Post1980	RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA		
	PROYECTA DE AMPLIACION DE ZRS/AR/S	PROYECTOS MODIFICACION PLANEAMIENTO	RNV RENOVACION		
IM	IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL	MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO	RZC REVITALIZACION ZONAL COMERCIAL		
CA	CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES		EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS		
			RC RENOVACION CONSOLIDADA		
			RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION		

### CARACTERISTICAS GENERALES

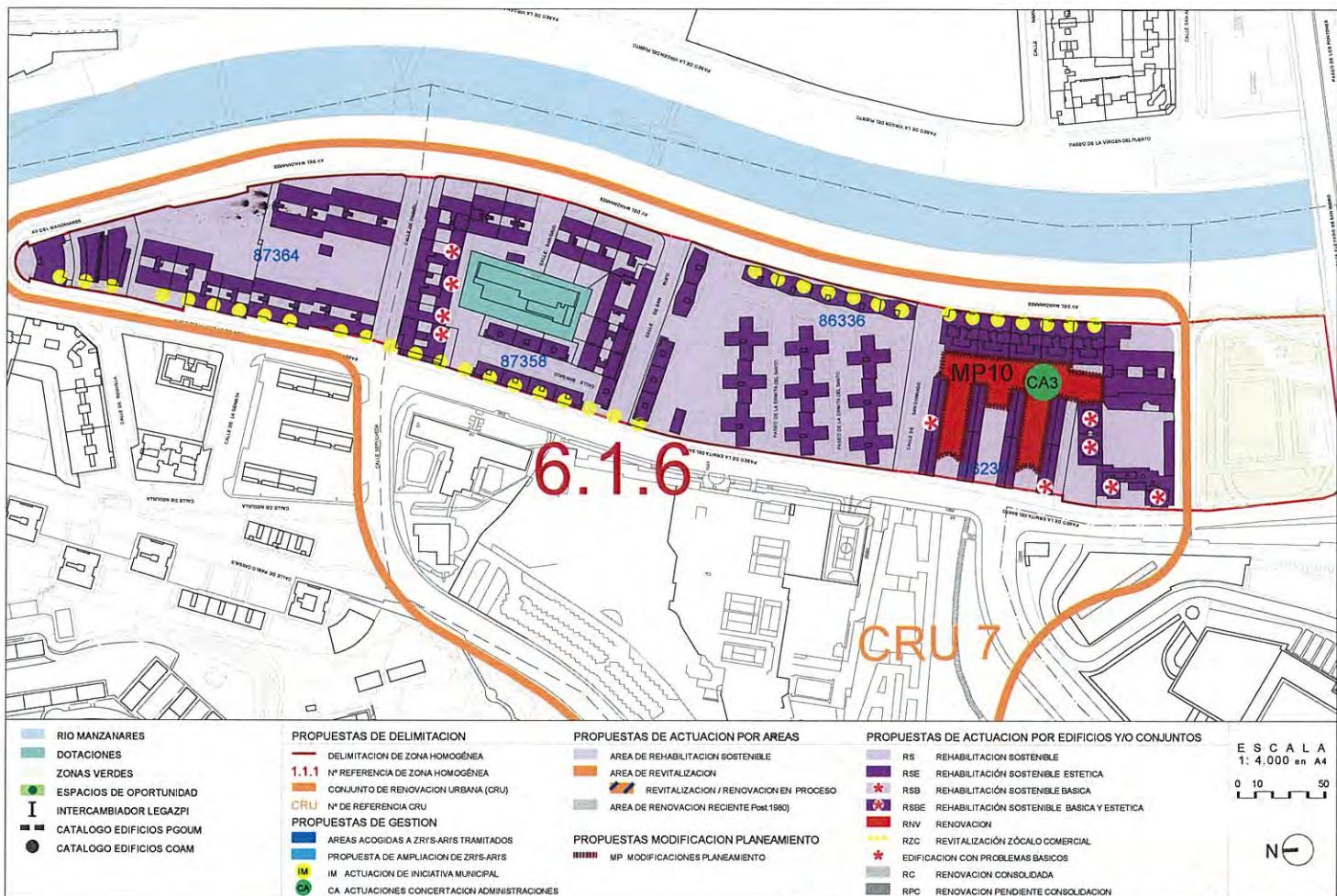
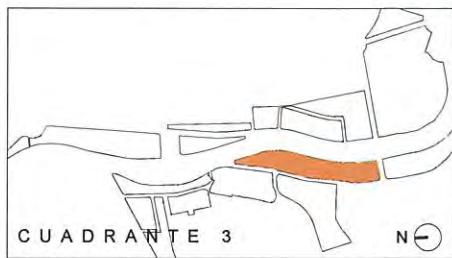
- Manzanas, donde coexisten alguna edificación de los años 50 con otras de los años 70, que son mayoría y que por su disposición en bloques aislados constituyen una área de edificación abierta
- Edificaciones de edades heterogéneas y buen estado de conservación. Existen algún caso puntual de accesibilidad a tratar.
- Presencia escasa y difusa de la actividad comercial con mayor concentración en P% de la Ermita del Santo. No hay prácticamente usos terciarios de oficinas.
- Estado de conservación de la escena entre bueno y regular, con bastantes alteraciones en fachadas.

### PROUESTA DE ACTUACION

- RSE-Rehabilitación Sostenible Estética con mejora de las condiciones de escena urbana y de tratamiento de fachadas en las edificaciones entre la calle Neguilla y el Pº de la Ermita del Santo.  
- (4 fincas y 204 viviendas)
- RSBE/RNV -Rehabilitación Sostenible Básica y Estética o renovación RNV de la edificación del Pº Ermita del Santo, 14 (1 finca y 32 viviendas). Necesidad de definir una modificación de planeamiento en el caso de renovación de esta edificación.
- Las edificaciones restantes se consideran como consolidadas recientemente.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCCUPACION (m²s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	UNIDADES (m²c/m²s)
6.1.6		79	41978	28026	66,76%	176424	4,203
	86237	17	12574	9972	79,3%	52236	4,15
	88336	21	5116	5116	100,0%	36687	7,17
	87358	25	13750	6929	50,4%	51400	3,74
	87364	16	10538	6009	57,0%	36101	3,43



### CARACTERISTICAS GENERALES

- Manzanas de edificación abierta, levantadas entre 1957 y 1967. Son edificaciones mayoritariamente de 7 y 8 plantas con locales comerciales y algún equipamiento y locales de almacenamiento ocupando parcialmente sus plantas bajas y espacios libres interbloques.
- Edificaciones de edades medias y buen estado de conservación. Existen problemas puntuales de accesibilidad.
- Escasa y difusa presencia comercial, con mayor concentración en el frente de la Avenida del Manzanares junto al puente de San Isidro.
- Estado regular de conservación de la escena, con numerosas alteraciones en fachadas.

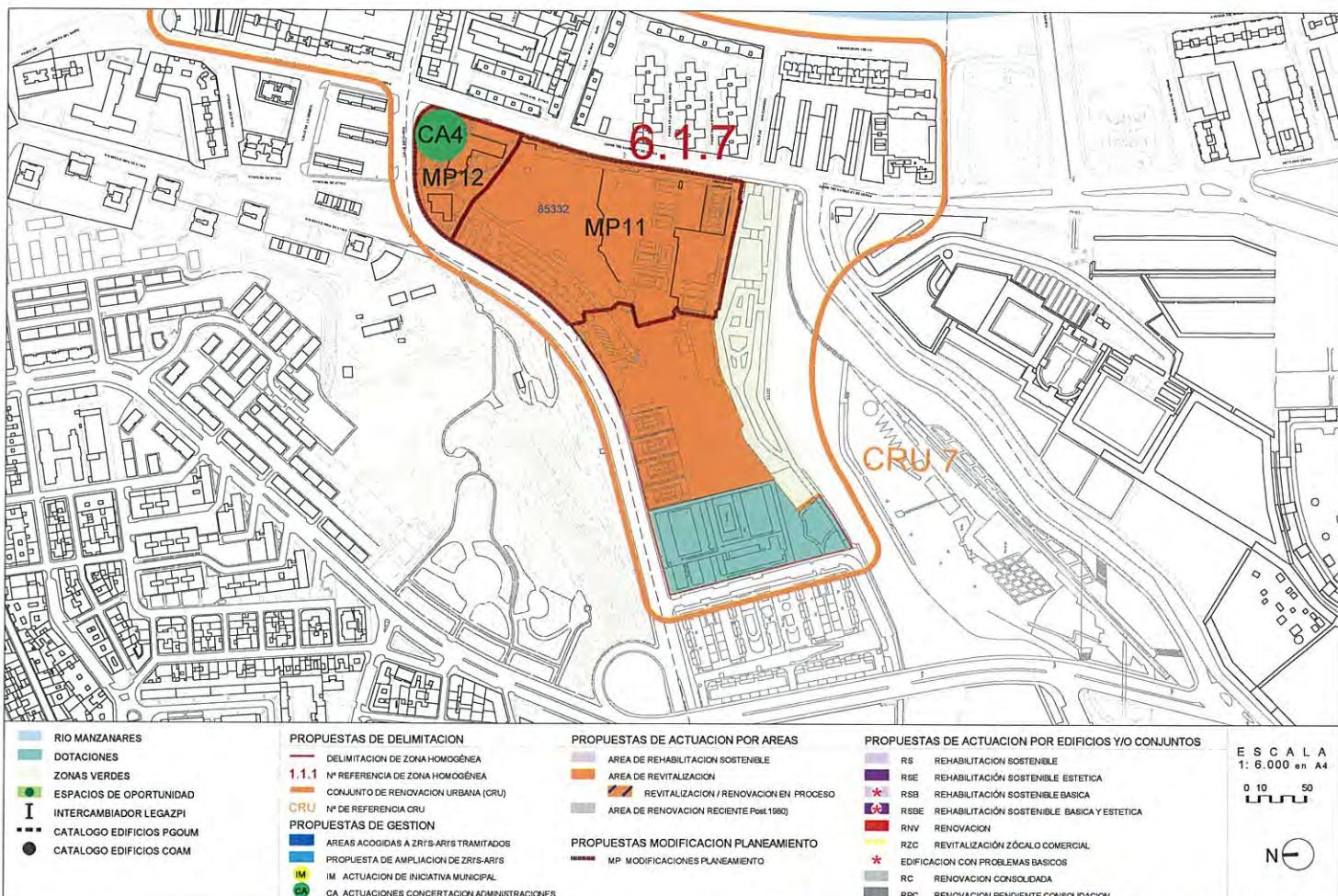
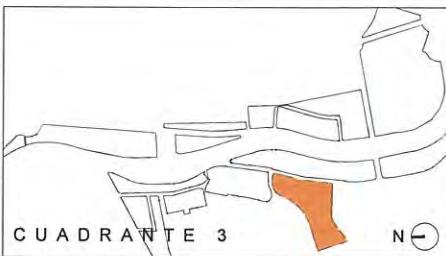
### PROPIUESTA DE ACTUACION

- Área compleja compuesta por diferentes subáreas con distintos tipos de rehabilitación, que forman parte de un Conjunto de Renovación Urbana más amplio que incluye este frente de edificación al río y también otras parcelas con las zonas deportivas-comerciales de segunda línea (Ver ficha de CRU 7)
- RSE- Rehabilitación Sostenible Estética con mejora de las condiciones de escena urbana y tratamiento de fachadas. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación )
- RSBE - Rehabilitación Sostenible Básica Estética ( 2 fincas y 40 viviendas)
- RNV - Eliminación de la nave destinada a usos administrativos ocupando espacios libres de la manzana 86237.
- Mejorar la continuidad comercial entre Pº de la Ermita del Santo y la Av. Del Manzanares.
- Tratamiento de la fachada lineal continua hacia el Manzanares, especialmente en el encuentro con el puente de S. Isidro y especial incidencia de edificación en esquina entre el P/ de la Ermita del Santo y la Av. del Manzanares.
- Possible tramitación de una modificación de planeamiento en las naves destinada a usos administrativos de la calle San Conrado nº3.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
6.1.7	6	85332	6				

85332 6



### CARACTERISTICAS GENERALES

- Gran manzana deportivo comercial, situada en el paseo de la Ermita del Santo, en segunda linea respecto al río.
- Existe adjunta una parcela con instalaciones de la Administración Central.
- Respecto al Centro Comercial La Ermita: La zona comercial está infratilizada. Su uso actual y su imagen formal en discordancia con el entorno plantean la necesidad de mejora como nueva área de renovación



### PROUESTA DE ACTUACION

- Forma parte de un Conjunto de Renovación Urbana más amplio que incluye también las manzanas que forman el frente del río. (Ver ficha de CRU 7)
- Reconsideración de los actuales usos comerciales y administrativos y de las edificaciones que los soportan, generando una oportunidad de mejorar su utilización actual.
- Reestructuración con nuevos usos del Centro Comercial La Ermita, mejorando su integración con su entorno.
- Incrementar la edificabilidad para la parcela de la Administración, incorporando usos terciarios de mayor centralidad al eje del Manzanares, previo convenio urbanístico.
- Propuesta de Modificación de planeamiento, tanto en las instalaciones de la administración del paseo de la Ermita del Santo nº46 con la Calle Sepulveda, como en el Centro Comercial La Ermita.

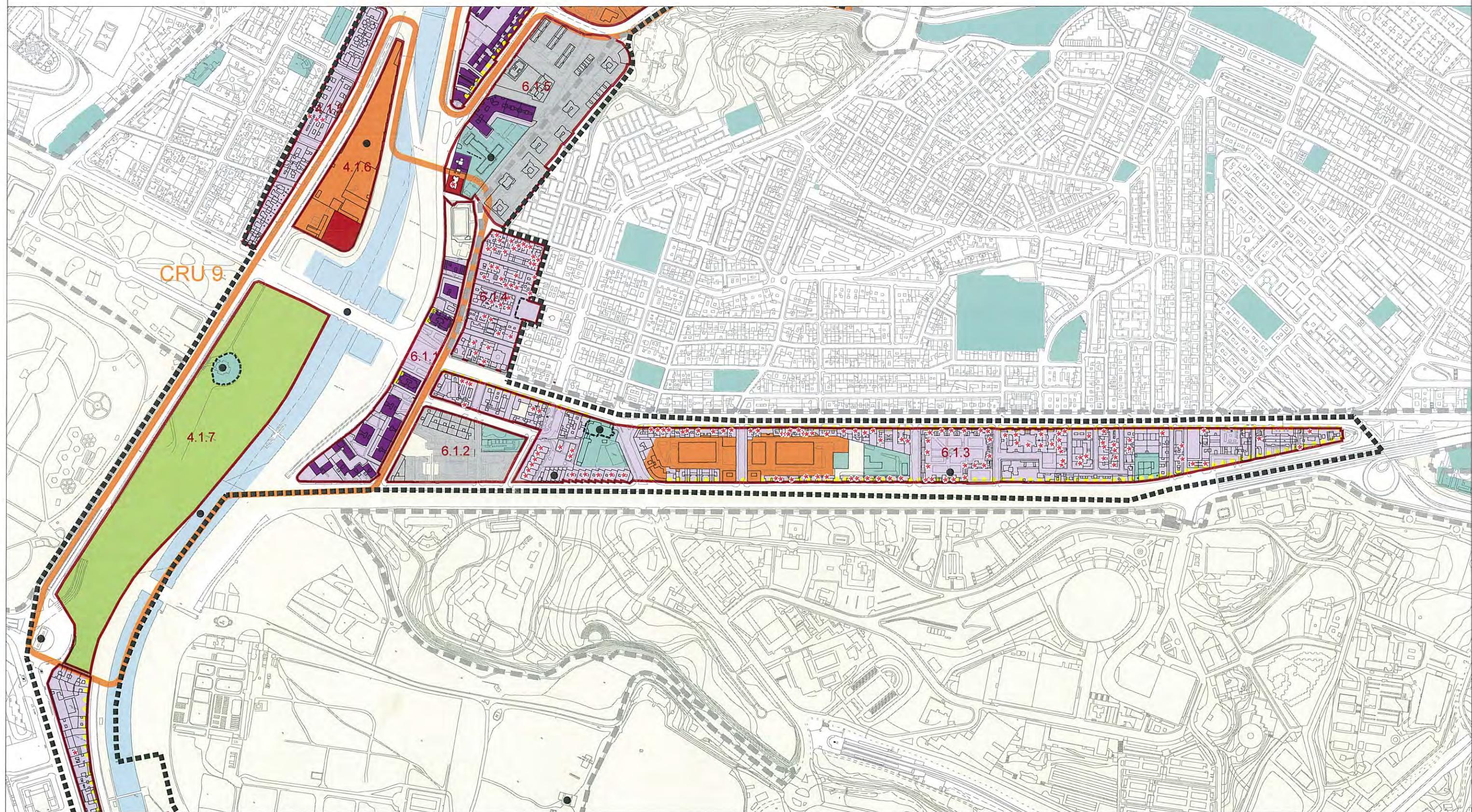
## CUADRANTE 4

### ZONA HOMOGENEA 6.1.2

6.1.2 84429  
6.1.2 84438  
6.1.2 85439

### ZONA HOMOGENEA 6.1.3

6.1.3 72365  
6.1.3 74372  
6.1.3 74374  
6.1.3 75381  
6.1.3 75389  
6.1.3 76382  
6.1.3 76385  
6.1.3 77396  
6.1.3 79406  
6.1.3 81416  
6.1.3 84414  
6.1.3 84415  
6.1.3 84424  
6.1.3 85428



■ AMBITO PREM  
AMBITO PLAN ESPECIAL RIO MANZANARES  
RIO MANZANARES  
DOTACIONES  
ZONAS VERDES

INTERCAMBIADOR LEGAZPI

EDIFICIOS CATALOGADOS  
CATALOGO EDIFICIOS PGOU  
CATALOGO EDIFICIOS COAM

PROPUESTAS DE DELIMITACION  
— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA  
1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA  
CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA  
CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS  
■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE  
■ ESPACIOS DE OPORTUNIDAD MADRID RIO  
■ AREA DE REVITALIZACION  
■ REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO  
■ AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post 1980)

PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS  
■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE  
■ RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA  
■ RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA  
■ RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA  
■ RNV RENOVACION  
■ RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL  
■ RC RENOVACION CONSOLIDADA  
■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION  
■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS

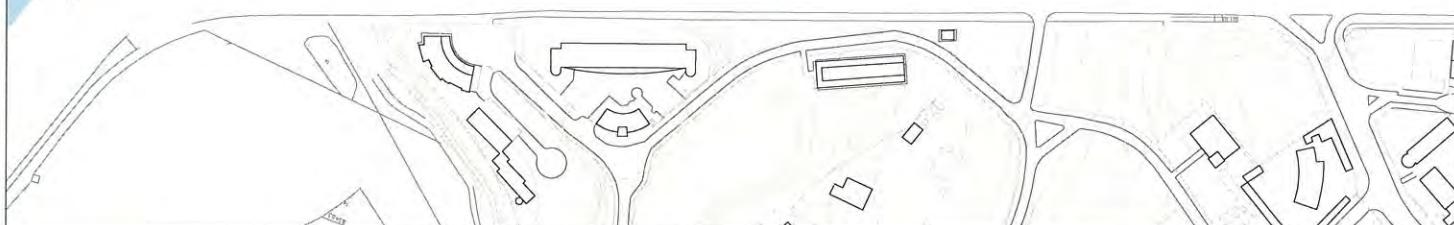
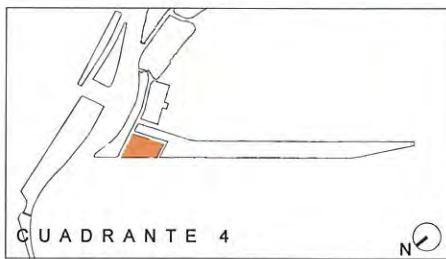
Plano PLANOS DE PROPUESTA  
Título ZONIFICACION DE LA PROPUESTAS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 4  
Escala 1:6.000 en A3  
0 10 50

PR e M  
Plan de intervención para la  
Rehabilitación residencial y la mejora  
de la escena urbana en el  
Entorno del Rio  
Manzanares y la Avenida de Portugal  
DIRECCION GENERAL DE  
PLANEAMIENTO URBANISTICO  
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANEACION  
Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO  
MADRID  
ANEXOS: URBINISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS  
AUA

Fecha Octubre 2009

Equipo redactor

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
<b>6.1.2</b>		6	8119	2723	<b>33,54%</b>	13395	<b>1,65</b>
		84429	2	1306			1
		84438	1	1880	<b>98,5%</b>	9847	<b>5,24</b>
		85439	3	4933	<b>17,7%</b>	3548	<b>0,72</b>



RIO MANZANARES	DOTACIONES	ZONAS VERDES	ESPAZOS DE OPORTUNIDAD	INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CATALOGO EDIFICIOS PGOM	CATALOGO EDIFICIOS COAM	PROPYEES DE DELIMITACION	PROPYEES DE ACTUACION POR AREAS	PROPYEES DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS
							— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA	■ AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	■ RS REHABILITACION SOSTENIBLE
							1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	■ AREA DE REVITALIZACION	■ RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA
							CRU N° REFERENCIA CRU	■ REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO	■ RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA
							PROPYEES DE GESTION	■ AREA DE RENOVACION RECENTE Post.1980	■ RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA
							■ AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS		■ RNV RENOVACION
							■ PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS	■ RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL	
							■ IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL	■ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS	
							■ CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	■ RC RENOVACION CONSOLIDADA	
								■ RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	

#### CARACTERISTICAS GENERALES

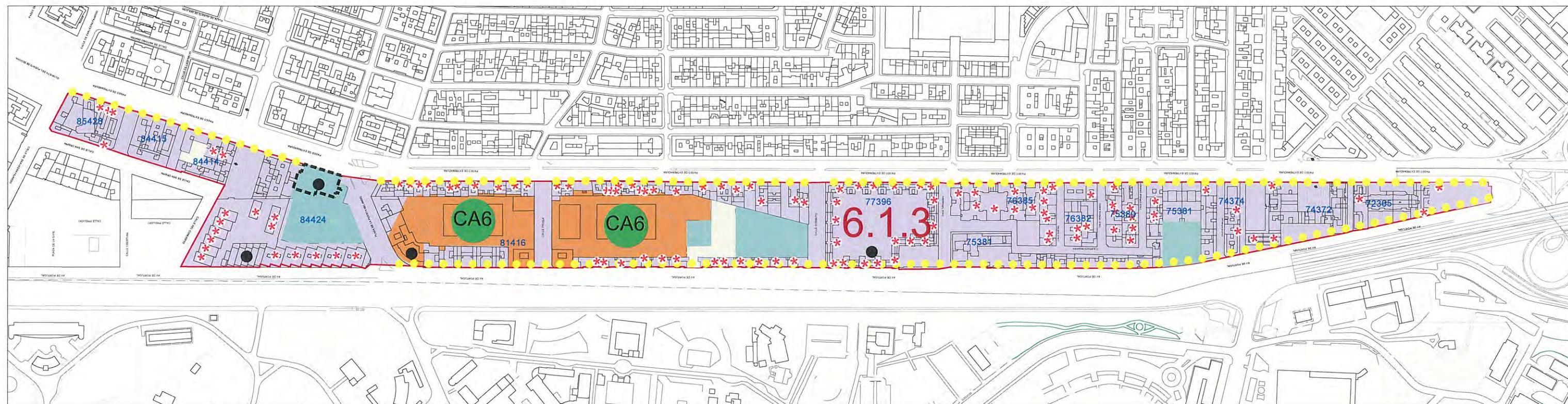
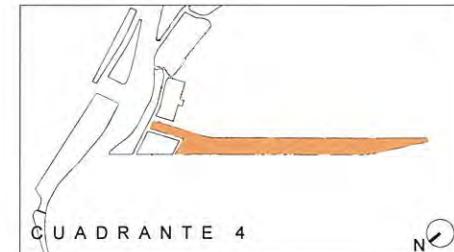
- Zona muy recientemente renovada dando fachada a la avenida de Portugal, con edificaciones exclusivamente residenciales y sin otros usos comerciales o terciarios.
- Constituye una referencia positiva para valorar la integración de nuevas piezas edificatorias en un entorno urbano consolidado como expresión de su revitalización urbana.

#### PROUESTA DE ACTUACION

- Área consolidada sin necesidades de intervención.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m²/s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	(m²c/m²s)	UNIDADES
6.1.3		212	92123	59513	64.60%	259946	2,822	2285
	72365	8	4388	3784	86.2%	28267	6,44	241
	74372	12	4393	4318	98.3%	20056	4,57	156
	74374	4	1200	1147	95.6%	5439	4,53	66
	75381	20	10158	7803	76.5%	37267	3,65	273
	75389	10	2207	1702	77.1%	4923	2,23	62
	76382	7	2216	1864	84.1%	5696	2,57	84
	76385	14	3809	3128	82.1%	11656	3,06	145
	77396	22	3486	3078	88.3%	16587	4,76	178
	79406	37	23003	11081	48.2%	34408	1,50	258
	81416	22	13530	7815	57.8%	34135	2,52	158
	84414	8	2385	1877	78.7%	8787	3,68	67
	84415	4	1931	1759	91.1%	7916	4,10	65
	84424	36	16524	8084	48.9%	34621	2,10	416
	85428	8	2853	2073	72.7%	10188	3,57	116



#### CARACTERISTICAS GENERALES

- Conjunto de manzanas residenciales entre el paseo de Extremadura y la avenida de Portugal representativa, de la evolución y renovación de la trama urbana en manzana cerrada, entre 1940 y 1980.
- Malla de tipologías edificatorias de distintos períodos, configurando dos fachadas urbanas diferenciadas, con predominio de edificios antiguos en el Pº de Extremadura.
- Estado de conservación entre regular y aceptable, exceptuando los problemas de falta de accesibilidad de las edificaciones de mayor antigüedad y las numerosas alteraciones en las fachadas.
- Fuerte presencia de locales comerciales, terciarios e industriales, en el eje del Paseo de Extremadura y en menor medida en la Avenida de Portugal.
- Integración correcta de dos usos de la Administración Pública en el interior de dos manzanas para la Confederación Hidrográfica del Tajo y Salvamento Marítimo.
- Revalorización del frente de edificación y la escena a la Av. de Portugal, con el tratamiento del espacio público con el nuevo bulevar frente al recinto de la Feria del Campo.
- Existen algunas torres en puntos emblemáticos con fuerte presencia en la escena y buenas posibilidades para su tratamiento. Necesidad de mejora de la escena con tratamiento de las medianerías de los edificios de nueve plantas de la Plaza de Santa Cristina nº 1 y 2 visibles desde el centro histórico.

#### PROUESTA DE ACTUACION

- Necesidad generalizada de rehabilitación de las edificaciones atendiendo a cuestiones de eficiencia energética y de implantación de ascensores, especialmente en los edificios de mayor antigüedad. Cuidado de la escena y envolvente de la fachada a la Avenida de Portugal.
- RSB-Rehabilitación Sostenible Básica. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación )
- RS-Rehabilitación Sostenible correspondiente al resto de las edificaciones. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación )
- Tratamiento de mejora del zócalo comercial en ambos ejes y especialmente en Pº de Extremadura favoreciendo la continuidad al otro lado del Manzanares con la calle Segovia y las parcelas de Viveros-La Riviera.
- Tratamiento de la envolvente y de la imagen de edificio en proa de trece plantas (en la unión del paseo de Extremadura y Avenida de Portugal) y de las medianerías de los edificios de nueve plantas de la Plaza de Santa Cristina nº 1 y 2 visibles desde el centro histórico.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal
- Posibilidad de concertación interadministrativa con el Ministerio de Fomento (Cedex y Salvamento Marítimo) para aprovechar el potencial de renovación de los actuales usos de equipamientos de la Administración Pública como nuevos equipamientos para el distrito y/o espacios que integren empleo e innovación.

AMBITO PREM	AMBITO PLAN ESPACIAL RIO MANZANARES	RIO MANZANARES	DOTACIONES	ZONAS VERDES	ESPACIOS DE OPORTUNIDAD	INTERCAMBIADOR LEGAZPI	CATALOGO EDIFICIOS PGOM	CATALOGO EDIFICIOS COAM

PROUESTAS DE DELIMITACION	PROUESTAS DE ACTUACION POR ÁREAS	PROUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS
— DELIMITACION DE ZONA HOMOGENEA.	— AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE	— RS REHABILITACION SOSTENIBLE
1.1.1 1º REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA	— AREA DE REVITALIZACION	— RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BÁSICA
CRU N° REFERENCIA CRU	— / / REVITALIZACION / REVOLUCION EN PROCESO	— RSE REHABILITACION SOSTENIBLE BÁSICA Y ESTETICA
	— AREA DE RENOVACION RECIENTE Pº(1980)	— RNV RENOVACION
		— RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL
		— RZB EDIFICACION CON PROBLEMAS BÁSICOS
		— RZC EDIFICACION CON PROBLEMAS BÁSICOS
		— RZB RENOVACION CONSOLIDADA
		— RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION



PLAN DE REHABILITACION DEL ENTORNO DEL RÍO MANZANARES

Dirección General de Planeamiento Urbanístico del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda. Ayuntamiento de Madrid

PROUESTA DE ACTUACION UNIDAD HOMOGENEA 6.1.3

AUA

Octubre 2009

## CUADRANTE 5

### ZONA HOMOGENEA 5.1.1

5.1.1 78565  
5.1.1 79564  
5.1.1 79568  
5.1.1 79574  
5.1.1 80551  
5.1.1 80563  
5.1.1 80563  
5.1.1 80572  
5.1.1 81552  
5.1.1 81554  
5.1.1 82538  
5.1.1 83541  
5.1.1 85513

### ZONA HOMOGENEA 5.1.2

5.1.2 76585  
5.1.2 76595  
5.1.2 76596  
5.1.2 76608  
5.1.2 77575  
5.1.2 77579  
5.1.2 77581  
5.1.2 77585  
5.1.2 77586  
5.1.2 77591  
5.1.2 77594  
5.1.2 77598  
5.1.2 77599  
5.1.2 78574  
5.1.2 78583  
5.1.2 78586  
5.1.2 78592  
5.1.2 78598  
5.1.2 79582  
5.1.2 79574

### ZONA HOMOGENEA 5.1.3

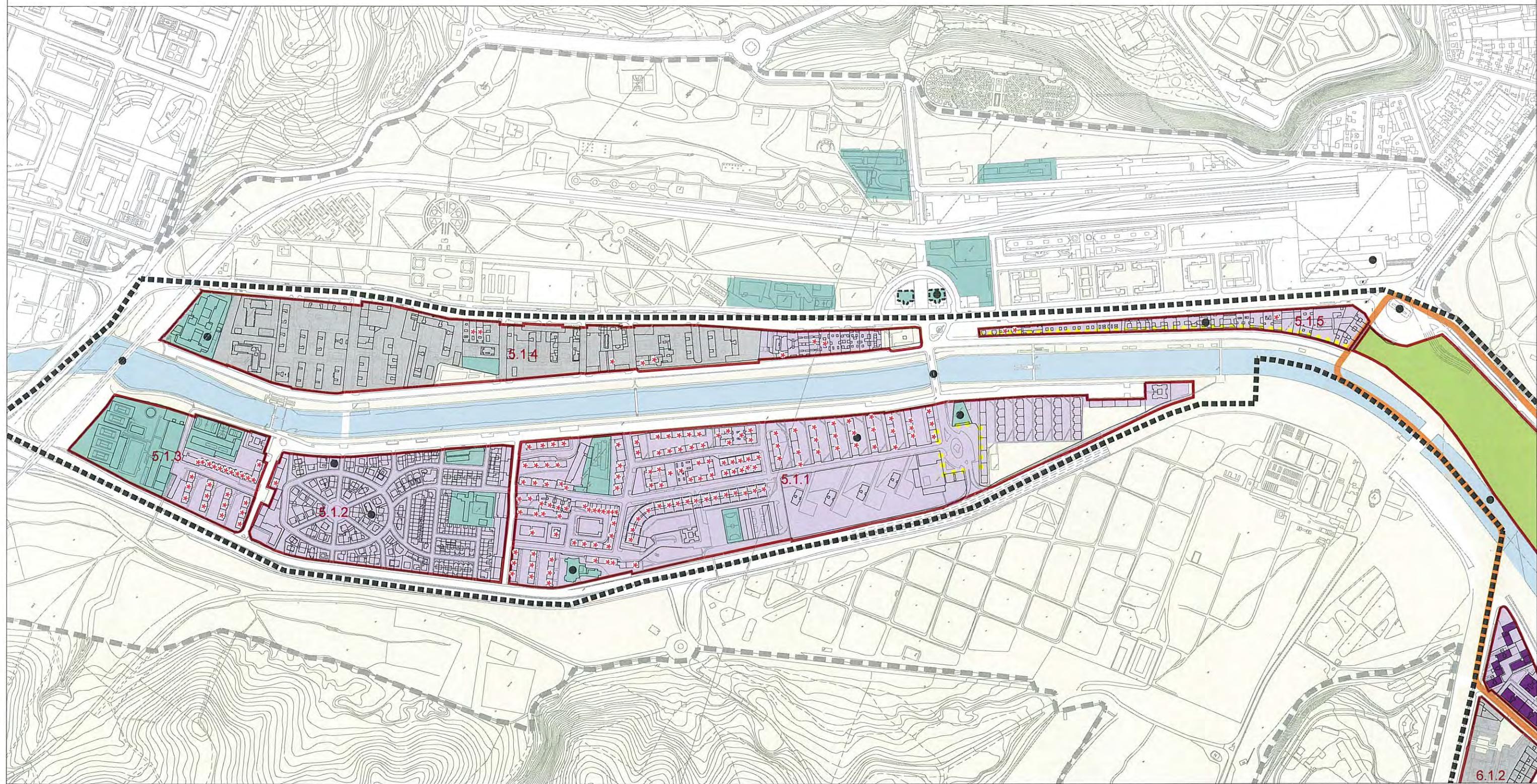
5.1.3 76616  
5.1.3 76622

### ZONA HOMOGENEA 5.1.4

5.1.4 78628  
5.1.4 79607  
5.1.4 81575  
5.1.4 81582  
5.1.4 83554

### ZONA HOMOGENEA 5.1.5

5.1.5 87505



AMBITO PREM  
 AMBITO PLAN ESPECIAL RIO MANZANARES  
 RIO MANZANARES  
 DOTACIONES  
 ZONAS VERDES  
 INTERCAMBIADOR LEGAZPI

EDIFICIOS CATALOGADOS  
 CATALOGO EDIFICIOS PGUM  
 CATALOGO EDIFICIOS COAM

**PROPUESTAS DE DELIMITACION**  
 DELIMITACION DE ZONA HOMOGENA  
 1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENA  
 CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA  
 CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

**PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS**  
 AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE  
 1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENA  
 ESPACIOS DE OPORTUNIDAD MADRID RIO  
 CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA  
 CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

**PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS**  
 RS REHABILITACION SOSTENIBLE  
 RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA  
 RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA  
 RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA  
 RNV RENOVACION  
 RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL  
 RC RENOVACION CONSOLIDADA  
 RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION  
 EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS

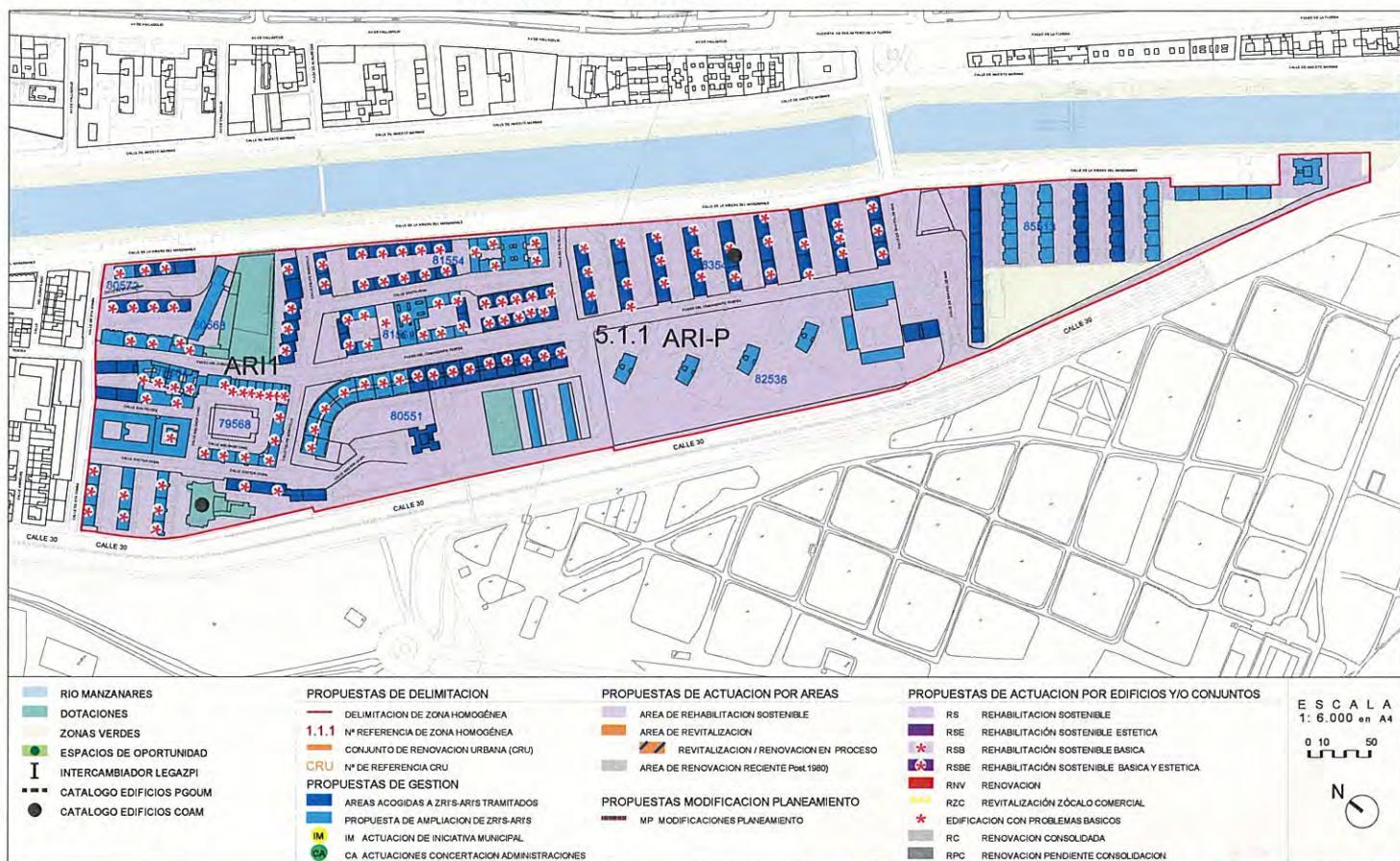
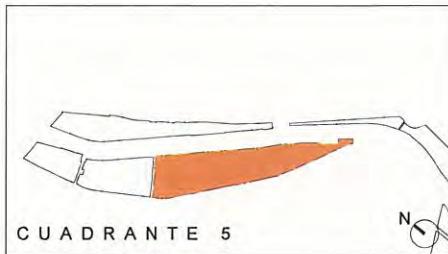
Plano PLANOS DE PROPUESTA  
 Titulo ZONIFICACION DE LA PROPUESTAS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 5

Escala 1: 6.000 en A3  
 0 10 50

Fecha Octubre 2009

**PREM**  
 Plan de intervención para la  
 Rehabilitación residencial y la mejora  
 de la escena urbana en el  
 Entorno del Río  
 Manzanares y la Avenida de Portugal  
 DIRECCION GENERAL DE  
 PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION  
 Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO  
 MADRID  
 REVITALIZACION  
 AUA  
 ARQUITECTOS-URBANISTAS-INGENIEROS-ASOCIADOS

ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA	OCCUPACION (m²s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	(m²c/m²s)	UNIDADES
5.1.1		185	40109	34726	86,58%	158019	3,94	1647
		78565	2	2523	1684	3373	1,34	57
		79564	26	4256	3903	16879	3,97	199
		79568	1	1076	1076	1821	1,69	1
		80551	15	3439	3308	12795	3,72	126
		80563	17	7454	4286	19574	2,63	181
		80572	4	648	648	3280	5,06	40
		81552	25	4323	3640	18536	4,29	176
		81554	20	3644	3475	17508	4,80	219
		82538	6					
		83541	30	5724	5724	29218	5,10	256
		85513	39	7022	6982	35035	4,99	392



## CARACTERISTICAS GENERALES

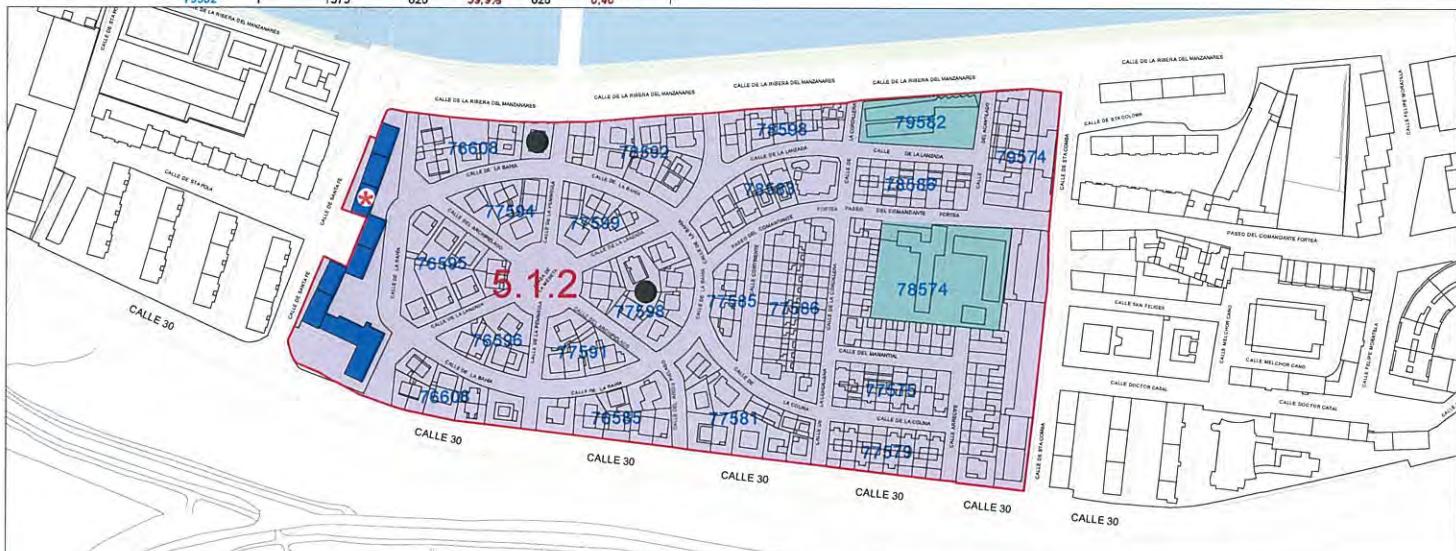
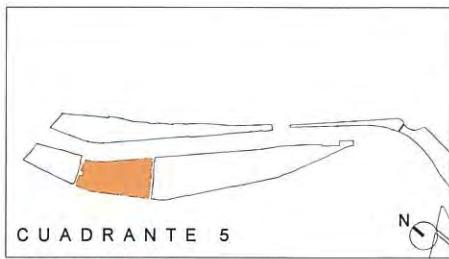
- Unidad urbanística de vivienda colectiva prototípica del crecimiento de los barrios de la periferia urbana de Madrid a finales de los años 50. Catalogado por el COAM como barrio de referencia urbanística para la ciudad.
- Se complementa con la zona homogénea 5.1.3 que participa de los mismos criterios de diseño urbano.
- Conjunto con un buen criterio de ordenación y coherencia formal y uso variado de tipologías en la composición de la escena. Ordenaciones de bloques laminares de cuatro y cinco plantas mayoritariamente alineados norte/sur y torres de 15 y 18 plantas enmarcando el eje de la Ribera del Manzanares con gran calidad ambiental en sus espacios libres interbloques.
- La edad de la edificación está comprendida entre 1955 y 1970 con diversos estados de conservación y numerosas alteraciones en sus fachadas.
- Una parte de la edificación ha sido declarada como una Zona de Rehabilitación Integral, por la CAM.
- Existe una falta de ascensores de forma generalizada en los bloques de 4 y 5 plantas.
- Existen problemas de aislamiento acústico en el frente a Calle 30, en su tramo no soterrado
- Existencia de varios locales comerciales en la entrada del barrio: C/San Pol de Mar y C/Comandante Fortea, formando un pequeño núcleo de barrio.

## PROPIUESTA DE ACTUACION

- Esta zona 5.1.1, junto con la 5.1.3 por su coherencia urbanística, debería ampliarse el ámbito de la delimitación actual de la 1ª Zona de Rehabilitación Integral y la 2ª fase de ampliación como ARI, a todo el conjunto y no solo a las partes actualmente declaradas, constituyendo un ARI más amplio correspondiente a una tercera fase sobre el que coordinar las distintas actuaciones de rehabilitación y de un plan especial con el tratamiento de las edificaciones como un conjunto armónico de la escena urbana, valorando los espacios privados y su integración visual con el río Manzanares.
- RSB- Rehabilitación Sostenible Básica para todas las edificaciones de 4 y 5 plantas con problemas de accesibilidad (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación )
- RS-Rehabilitación sostenible para el resto de las edificaciones (ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación) con mejora de su eficiencia energética y de su envolvente. Destaca la presencia de la torre que cierra al Sur el eje de la Ribera del Manzanares.
- Introducir medidas correctoras acústicas en todo el frente no soterrado de calle 30.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> s)
5.1.2		244	46527	21097	45,34%	45916	0,987
							413
	76585	8	1865	735	39,4%	1286	0,68
	76595	8	2352	765	32,4%	1376	0,58
	76596	5	1166	476	40,8%	847	0,73
	76608	28	5171	2844	55,0%	9464	1,83
	77575	16	1440	716	49,7%	938	0,65
	77579	16	1507	791	52,5%	879	0,58
	77581	12	2597	911	35,1%	1614	0,62
	77585	4	780	225	29,0%	403	0,52
	77586	26	3261	1670	51,2%	3009	0,92
	77591	5	1177	539	45,8%	949	0,81
	77594	6	1250	382	30,6%	667	0,53
	77598	8	2406	921	38,3%	1673	0,70
	77599	7	1240	442	35,6%	908	0,73
	78574	36	9381	4504	48,0%	11807	1,28
	78583	10	1973	880	44,6%	1471	0,75
	78586	16	1434	653	45,5%	1135	0,79
	78592	10	2461	1051	43,1%	1675	0,68
	78598	10	1373	700	51,0%	1002	0,73
	79574	12	2108	1252	59,4%	4207	2,00
	79582	1	1575	628	39,9%	628	0,40
							1



RIO MANZANARES	PROYECTOS DE DELIMITACION					
DOTACIONES	DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)					
ZONAS VERDES	1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGENEA CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)					
ESPAZOS DE OPORTUNIDAD	CRU N° REFERENCIA CRU					
INTERCAMBIADOR LEGAZPI	PROYECTOS DE GESTION					
CATALOGO EDIFICIOS PGOU	AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS					
CATALOGO EDIFICIOS COAM	IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES					
PROYECTOS DE ACTUACION POR AREAS						
AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE AREA DE REVITALIZACION REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO AREA DE RENOVACION RECENTE Post1980						
PROYECTOS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS						
RS REHABILITACION SOSTENIBLE RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA RNV RENOVACION RZC REVITALIZACION ZOCALO COMERCIAL EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS RC RENOVACION CONSOLIDADA RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION						
E S C A L A 1: 4.000 en A4						
0 10 50						

## CARACTERISTICAS GENERALES

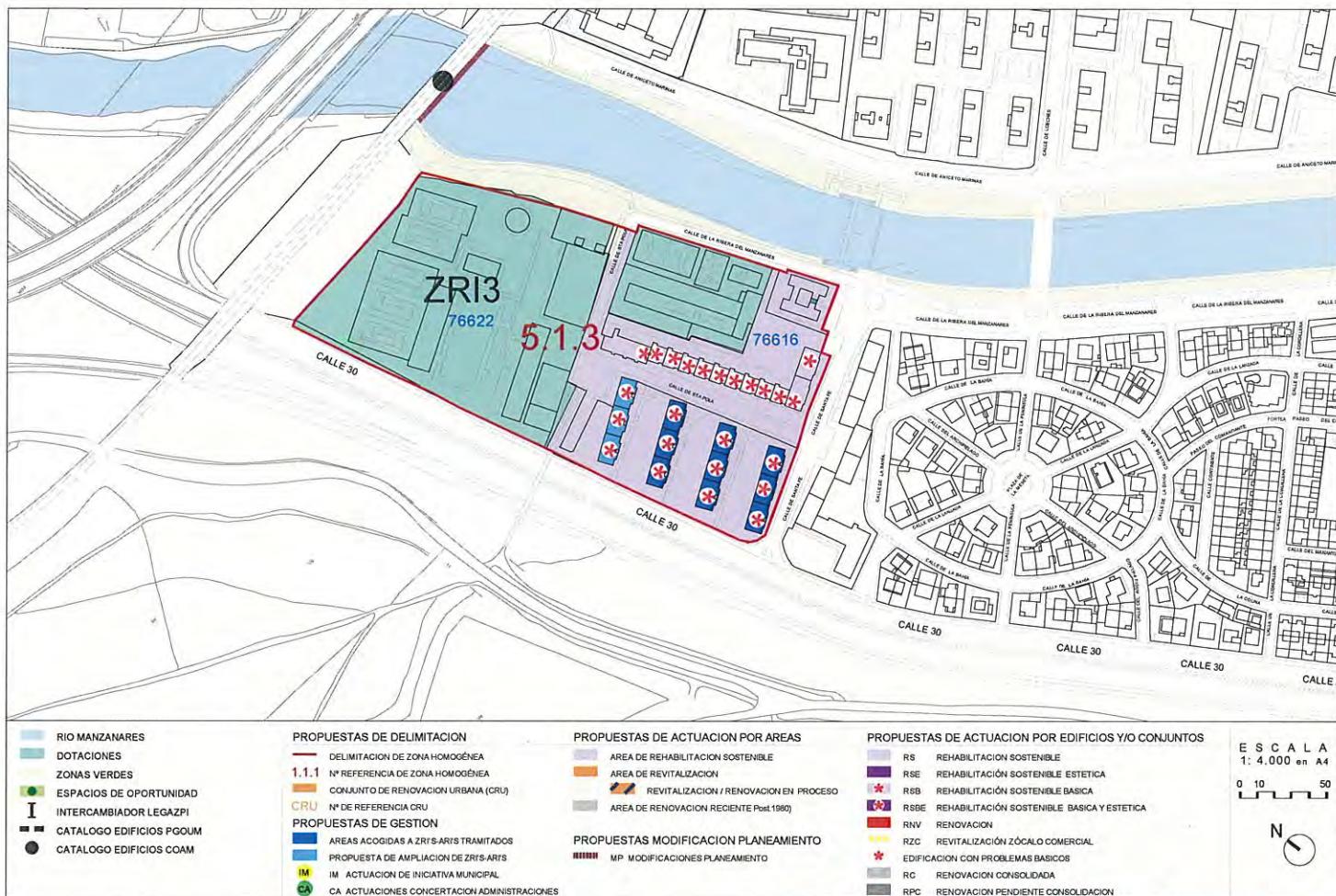
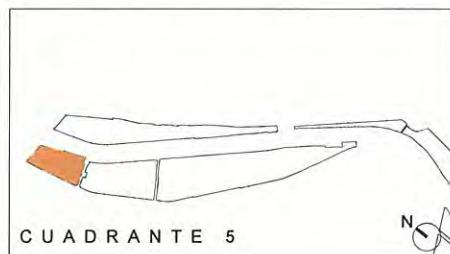
- Colonia histórica catalogada que se caracteriza por su trazado historicista elíptico, a partir de una plaza circular de generosas dimensiones, formada por edificaciones unifamiliares antiguas realizada entre 1927 y 1930, con aceptable estado de conservación, dadas las sucesivas mejoras introducidas individualmente por sus propietarios. Esta Colonia queda a su vez encerrada por las zonas anteriores 5.1.1. y 5.1.3.
- La edificación está sometida a las determinaciones de un Plan Específico de Colonia del PGOU.
- Hay una presencia marginal de locales comerciales al norte de la Colonia y una ausencia completa de establecimientos terciarios.
- La edificación aislada se organiza en una escena fuertemente focalizada por la composición concéntrica: escena singular con carácter propio.
- Buen estado general de conservación con alteraciones en sus fachadas que no dañan la escena urbana
- Existe una zona tramitada como ZRI al norte de la Unidad Homogénea que incluye las edificaciones de la calle Santa Fe.

## edificaciones de la calle Santa Fe. **PROUESTA DE ACTUACION**

- RS- Rehabilitación sostenible (234 viviendas unifamiliares)
- Tratamiento de la escena de manera particularizada dentro de los planes de las colonias históricas.
- Introducir medidas correctoras acústicas en todo el frente no soterrado de calle 30.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
<b>5.1.3</b>		29	25566	9321	<b>36,46%</b>	39027	<b>1,527</b>	210
		76616	15	6678	<b>3615</b>	<b>54,1%</b>	<b>14980</b>	<b>2,24</b>
		76622	14	18888	<b>5706</b>	<b>30,2%</b>	<b>24047</b>	<b>1,27</b>



## CARACTERISTICAS GENERALES

- Se complementa con la zona homogénea 5.1.1 que participa de los mismos criterios de diseño urbano. En su conjunto constituye una unidad urbanística prototípica del crecimiento de los barrios de la periferia urbana de Madrid a finales de los años 50, estando catalogado como barrio de referencia urbanística ejemplar para la ciudad.
- Conjunto con un buen criterio de ordenación y coherencia formal y uso variado de tipologías en la composición de la escena. Ordenaciones de bloques laminares de cuatro y cinco plantas mayoritariamente alineados norte/sur y torres de 15 y 18 plantas enmarcando el eje de la Ribera del Manzanares con gran calidad ambiental en sus espacios libres interbloques.
- La edad de la edificación esta comprendida entre 1955 y 1970 con diversos estados de conservación y numerosas alteraciones en sus fachadas.
- Una parte de la edificación ha sido declarada como una Zona de Rehabilitación Integral, por la CAM. Existe una falta de ascensores de forma generalizada en los bloques de 4 y 5 plantas.
- Existen además problemas de aislamiento acústico de Calle 30, en su tramo no soterrado
- Existencia de varios locales comerciales en la calle Santa Pola, formando un pequeño núcleo de barrio.

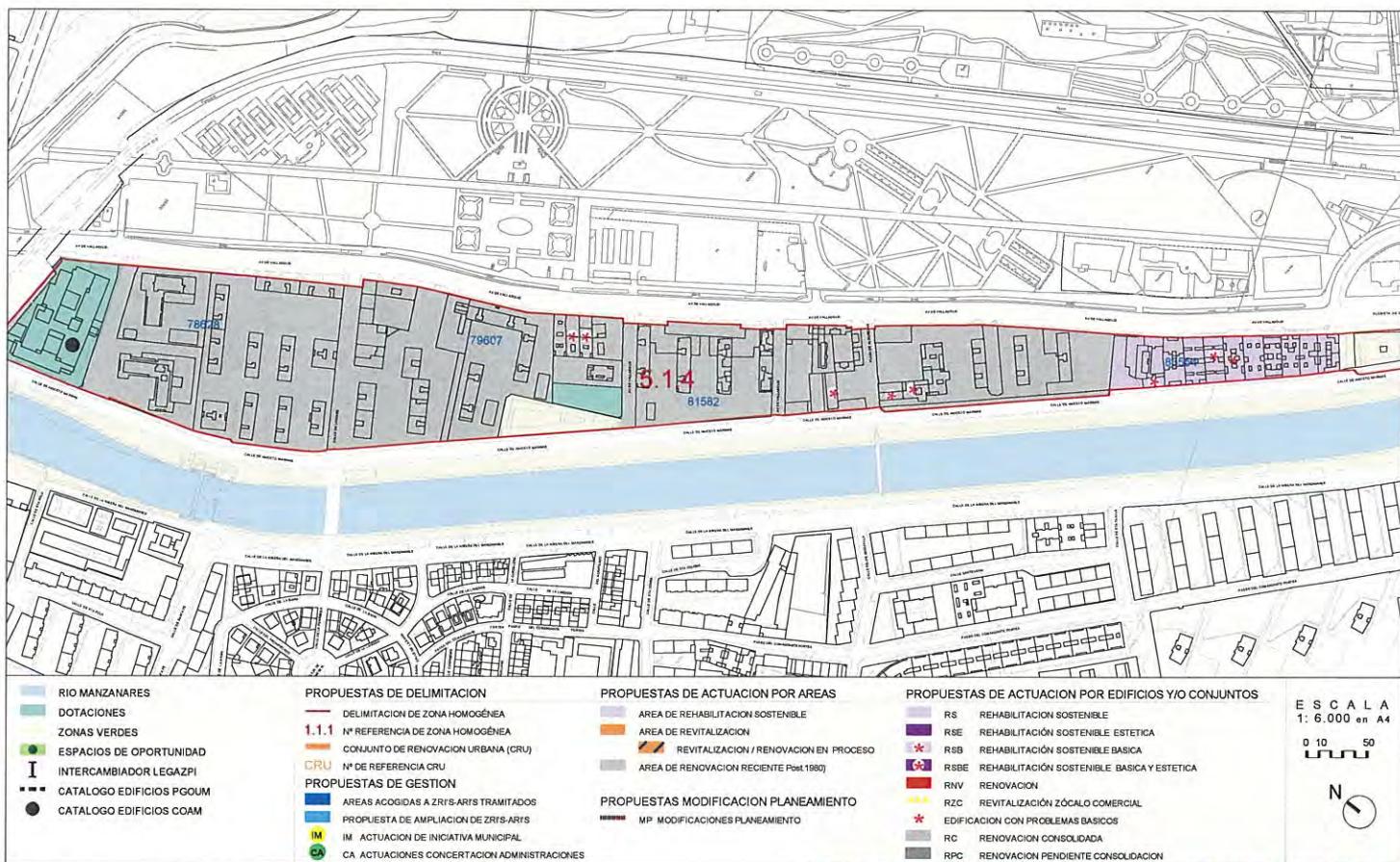
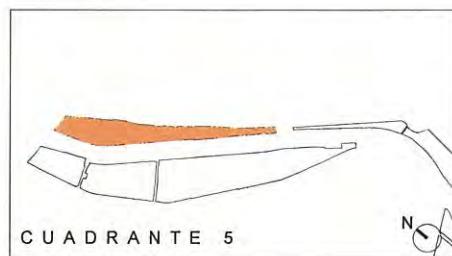
## PROUESTA DE ACTUACION

- Esta zona 5.1.3, junto con la 5.1.1 por su coherencia urbanística, debería ampliarse el ámbito de la delimitación actual de la 1º Zona de Rehabilitación Integral y la 2ª fase de ampliación como ARI, a todo el conjunto y no sólo a las partes actualmente declaradas, constituyendo un ARI más amplio correspondiente a una 3º fase sobre el que coordinar las distintas de rehabilitación y de un plan especial con el tratamiento de las edificaciones como un conjunto armónico de la escena urbana, valorando los espacios privados y su integración visual con el río Manzanares.
- RSB- Rehabilitación Sostenible Básica para todas las edificaciones de 4 y 5 plantas con problemas de accesibilidad (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- RS-Rehabilitación sostenible para el resto de las edificaciones con mejora de su eficiencia energética y de su envolvente (ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación). Destaca la presencia de la torre que cierra al Norte el eje de la Ribera del Manzanares.
- Introducir medidas correctoras acústicas en todo el frente no soterrado de calle 30.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
5.1.4		70	65576	34849	53,14%	206849 3,154 1395

78628	16	23129	12711	55,0%	75550	3,27	404
79607	18	16814	7410	44,1%	41355	2,46	241
81575	8	3928	3485	88,7%	14154	3,60	118
81582	1	8291	3295	39,7%	18320	2,21	113
83554	27	13414	7948	59,3%	57470	4,28	519



### CARACTERISTICAS GENERALES

- Es una zona tipológicamente mixta con manzanas residenciales desarrolladas entre los años 60 y la actualidad, mayoritariamente de edificación abierta, formadas por bloques de simple y doble crujía mayoritariamente de 7 y 8 plantas, aunque existen algunos bloques de 12 plantas.
- Predominio en la ordenación de bloques lineales perpendiculares al río. El estado de conservación de la escena se presenta entre bueno y regular con algunas alteraciones en fachadas.
- Problemas puntuales de accesibilidad y necesidad de rehabilitación en los edificios de mayor antigüedad.
- Existe un frente comercial en la Avenida de Valladolid, especialmente en el tramo sur junto a la Glorieta de S. Antonio de la Florida donde existen también locales terciarios de oficinas dispersos.

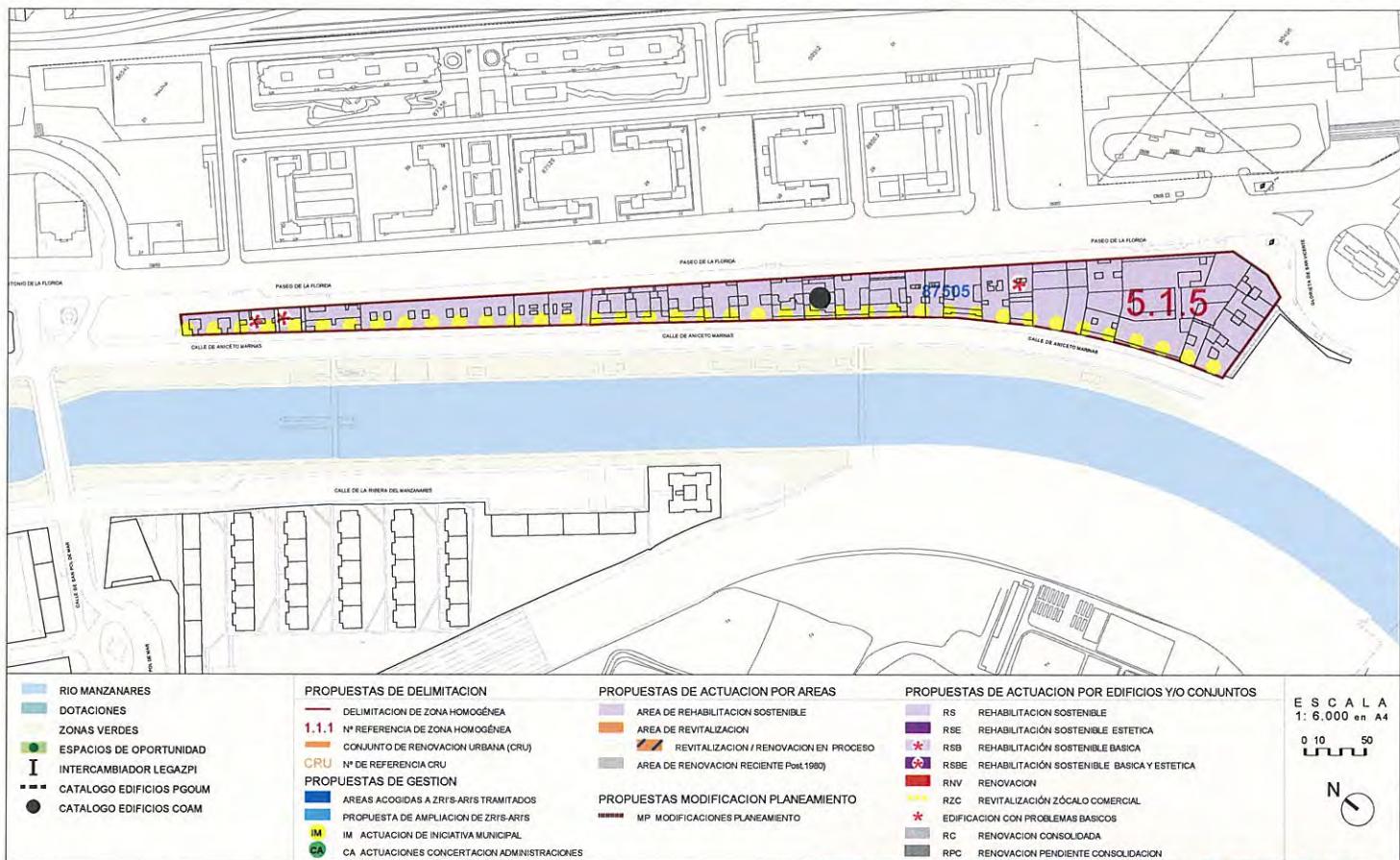
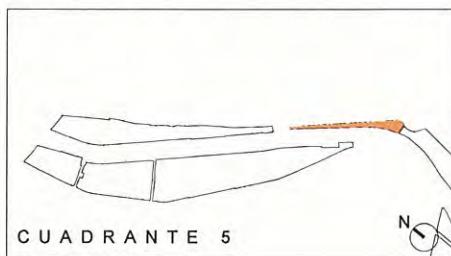
### PROPYEATAS DE ACTUACION

- Área consolidada, con actuaciones de rehabilitación sostenible y básica RS-Rehabilitación Sostenible en las edificaciones más antiguas de la zona sur para corregir su accesibilidad. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación).
- Favorecer desde el punto de vista de la escena el tratamiento de los espacios privados y su integración visual desde las márgenes del río Manzanares.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCCUPACION (m <sup>2</sup> s)	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	UNIDADES (m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)
5.1.5		27	15645	13902	88,86%	101957 6,517 736

87505 27 15645 13902 88,9% 101957 6,52 736



## CARACTERISTICAS GENERALES

- Manzanas cerradas linealmente alargadas con edificaciones realizadas mayoritariamente en las décadas de los 50 y 60, pero donde todavía perduran edificios intercalados entre medianerías anteriores a 1940 y otros posteriores a 1970 y 80.
- Los edificios son mayoritariamente de 8 plantas, con un zócalo comercial intenso hacia la avenida de Valladolid frente al intercambiador de transportes y el Centro Comercial Príncipe Pío
- Estado de conservación de la escena entre bueno y regular con alteraciones en fachadas.
- Hay necesidades puntuales de rehabilitación básica en los edificios antiguos para resolución de problemas de accesibilidad.
- Constituye un borde urbano continuo con clara fachada en frente lineal, tanto a la avenida de Valladolid como al río Manzanares, resolviendo con un ensanchamiento de ambas en el encuentro con la Glorieta de S. Vicente.

## PROUESTA DE ACTUACION

- RS-Rehabilitación Sostenible. Área consolidada con actuaciones de rehabilitación sostenible y básica para corregir su accesibilidad. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación).
- Desde el punto de vista de la escena mejora y tratamiento de la fachada lineal al río. Tratamiento y mejora del frente comercial al Manzanares en la calle Aniceto Marinas y su conexión con la Glorieta de San Vicente y el Puente del Rey.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.



## 2. Información básica de cada cuadrante, zonas homogéneas, manzanas y fincas. Informes de tipos de Intervención

Se ha elaborado una selección desglosada de datos cuantitativos y cualitativos recogidas de las bases de datos catastrales del Ayuntamiento de Madrid, implementada por la información recogida en los trabajos de campo, y ordenada por cuadrantes, zonas homogéneas, manzanas, conjuntos de edificación y fincas integradas en las mismas.

Se han excluido datos del estudio cualitativo y cuantitativo de la Fase de Información que no son significativos para las propuestas de los tipos de rehabilitación.

La información seleccionada proviene de la explotación de las siguientes bases de datos:

DENOMINACION PReM	FUENTE	DENOMINACION GMU	BASE DE DATOS
<b>ZONA HOMOGENEA</b>	PReM		
<b>MANZANA</b>	<b>GMU</b>	<b>MASA</b>	PARCELARIO_RIO
<b>CONJUNTO</b>	PReM		INDICADORES TRABAJO CAMPO
<b>FINCA</b>	GMU	PAR_RIOCODIGO	FINCAS RIO MANZANARES
<b>USO</b>	GMU	fn_USO	FINCAS RIO MANZANARES
<b>AÑO</b>	GMU	fn_ANO	FINCAS RIO MANZANARES
<b>SITUACION</b>	GMU	fn_CALLE	FINCAS RIO MANZANARES
<b>VIVIENDAS</b>	GMU	fn_UNIDAD	FINCAS RIO MANZANARES
<b>PLANTAS</b>	GMU	fn_PLANTAS	FINCAS RIO MANZANARES
<b>TIPO DE REHABILITACIÓN</b>	PReM		
<b>ITE</b>	GMU	F_D_WORKFLOW AÑO INSPECC	08-11-20-MANZANARES
<b>ASCENSOR</b> <b>i2a1:</b> Disponibilidad de ascensor(S/N)	PReM		INDICADORES TRABAJO CAMPO
<b> AISLAMIENTO</b> <b>i4a:</b> Disponibilidad de aislamientos(S/N)	PReM		INDICADORES TRABAJO CAMPO
<b>ESCENA.</b> Alteración de los alzados <b>i6e:</b> Cierre de terrazas(S/N) <b>i6f:</b> Aire acondicionado(S/N) <b>i6h:</b> Protecciones solares(S/N)	PReM		INDICADORES TRABAJO CAMPO
<b>COMERCIO.</b> Terciario en planta baja <b>i6l:</b> Comercio de barrio, franquicia o ambos <b>i6m:</b> Adecuación a la altura mínima (3-2,80 m) (S/N)	PReM		INDICADORES TRABAJO CAMPO

A cada finca de uso residencial se le ha asignado un tipo de intervención:

**RC:** Renovación consolidada;

**RPC:** Renovación pendiente de consolidación;

**RNV:** Renovación potencial;

**RS:** Rehabilitación sostenible;

**RSB:** Rehabilitación sostenible básica;

**RSBE:** Rehabilitación sostenible básica y estética;

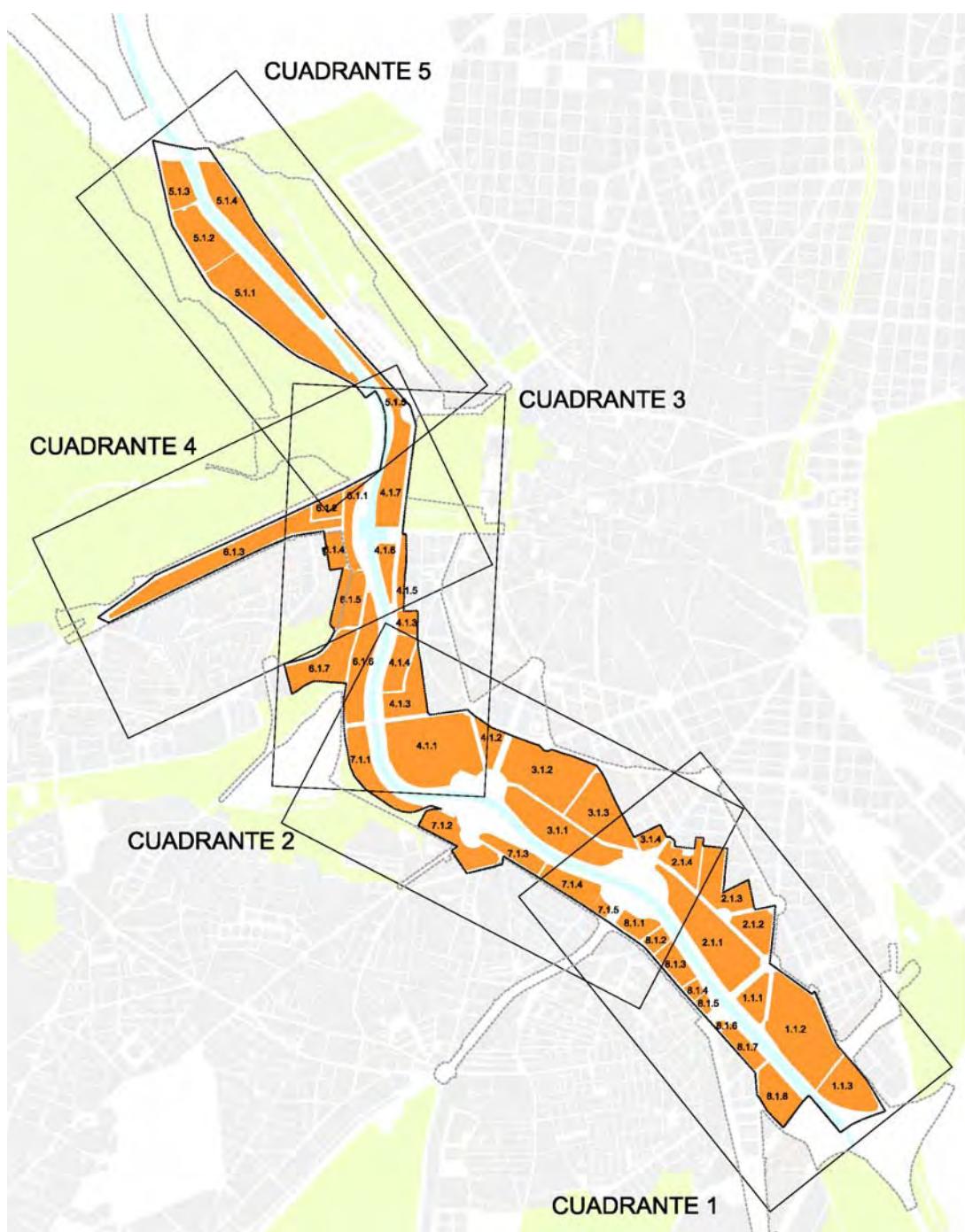
**RSE:** Rehabilitación sostenible estética.

**Debido a que las bases de datos del Ayuntamiento utilizadas les falta información y alguna es incorrecta, los datos de algunas de las manzanas y fincas del ámbito PReM están incompletos.**

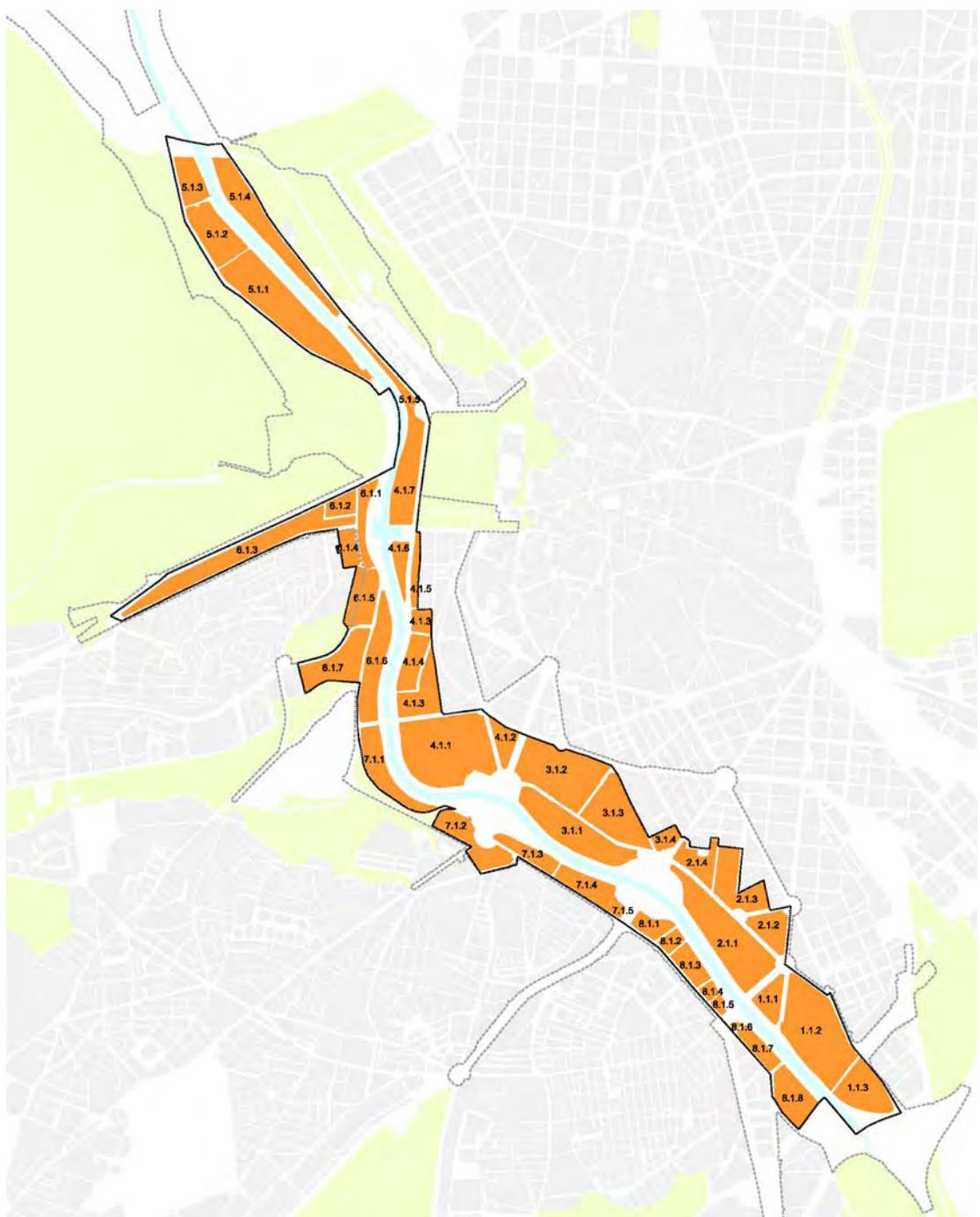
Se ha detectado también que base de datos que hemos manejado **no tiene la información actualizada**, ya que existen fincas a las que se les asigna el uso “suelo” cuando ya han sido construidas. En este caso hemos mantenido esa información facilitada por el Ayuntamiento de Madrid.

Se han realizado **tres informes** con dicha información:

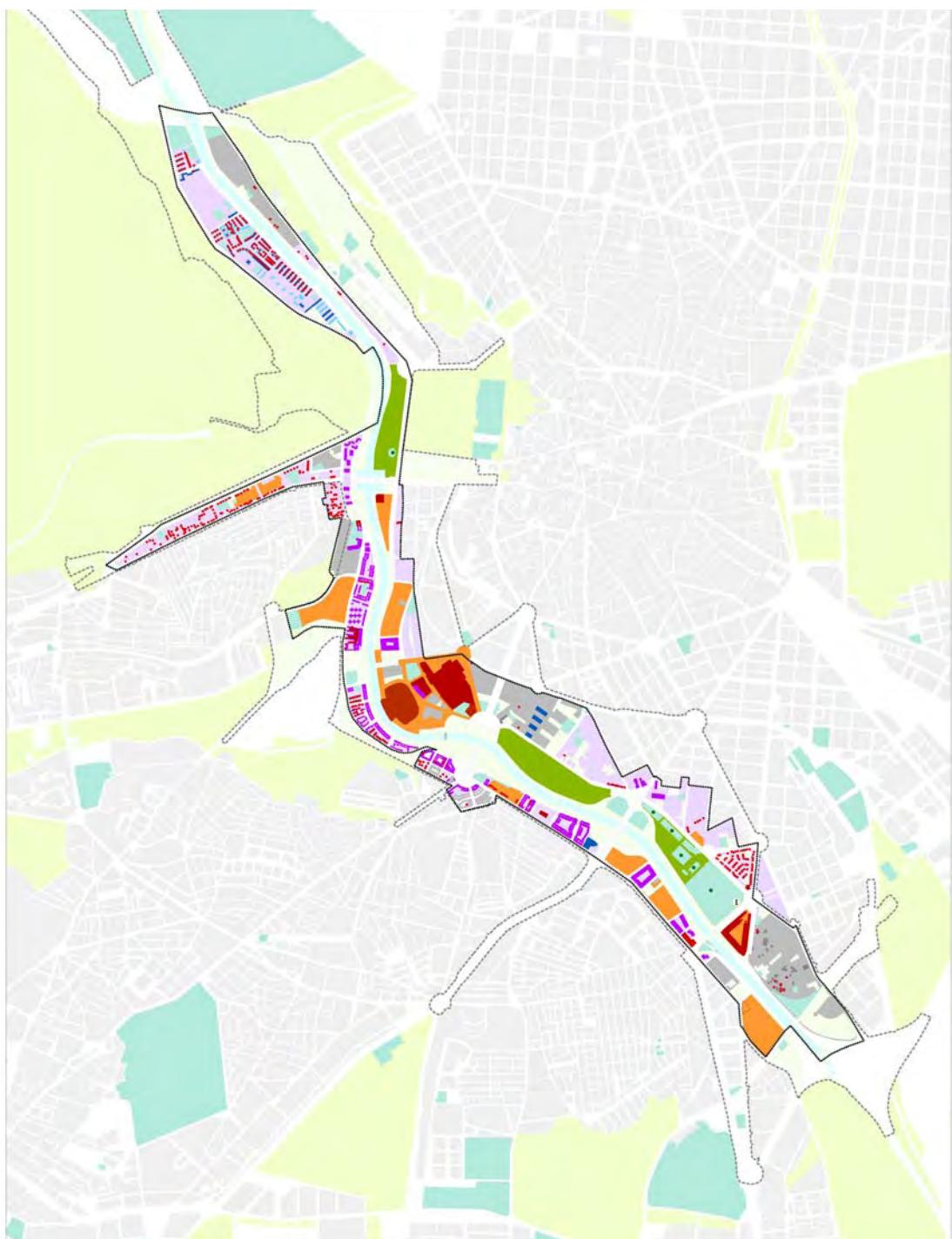
- Relación de fincas de **uso residencial** según tipo de intervención ordenadas por **Zonas homogéneas**.
- Cuadro resumen y relación de fincas de uso residencial según tipo de intervención ordenadas por **Cuadrantes** y Manzanas.
- Relación de fincas de uso residencial según **Tipo de Intervención**.



*Esquema de Cuadrantes y Zonas Homogéneas*



*Esquema de Zonas Homogéneas*



## *Esquema síntesis de tipos de intervención y líneas de rehabilitación*

- Áreas de Rehabilitación Sostenible
- Áreas de Rehabilitación Sostenible Básica
- Áreas de Rehabilitación Sostenible Estética
- ■ Áreas de revitalización y renovación
- Espacios de oportunidad
- Áreas consolidadas