



Documento:

Conjuntos de renovación urbana

Enero de 2010



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 II

Enero de 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 II

1. Conjuntos de renovación urbana
2. Contenido del Anexo II

1. Conjuntos de renovación urbana

Los Conjuntos de Renovación Urbana compatibilizan, combinan y ordenan, para todo el ámbito de actuación, las medidas de renovación de edificios, usos inadecuados o suelos vacantes, con las de rehabilitación extensiva, allí donde contribuyen a la mejora del conjunto y especialmente en torno a los ejes transversales de actividad urbana y los nuevos focos de centralidad en los que se ha jerarquizado el entorno del Manzanares.

Los objetivos de estas áreas de Renovación pasan por la reconsideración de los escasos suelos edificables que todavía quedan en el entorno del Manzanares y de las áreas específicas a reconvertir que tienen un potencial interés para la regeneración del conjunto del eje urbano. Se crean incluso áreas de alcance urbano que ligan ambos márgenes del río buscando las mayores sinergias y efectos de interrelación posible entre lo público y lo privado.

A ello se han de unir posibles programas de uso en relación con el eco-eje del Manzanares que permitan la introducción de nuevas actividades terciarias con efectos positivos en los barrios colindantes y de difusión de la actuación de renovación en una parte más amplia del Sur de Madrid. Se debe además inducir y compatibilizar con la rehabilitación sostenible, básica y estética que permitan una inserción más amplia y ambiciosa de estos conjuntos en la rehabilitación urbana.

1.1.1. Localización y objetivos de los Conjuntos de Renovación Urbana CRU

Los conjuntos presentan posibles interacciones con los sistemas públicos como los sistemas viarios, de redes y de dotaciones que los convierten en piezas fundamentales en la vertebración y en la regeneración del eje fluvial, especialmente en el entorno de plazas y puentes, sistemas viarios o de los grandes equipamientos de rango ciudad.

Los CRUs se concretan en nueve áreas de renovación destinadas a promover una regeneración del conjunto del eje fluvial.

1. Legazpi - Glorieta de Cádiz
2. Puente de la Princesa
3. Antonio López 109-111 frente al Matadero- Usera
4. Puente de Praga - CEDEX
5. Puentes de Toledo y Arganzuela
6. Calderón – Mahou _ San Illán
7. Ermita del Santo
8. Iberdrola
9. Entorno del Puente de Segovia



Fig. 1. Conjuntos de renovación urbana

Conjuntos de renovación urbana	Objetivos en la revitalización del Manzanares
1. Legazpi - Glorieta de Cádiz	Ampliar el efecto dinamizador de Mataderos - Mercado de Frutas y Verduras – Intercambiador a la Plaza de Legazpi y la Glorieta de Cádiz. • Coordinación con actuaciones públicas • Rehabilitación sostenible estética y renovación de la edificación residencial
2. Puente de la Princesa -	Reconsiderar los usos y ordenación de las operaciones urbanísticas en el arranque sur del río. • Cambio de parámetros urbanísticos del Plan Parcial de subestación Puente de la Princesa
3. Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero- Usera	Trasvasar las dinámicas de Mataderos a la fachada de la margen derecha y el distrito de Usera. • Coordinación de condiciones urbanísticas en parcela de Antonio López 109-111 frente al Matadero Zócalo comercial en la fachada del río • Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial existente
4. Puente de Praga - CEDEX	Crear una <i>puerta del sur</i> en el Paseo de Santa María de la Cabeza, en la margen derecha del puente. • Renovación consensuada de la parcela del CEDEX • Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial
5. Puentes de Toledo y Arganzuela	Transformar con potencia el frente de la margen derecha entre el Puente de Toledo y la Pasarela de Arganzuela. • Renovación integral de las parcelas seleccionadas
6. Calderón - Mahou - San Illán	Ampliar el efecto de la renovación del Calderón a su entorno y la margen derecha. • Renovación y Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial
7. Ermita del Santo	Articular el frente del río con el distrito de la Latina, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo. • Renovación de la parcela terciaria-dotacional y Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial
8. Iberdrola	Coordinar el suelo vacante con los objetivos del río • Dirigir la renovación de usos e imágenes
9. Entorno del Puente de Segovia	Recuperar las dotaciones y el terciario del entorno del Puente con un programa de usos significativo para el conjunto del río • Renovación de usos y Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial

En la Avenida de Portugal, consideramos que el espacio de oportunidad está situado en el recinto ferial de la Casa de Campo, exterior al ámbito y con un Plan Especial propio, por lo que el ámbito interior al PReM tiene que realizar la articulación con el Paseo de Extremadura y el distrito de La Latina.

En la Colonia del Manzanares los espacios de oportunidad están también en el exterior del ámbito, en relación con la Avenida de Valladolid y la zona comercial de la estación del Norte.

1.2. Contenido del Anexo II

Se ha realizado una recopilación sobre cada Conjunto de Renovación Urbana que recoge la siguiente información en dos fichas con el siguiente contenido:

Ficha I:

- Plano de situación de cada CRU dentro del ámbito del Plan de Rehabilitación del Entorno del Río Manzanares
- Objetivos generales para cada CRU
- Situación actual de las manzanas y las zonas homogéneas que integran los CRUs.
- Plano síntesis de la localización y delimitación del CRU y la estructura urbana sobre la que crea un efecto amplificador, recogiendo la siguiente información:

- AMBITO PREM
- ■ ■ AMBITO PLAN ESPECIAL RIO MANZANARES
- ■ ■ RIO MANZANARES
- ■ ■ DOTACIONES
- ■ ■ ZONAS VERDES
- ■ ■ EJES COMERCIALES
- I INTERCAMBIADOR LEGAZPI
- ■ ■ RELACIONES PEATONALES
- ■ ■ CONEXIONES INTERURBANAS
- ■ ■ CONEXIONES URBANAS CONSOLIDADAS
- ■ ■ CONEXIONES URBANAS A POTENCIAR Y CONSOLIDAR
- ■ ■ CIRCULACION CALLE 30

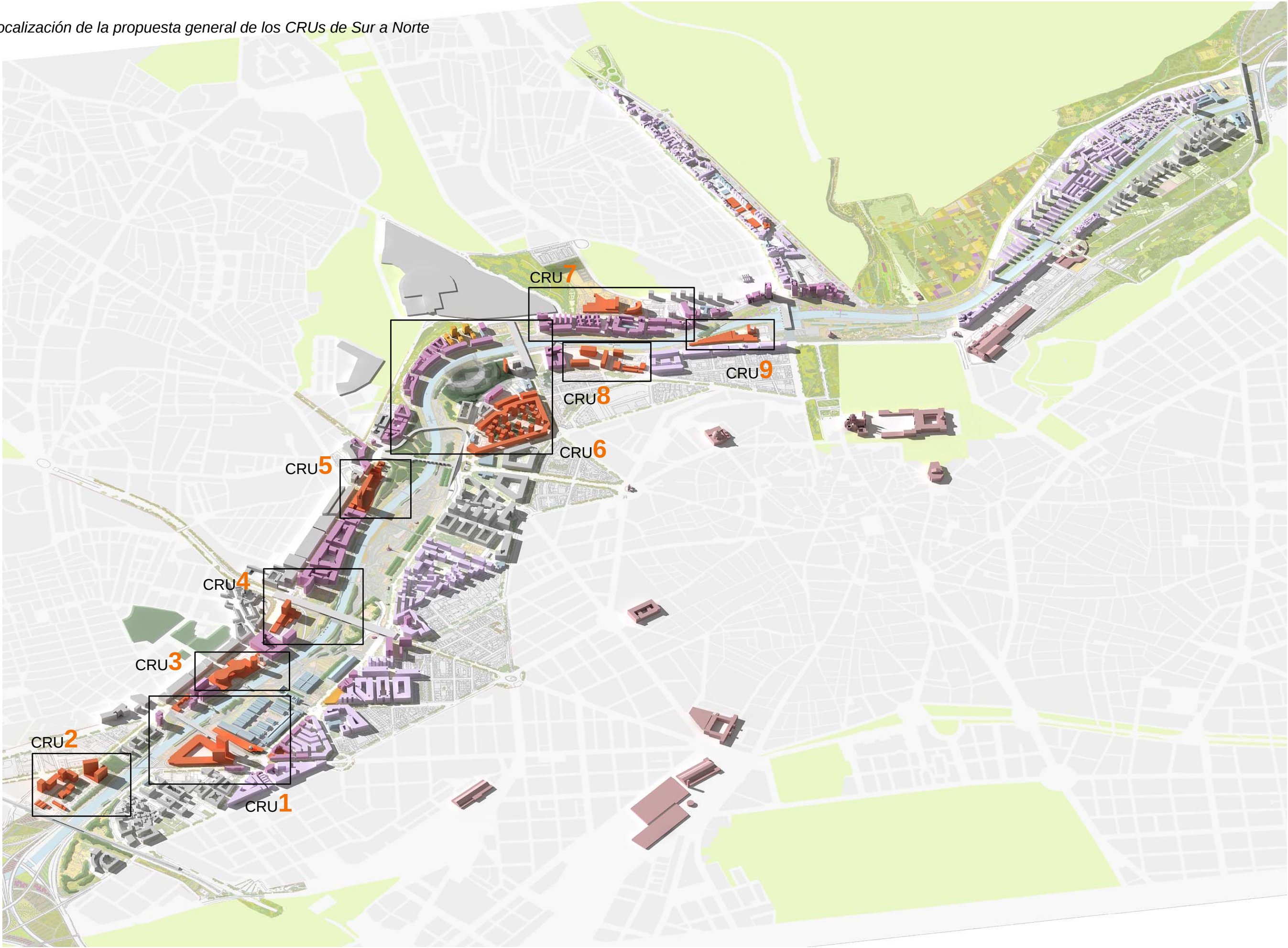
PROPUESTAS DE DELIMITACION		PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS	
	CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA		RS REHABILITACION SOSTENIBLE
	Nº DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA		RSE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE ESTETICA
			RSB REHABILITACIÓN SOSTENIBLE BASICA
			RSBE REHABILITACIÓN SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA
			RNV RENOVACION
			PROPUESTAS DE EDIFICACION (ORDENACION INDICATIVA)
			RC RENOVACION CONSOLIDADA
			RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION
			EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS

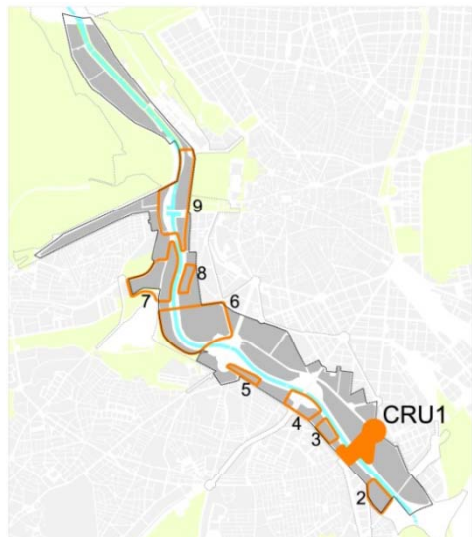
Ficha II:

- Propuestas de Actuación sobre Actividades, Coordinación con Espacio Público, Escena, Renovación, Rehabilitación y Planeamiento
- Imágenes y vistas del estado actual
- Vistas de la propuesta

Para consultar las referencias a Zonas Homogéneas, manzanas y fincas registrales ver el **Anexo I**.

C CONJUNTOS DE
R RENOVACIÓN
U URBANA





Objetivo General

El CRU-1, en el sur del eco-eje del Manzanares, es la puerta de conexión con los espacios libres del Parque Lineal del Manzanares (en el que están ya situadas las instalaciones de la Caja Mágica) y un importantísimo punto de relación entre los ejes viarios de Delicias - Atocha y la Avenida de Córdoba. El Centro de Creación Matadero Madrid y el proyecto de urbanización del Río aportan ya un dinamismo social y de identidad a esta cabecera del distrito de Legazpi, que se verá reforzado por el nuevo intercambiador de transporte y la reconversión del Mercado de Frutas y Verduras en un contenedor de usos terciarios público y privados.

Se trata de ampliar el efecto al conjunto de la Plaza de Legazpi y la Glorieta de Cádiz, al sur del río, interviniendo en la edificación residencial privada y el comercio, rompiendo así la imagen de abandono actual.

Con la revitalización y rehabilitación de la edificación en ambos márgenes, las plazas y el puente van a convertirse en *lugares e imágenes* del río y la ciudad. Se reconstruyen así las relaciones urbanas con los ejes de barrio – ciudad: hacia el distrito de Usera por la calle de Marcelo Usera y Antonio López; hacia el Parque de Tierno Galván - Planetario por la calle de Bolívar; y en paralelo al río por los paseos de la Chopera – del Molino.

El objetivo final es crear un efecto amplificador y de demostración de la rehabilitación sostenible de la edificación y la escena urbana en los distritos del entorno, recualificando globalmente estos ámbitos.

1. Situación actual

Ámbitos de referencia:

Matadero Madrid (manzana 07176 / zona homogénea 2.1.1)

- El antiguo matadero de Madrid, una antigua ciudadela de 48 edificaciones de remate final del Paseo de las Delicias e hito arquitectónico de la zona. catalogadas de arquitectura industrial del primer tercio del siglo XX, se está transformando en un nuevo centro para la creación contemporánea y un nuevo símbolo cultural de la ciudad, que potencia la prolongación de gran eje cultural Recoletos – Prado hasta el entorno del Manzanares.
- El Área de las Artes del Ayuntamiento de Madrid promueve distintos tipos de actividades culturales, de innovación y exposición, articulados a través de cuatro ejes de actuación: investigación, formación, producción y difusión.
- Existe un Plan Especial Municipal para su desarrollo como principal foco de centralidad cultural del Sur.

Intercambiador de transportes (manzana 07176 / zona homogénea 2.1.1)

- Situado en la fachada de Matadero – Madrid al Puente de Andalucía y la plaza de Legazpi, el intercambiador reforzará el carácter de foco de centralidad y articulador de movilidad entre el centro y la periferia.

Antiguo Mercado de frutas y verduras de Legazpi (Manzana 10141 / zona homogénea 1.1.1)

- Está prevista la reutilización de la edificación existente, una edificación industrial catalogada de los años 30, para servicios administrativos y terciarios, de acuerdo con un proyecto municipal.
- Está previsto incrementar la edificabilidad existente con la incorporación de una torre de oficinas en el vértice con la plaza de Legazpi que sirva

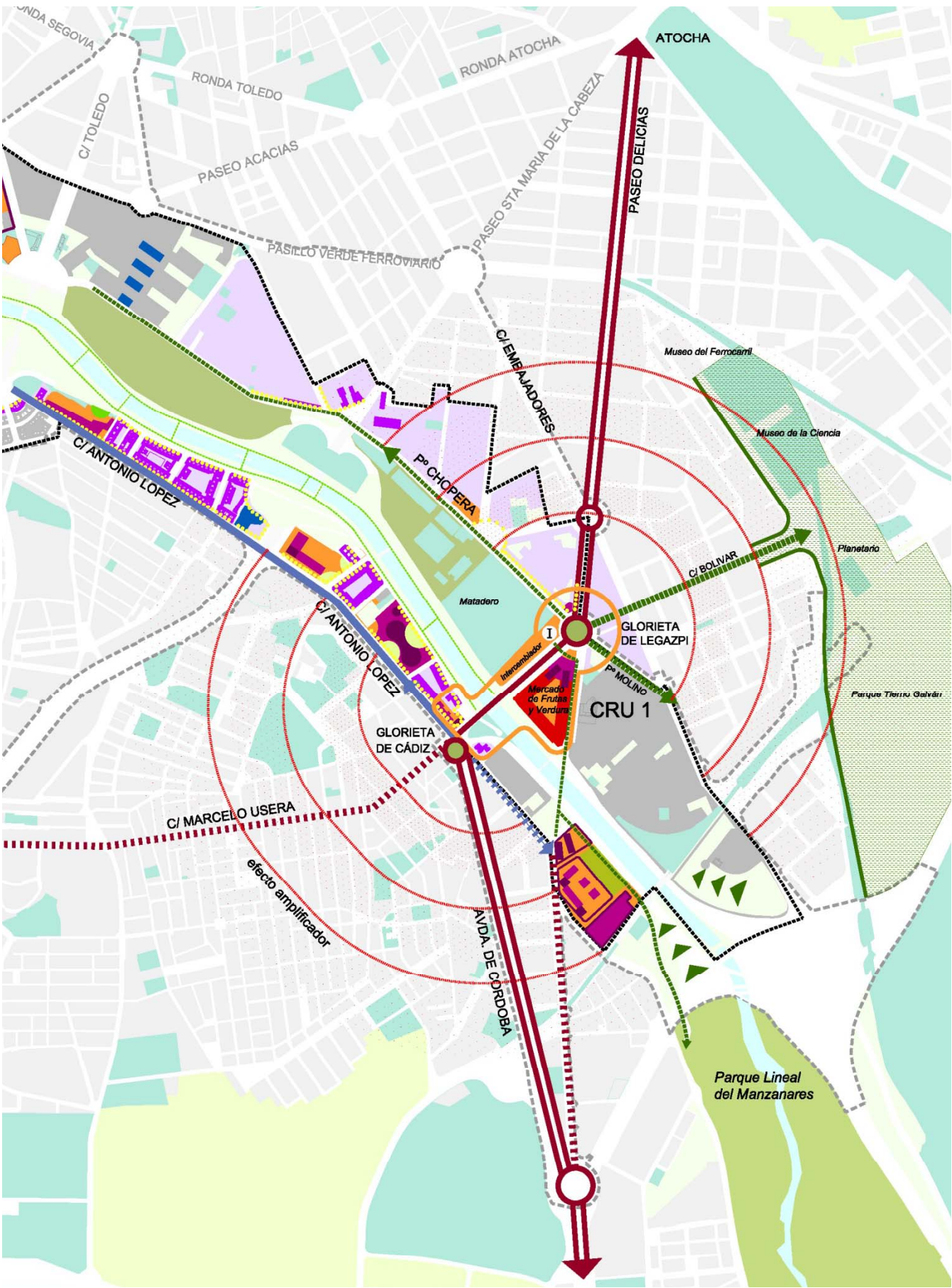
Ámbitos de intervención:

Edificaciones de la glorieta de Legazpi (manzana 10177 / zona homogénea 2.1.2 y manzana 11158 / zona homogénea 1.1.2 y manzana 11176,12161 y 12156)

- Las cuatro manzanas que conforman el cierre norte de la Glorieta de Legazpi responden a edificaciones mayoritariamente dedicadas a usos residenciales, con distinto grado de antigüedad y estado de conservación.
- La escena urbana presenta una imagen muy desigual e irregular, siendo especialmente disonante la esquina del paseo de la Chopera con el paseo de Delicias, con una inadecuada gasolinera (manzana 10177).
- Se propone incorporar las otras tres manzanas (11176,12161 y 12156) a las propuestas urbanísticas de este conjunto urbano al haber quedado fuera de la delimitación inicial del PRem

Edificaciones de la Glorieta de Cádiz (manzana 07139/ zona homogénea 8.1.5 y manzana 08123/zona homogénea 8.1.6)

- Está configurada por edificios de heterogéneos, con tipologías contrapuestas. Por una parte un conjunto de edificios residenciales con bajos comerciales de 4 y 5 plantas de antes de 1940, con fachadas a calle Antonio López y a la glorieta de Cádiz, arquitectónicamente acordes a su época, pero con carencias de accesibilidad, junto con un bloque de 10 plantas y una edificación singular de 17 plantas, con fachadas de arquitectura convencional de los años setenta, con distintas alteraciones y terrazas parcialmente acristaladas de forma aleatoria.
- El conjunto ofrece una imagen paradigmática y especulativa de un periodo del crecimiento de la ciudad, que dado su impacto visual en este punto significativo de intersección del puente de Andalucía y Legazpi, requiere plantear una intervención mixta de rehabilitación/ renovación específica.



2. Propuestas de Actuación

Actividades:

- Coordinar las distintas actuaciones municipales en marcha (mercado, intercambiador, matadero y tratamiento del espacio público) generando un foco de centralidad cultural y de innovación para el sur del centro de la ciudad, impulsando dinámicas de revitalización hacia otras actividades económicas y dotacionales en su entorno.
- Introducir en los pabellones de Matadero, actividades que relacionen la innovación con la creación de empleo y que además sirvan para complementar otras carencias de equipamiento a escala de distrito, que mejoren la calidad de servicios ciudadanos.

Escena:

- Incorporar estas actuaciones al itinerario de espacios recuperados y mejorados de la ciudad, generando señas propias de identidad urbana, haciendo realidad la transformación de una nueva relación entre el centro histórico, el río y los distritos del sur.
- Garantizar la mejor calidad arquitectónica de las distintas piezas edificatorias y en concreto, de la nueva torre prevista en el vértice de la manzana triangular municipal del antiguo mercado de Legazpi
- La suma de acciones implica un proyecto urbano integrador de todas las actuaciones, que permita tener una visión conjunta de las actuaciones que están en curso en el entorno de la glorieta de Legazpi y del eje transversal sobre el río hasta la glorieta de Cádiz
- Incorporar la escena del CRU en los programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano:
 - “Inmadrid” Puerta 4 del Sur Avenida de Córdoba
 - “Ejes.es” Glorieta de Legazpi, Paseo de Las Delicias, Avenida de Andalucía.

Renovación:

- Puntualmente gestionar operaciones de renovación.
- Renovación de la parcela ocupada por la gasolinera en la Colonia del Pico del Pañuelo a sustituir por una nueva edificación y rehabilitación RSBE de las edificaciones colindantes de esta manzana de esquina del Pico del Pañuelo.
- Operación de renovación de los edificios de mayor antigüedad de la manzana 07139, dando fachada a Antonio López y la glorieta de Cádiz, incorporando una nueva volumetría mixta de usos residenciales, terciarios y dotacionales.

Rehabilitación:

- Impulsar mayoritariamente la rehabilitación de la edificación residencial.
- Rehabilitación .(RSE) de la edificación de la manzana 11158 en la esquina de Legazpi y Maestro Arbos
- Rehabilitación RSE para el resto de las edificaciones de las manzanas 07139 y 08123 y especialmente de la torre residencial de 17 plantas que constituye un hito de referencia de la escena urbana

Planeamiento:

- Introducir modificaciones puntuales del planeamiento para posibilitar los cambios de uso y de edificabilidad, en la parcelas de renovación de la Colonia de Pico del Pañuelo y de Antonio López-Glorieta de Cádiz



Vista del estado actual Legazpi – Glorieta de Cádiz



Imagen del estado actual de Legazpi



Vista de la propuesta para Legazpi – Glorieta de Cádiz



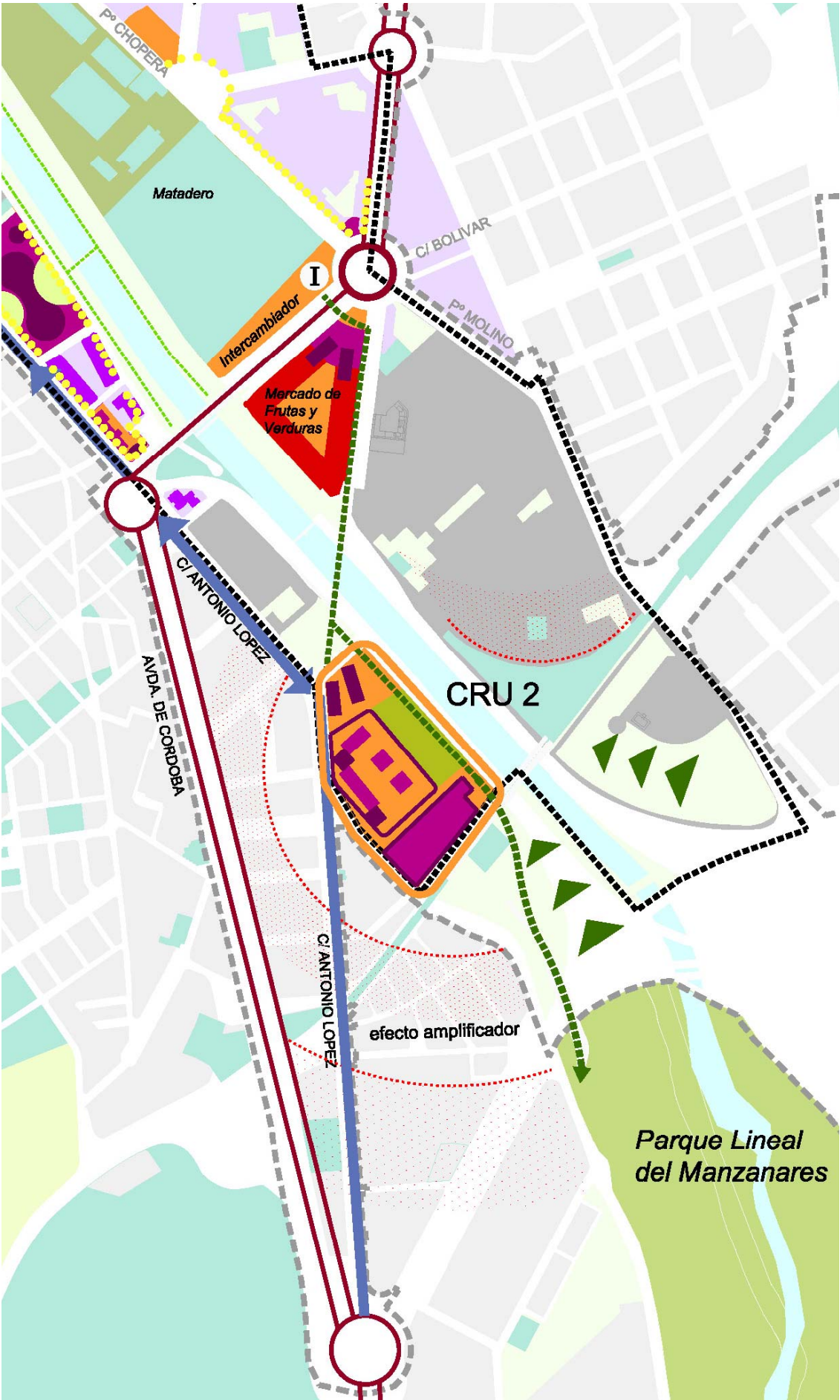
Objetivo General

La manzana situada en el eje virtual entre el Paseo de las Delicias y la Avenida de Andalucía son, por su tamaño e impacto visual en la escena urbana y su situación, una “rótula urbana” de conexión entre el extremo sur del **PRem** y el parque lineal Sur del Manzanares, y tienen un potencial de extensión de dinámicas del eco-eje del Manzanares hacia el final de la calle de Antonio López.

Para reforzar este carácter se propone la revisión de la ordenación volumétrica y de usos pormenorizados que está prevista y planificada en este suelo actualmente vacante, planteando conjuntamente con los propietarios, introducir modificaciones en el programa de usos. Se revisará para ello la volumetría en relación con la fachada del río, la prolongación visual desde el Paseo de las Delicias y la conexión peatonal a través de la nueva Pasarela de Andalucía propuesta en el Plan Madrid-Río, así como la creación de un espacio público y de actividad comercial en el frente de la calle Antonio López.

1. Situación actual

- Extensa manzana (11087) 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 de reforma interior para el desarrollo APR.12.06/M para el suelo vacante comprometiendo usos residenciales y una volumetría como desarrollo del planeamiento vigente (construcción de 49.171 m2c de edificabilidad en cuatro bloques residenciales de 11 plantas), pero ordenada en su día independientemente del proceso de transformación que se está operando con el proyecto Madrid Río.
- Existe además en la esquina noroeste unas edificaciones que han quedado al margen de este Plan Parcial, con edificaciones industriales obsoletas y un reciente edificio de uso terciario (fincas catastrales 11087-01-03-04-05-06).





Vista del estado actual de la antigua subestación de la Princesa



Vistas de la propuesta para la manzana de la antigua subestación de la Princesa

2. Propuestas de Actuación

Actividades:

- Redefinición de los usos comprometidos en el planeamiento, contemplando la ubicación de un 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.

Escena:

- 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.
- Incorporar la escena de este CRU en los programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano:
 - “Inmadrid” Puerta 4 del Sur Avenida de Córdoba
 - “Ejes.es” Glorieta de Legazpi, Paseo de Las Delicias, Avenida de Andalucía.

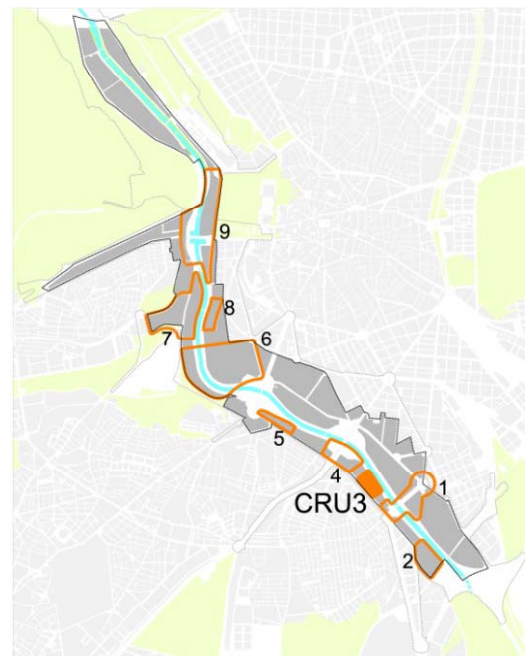
Renovación:

- Transformación de la manzana de esquina, coordinada con el resto de la parcela.

Planeamiento:

- Revisión de la ordenación del Plan Parcial de Reforma Interior para el desarrollo del APR.12.08/M (PPR.12.301 de 20/12/2007),
- Modificación del planeamiento resolviendo la integración de las edificaciones existentes que se han quedado al margen (fincas catastrales 11087-01-03-04-05-06). Dadas sus características tipológicas, con usos residenciales e industriales y estado de conservación irregular, requieren su revisión como modificación del planeamiento vigente para resolver su integración en el conjunto.





Objetivo General

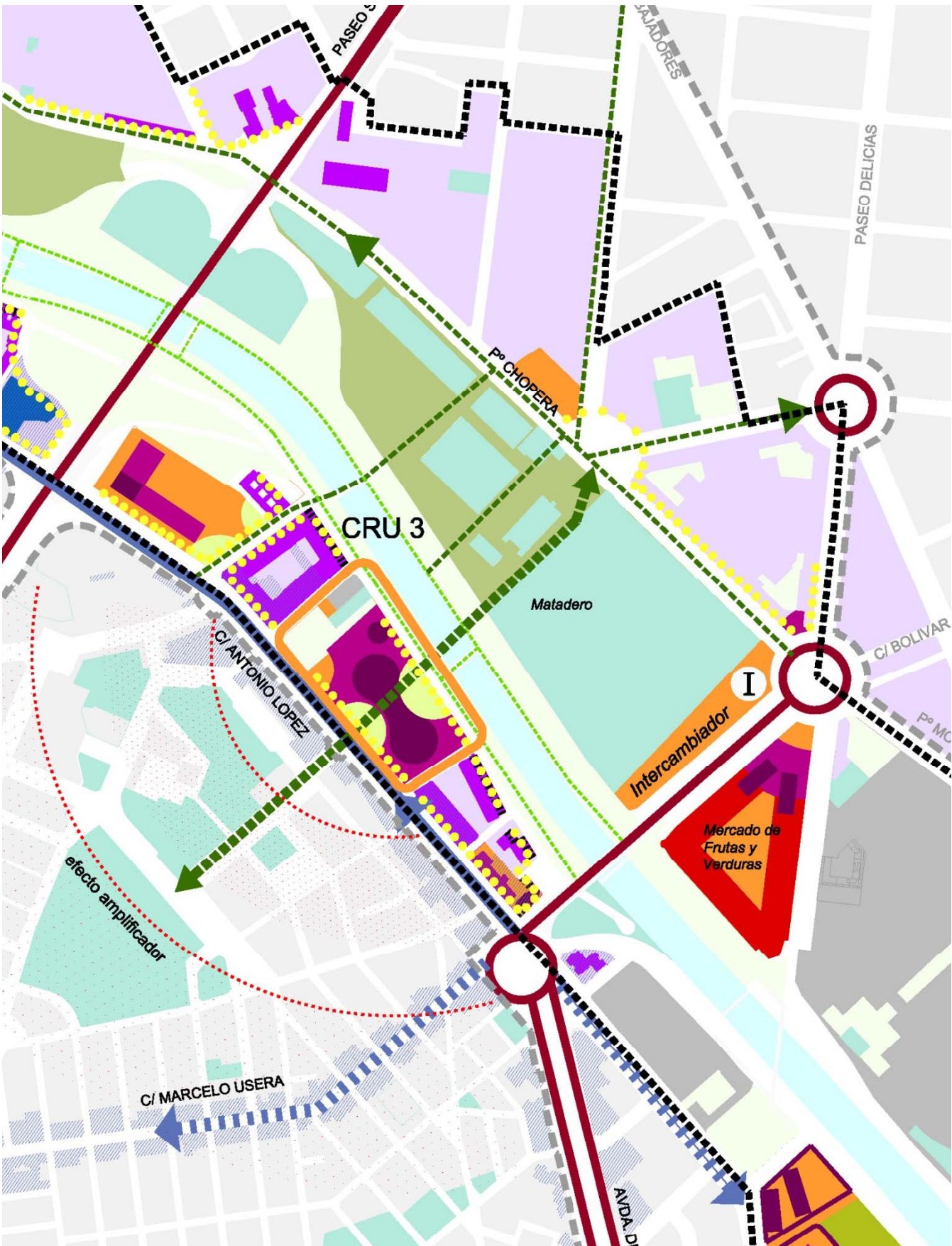
La amplia manzana del número 109-111 de Antonio López, con un frente de fachada libre de edificación a la calle y al río de 240 metros, tiene una situación estratégica respecto al parque y el foco urbano de Matadero Madrid. La escala y localización, y su actual situación vacante, son especialmente interesantes para promover un proyecto urbano singular a la escala de la recuperación de actividades de centralidad en el eje del Manzanares, crear una fachada de referencia del barrio de Usera y articular los tránsitos interiores de éste hacia el río.

A la implantación de usos culturales y cívicos de amplio espectro en las instalaciones de Matadero existe la oportunidad de sumar, en la margen derecha del Manzanares, un nuevo programa de actividad económica vinculado a temas de innovación empresarial que requieran una localización representativa y bien comunicada.

Se propone establecer acuerdos con los propietarios de estos suelos vacantes para orientar su desarrollo urbanístico, introduciendo los usos más adecuados a nivel del Proyecto Madrid Río y aportando una imagen arquitectónica singularizada de referencia en la escala urbana.

1. Situación actual

- Extensa manzana con tres fincas catastrales (05168-01-02-03), formando un amplio solar y un edificio residencial ubicado en la esquina noroeste, que al ser de reciente construcción no requiere incorporarse al programa prioritario de actuaciones de rehabilitación.
- Gran vacío en la edificación y en la continuidad comercial tanto en la calle Antonio López como en la Avenida del Manzanares.
- Suelo calificado actualmente genéricamente para usos terciarios.





Vista del estado actual de la manzana de Antonio López 109-111



Imagen de la parcela vacante



Puentes diseñados para el proyecto Madrid Río



2. Propuestas de Actuación

Actividades:

- Definir un programa de usos que genere un **nuevo foco comercial-terciario-ocho y de innovación**, frente al Plan Especial de los antiguos mataderos como foco cultural, expositivo y cívico.

Escena y Articulación Urbana:

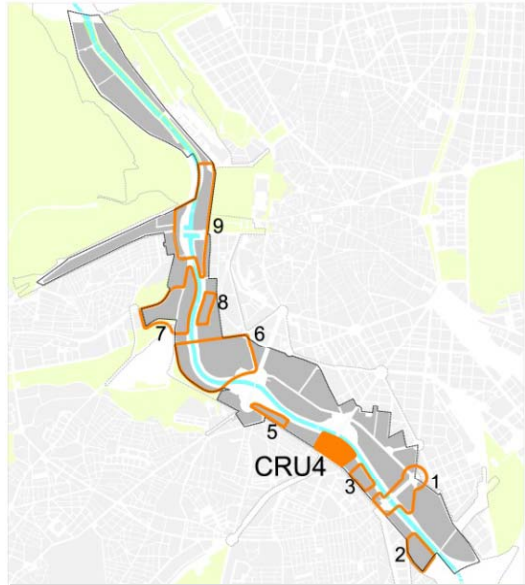
- Ordenación interior que posibilite la permeabilidad interior, con espacios públicos dando continuidad transversal a la nueva pasarela desde el Matadero con el distrito de Usera, Antonio López y las dotaciones deportivas municipales de Moscardó a través de la calle Matilde Gallo.
- Definición de una nueva imagen urbana tanto al frente del Manzanares como a Antonio López, con una ordenación de volumetrías, actividades y edificabilidad significativa en todas sus fachadas.
- Incorporar la escena de este CRU en los programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano:
 - “Rondas y de caminos y referencias comerciales” dentro del tramo de la Calle Antonio López.

Planeamiento:

- Articular los mecanismos urbanísticos para la redacción de una nueva propuesta, incluyendo la modificación del planeamiento vigente en la finca catastral (0516801)..



Vistas de la propuesta para la manzana de Antonio López 109-111



Objetivo General

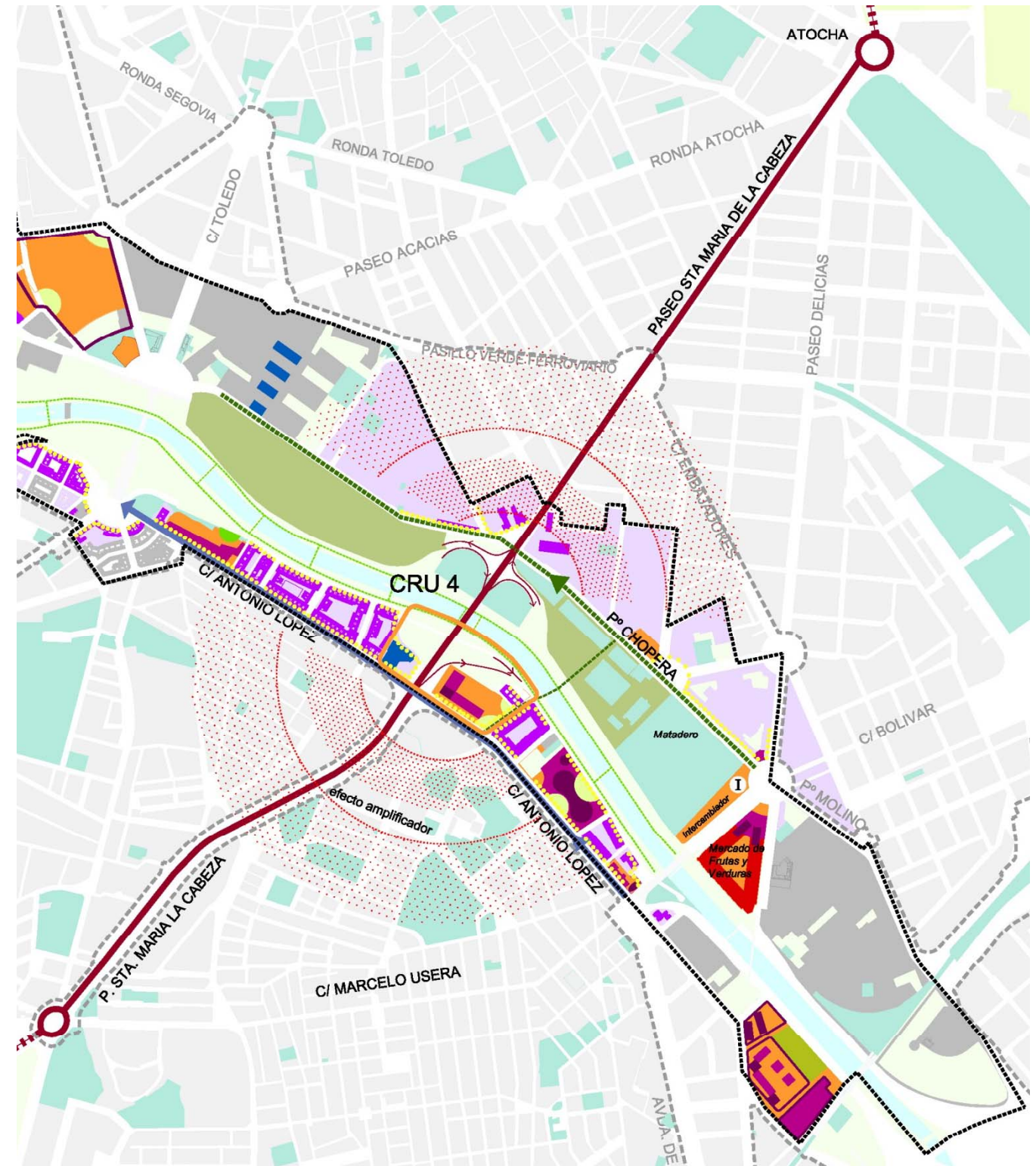
El Puente de Praga sobre el Manzanares forma parte de uno de los ejes de relación más claros entre el centro de Madrid y el sur metropolitano; el Paseo de Santa María de la Cabeza, en el que el puente es un foco muy significativo, une el eje Recoletos – Prado - Atocha con la carretera de Toledo y el municipio de Getafe. Sobre el parque, el puente separaba transversalmente dos espacios de oportunidad del Proyecto Madrid Río, Matadero Madrid y el parque de la Arganzuela, articulados ahora por los paseos y las nuevas dotaciones.

El objetivo de la delimitación del conjunto de renovación urbana en la margen derecha es intervenir en la regeneración de usos y escenas, a la escala de este foco, con un espacio entre las márgenes edificadas de hasta 350 metros; se propone para ello la renovación del macro pabellón de instalaciones del CEDEX y la rehabilitación de la torre que acompaña al puente en el norte. En conjunto forman un espacio de identidad suficiente para instalar en el borde del río una pieza urbana como las situadas en otros perímetros de la M-30 en Madrid (Méndez Álvaro, Avenida de América, Chamartín), configurando “una nueva puerta de entrada” a la ciudad.

Constituye todo ello un conjunto mixto de renovación y rehabilitación urbana, favoreciendo la continuidad funcional y comercial del eje de Antonio López y del paseo del río en este tramo y la inserción de nuevas actividades dotacionales y terciarias para la zona.

1. Situación actual

- Macro pabellón de instalaciones del CEDEX (finca catastral 0318202) cuya presencia en la escena urbana, resulta inadecuada para un espacio tan singular del eje lineal del Manzanares, no guardando relación con su entorno, sin ningún atractivo arquitectónico y produciendo una discontinuidad en el eje comercial de Antonio López.
- Junto al pabellón anterior del CEDEX, edificación residencial de 14 plantas, (finca registral 0318201) con 208 viviendas con fuerte impacto visual que requiere de un tratamiento de mejora de sus alteradas fachadas por cerramiento de sus terrazas.
- Edificación residencial singular de 18 plantas (finca catastral 0119801) con 330 viviendas y locales, que constituye en la escena del Puente de Praga un hito de referencia por su fuerte volumetría. Ha sido declarada ZRI (Zona de Rehabilitación Integral) por la Comunidad de Madrid, a efectos de su rehabilitación.





Vista del estado actual del
Puente de Praga -CEDEX



2. Propuestas de Actuación

Renovación y Actividades:

- Sustitución del uso administrativo actual del CEDEX por una nueva ordenación de actividades y edificabilidades, que sitúe el Manzanares en la ciudad, posibilite la implantación de nuevos usos para la revitalización económica del distrito, y prolongue la continuidad funcional del eje comercial de Antonio López a ambos lados del Puente de Praga.
- Reforzar el frente comercial a la Avenida del Manzanares, salvando la discontinuidad de Antonio López enlazando ambos lados del Puente de Praga, con un tratamiento comercial o dotacional de las plantas bajas de la futura edificación.



Imagen de referencia

Escena:

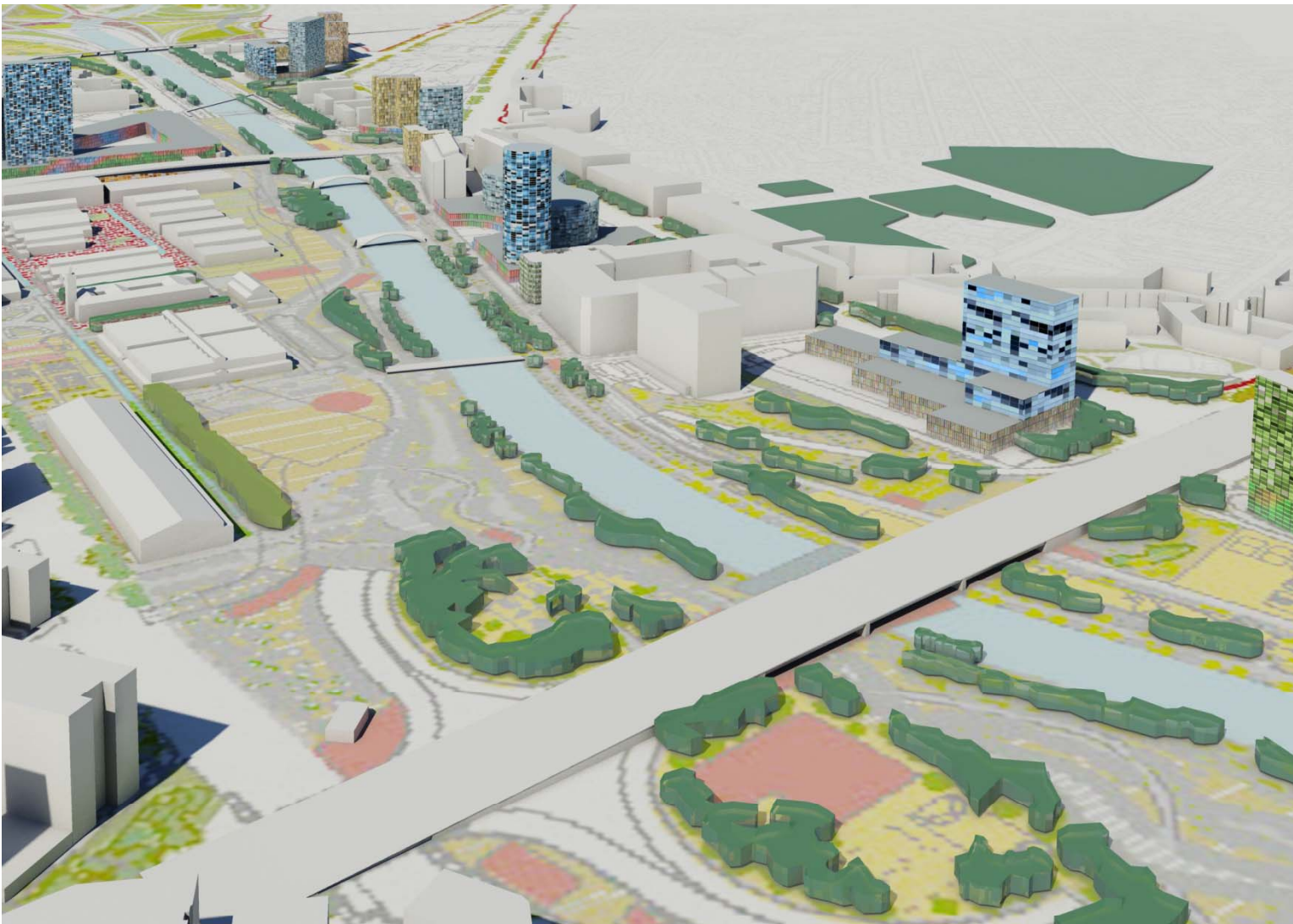
- Modificación de la imagen urbana en la intersección transversal del río con la salida hacia Toledo, completando la cuarta esquina y rehabilitando de forma singular, como imagen sostenible del río, la envolvente de la torre actual que conforma la escena del entorno del Puente de Praga.
- Incorporar la escena de este CRU en los programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano:
 - "Inmadrid" Puerta Puerta de Toledo-Plaza Elíptica
 - "Rondas y de caminos y referencias comerciales" dentro del tramo de la Calle Antonio López.

Rehabilitación:

- Rehabilitación Sostenible y Estética (RSE) de los dos edificios residenciales, con un tratamiento de su envolvente, mejora de la eficiencia energética y mejora de la escena urbana. Ampliación de las ayudas existentes de la ZRI de la CAM con las propuestas de rehabilitación del PRem.

Planeamiento:

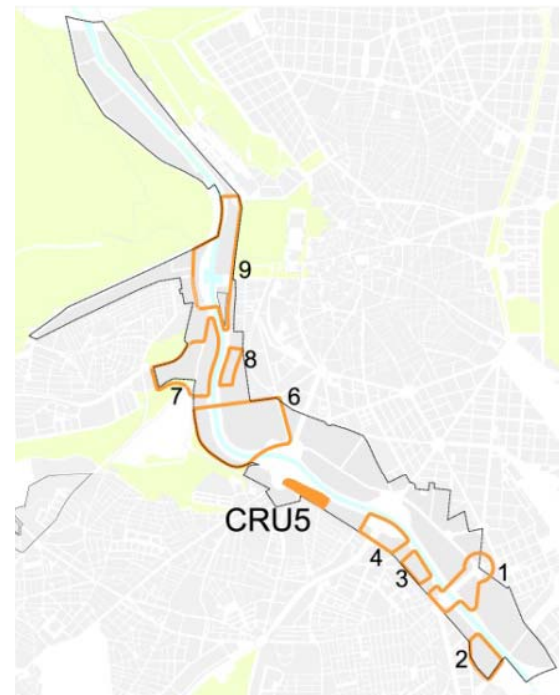
- Es necesario definir un instrumento urbanístico y de concertación con la Administración Central. Se propone alcanzar acuerdos, analizando su viabilidad y oportunidad en el marco de una operación conjunta con el otro edificio del CEDEX existente en el ámbito del Manzanares en la **zona 4.1.6**.
- Posibilitar para ambas instalaciones una nueva ubicación en un emplazamiento más adecuado para la investigación técnica, como recintos universitarios o parques científico-tecnológicos, al tratarse de dos de las denominadas instalaciones científico-técnicas singulares de ingeniería civil del CEDEX (ICTS).
- Tramitación urbanística con modificación del planeamiento vigente para la renovación del uso actual de la parcela del Centro de estudios de puertos y costas del CEDEX (finca catastral 0318202).



Vista de la propuesta para Puente de Praga - CEDEX







Objetivo General

El parque de la Arganzuela es, en el conjunto del Proyecto Madrid Río, el principal espacio público capaz de sintetizar la transformación del río y la conexión entre las dos orillas. El valor histórico y simbólico del Puente de Toledo se va a reforzar con la incorporación de una nueva pasarela singular en el parque.

La potencia de la imagen de los dos puentes peatonales puede reforzarse con la incorporación de una edificación singular con fachada al Manzanares y la revitalización de la margen derecha, mediante la renovación de los inmuebles obsoletos y la rehabilitación de la edificación entre el Puente de Praga y la glorieta de Marques de Vadillo. El conjunto de usos mixtos propuesto acogería usos terciarios a pie de calle y del río, usos dotacionales y viviendas, entre otros para el realojo de los actuales propietarios.

Se trata de reconstruir la manzana (que abarca las fincas catastrales 9523804 a 9523817), formada por edificaciones anteriores a 1940, que adolecen de las deficiencias propias de su periodo de realización y presentan unas medianerías traseras con un fuerte impacto visual negativo hacia el río, incorporando un solar edificable, el PAR de residentes y la dotación existente. La realización del CRU debería vincularse a la rehabilitación de la escena en las manzanas existentes hasta el CRU del Puente de Praga.

1. Situación actual

- Conjunto de tres manzanas (95238/ 97214/ 97221) con distintas tipologías edificatorias, de las cuales la manzana 95238 contiene las edificaciones de mayor antigüedad y mayores carencias urbanas.
 - Solar edificable dando fachada a Antonio López y un PAR con instalaciones deportivas en su superficie.
 - Edificaciones más recientes susceptibles de rehabilitación
 - Zócalo comercial continuado en Antonio López pero sin actividad en el frente del río.
 - Edificio escolar de 1930 catalogado en la esquina de la glorieta de Marqués de Vadillo con fuerte presencia urbana.
- El proyecto de pasarela peatonal desde la manzana 95238 y el parque de la Arganzuela, del arquitecto Dominique Perrault, está vinculado a la segunda fase de ejecución de las obras del río.

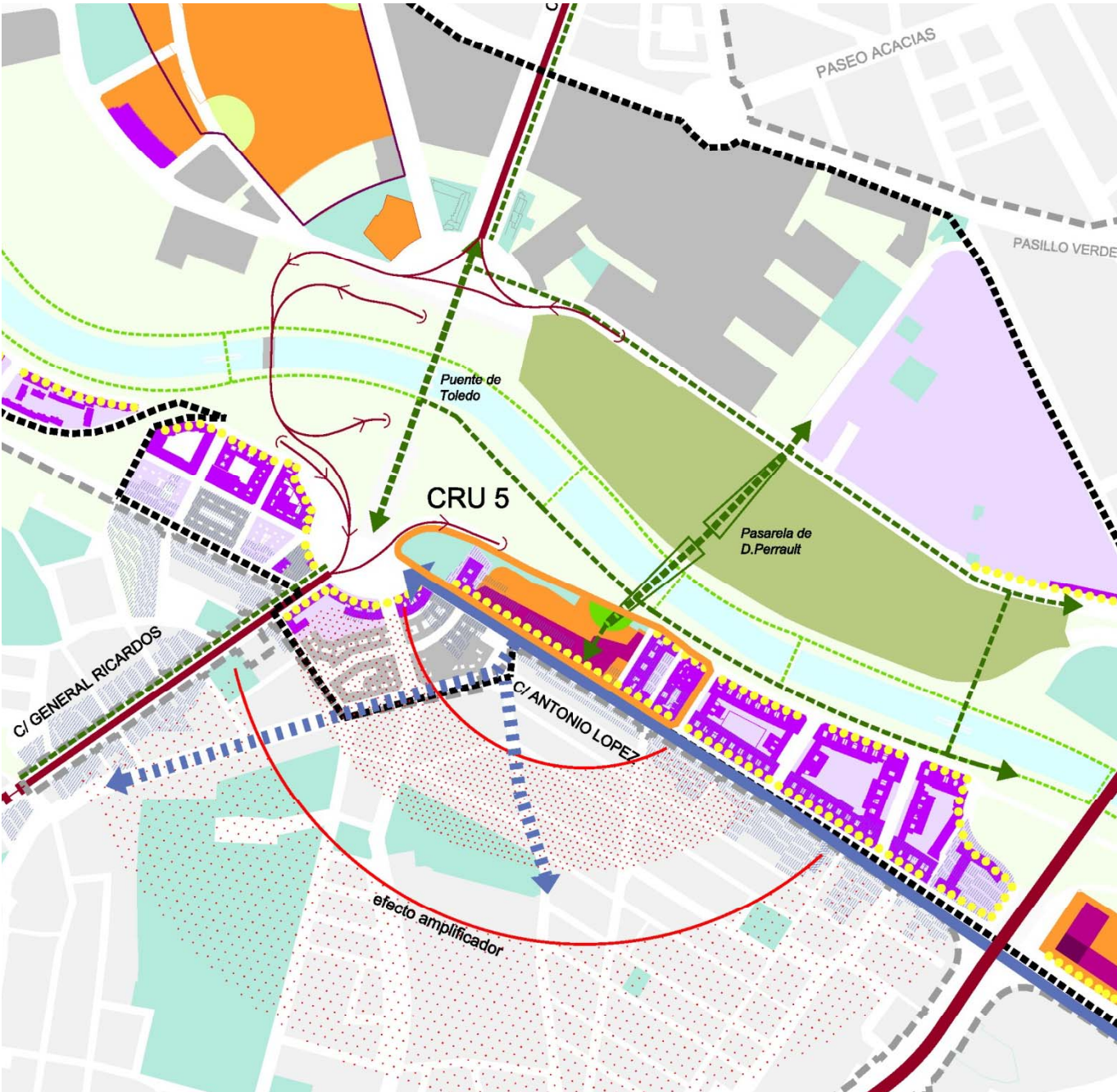




Imagen del estado actual del entorno del Puente de Toledo y Arganzuela



Imagen de la propuesta del Puente de Toledo y Arganzuela

2. Propuestas de Actuación

Renovación y Actividades:

- La propuesta de mayor escala es la creación de 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, generando un nuevo conjunto residencial-terciario-dotacional que aporte una nueva imagen urbana.
- A un nivel más local es necesario reforzar el frente comercial existente a Antonio López y reestablecer en la ordenación la 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.
- Para ello se realizará la renovación **RNV** de las edificaciones de mayor antigüedad en la manzana 95238 (12 fincas y 244 viviendas)

Escena:

- Incorporar la escena de este CRU en los programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano:
 - "Rondas y de caminos y referencias comerciales" dentro del tramo de la Calle Antonio López.

Rehabilitación:

- **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 (4 fincas y 155 viviendas)

Planeamiento:

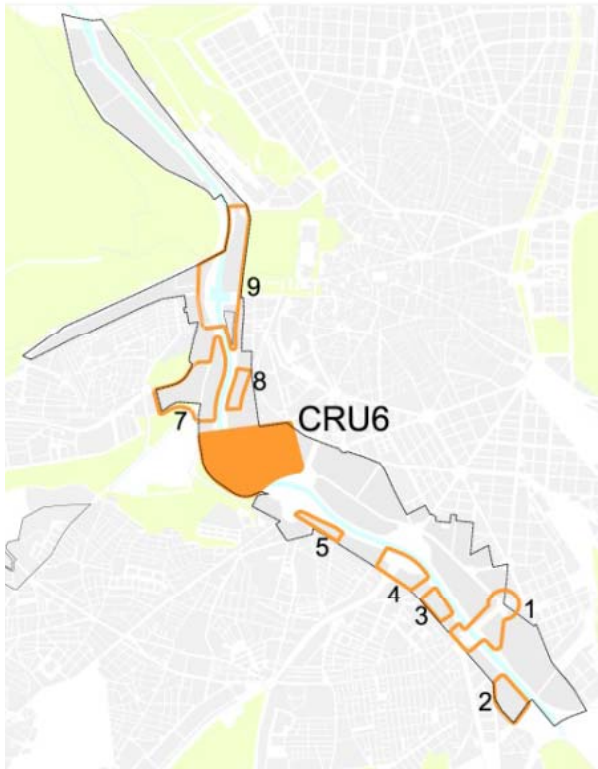
- Propuesta de modificación del planeamiento en las fincas de renovación de las fincas catastrales 9523804 a 9523817 que incorporen la fachada a la Avenida del Manzanares para su tratamiento integral.



Imagen de la pasarela de Perrault



Imagen de la propuesta para el Puente de Toledo y Arganzuela



Objetivo General

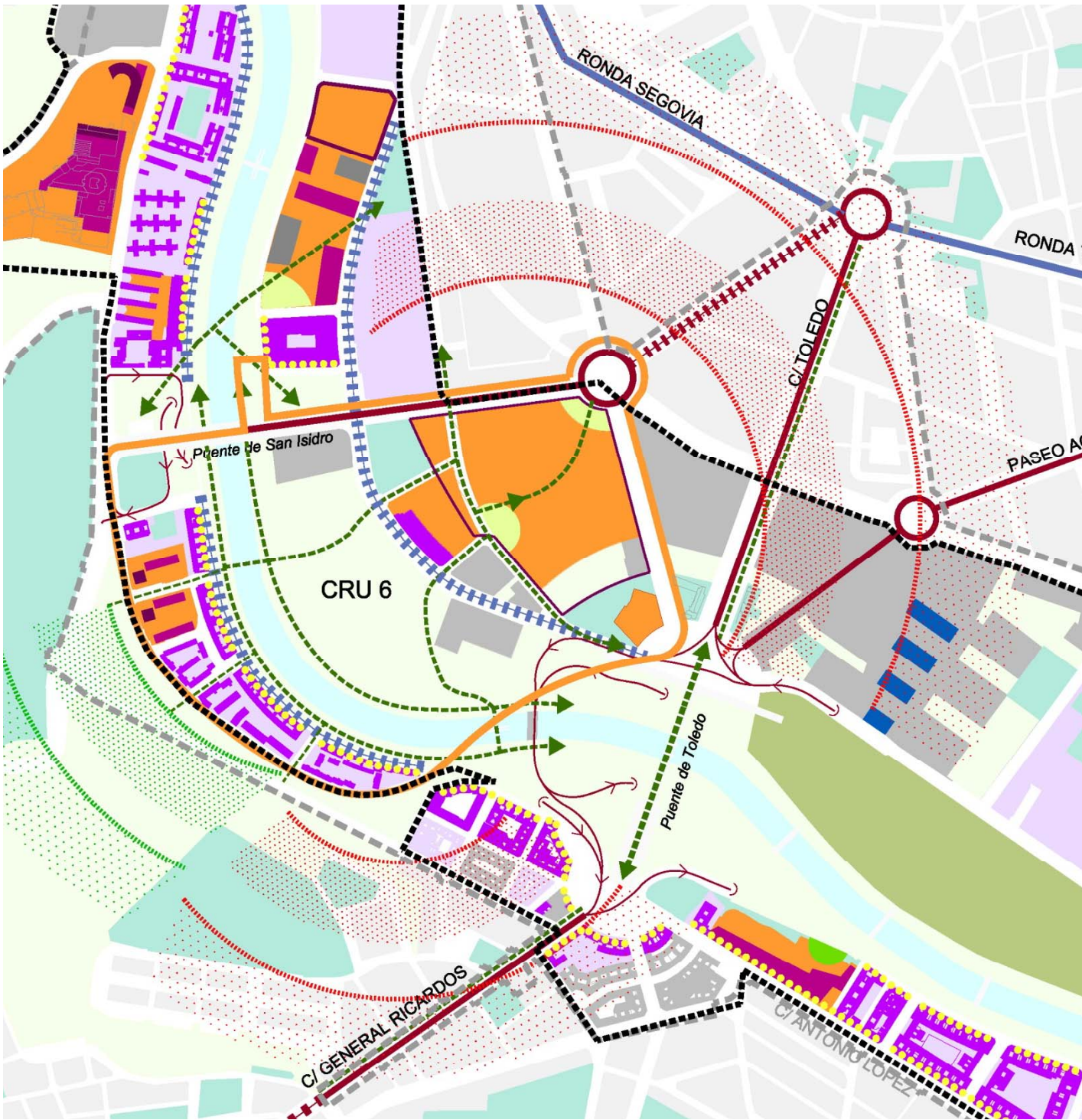
El objetivo de la apuesta más ambiciosa de renovación y transformación de la margen izquierda del río es integrar la operación Calderón-Mahou en el tejido urbano del entorno, mediante la introducción de actividades comerciales y dotacionales de barrio y la implantación de usos terciarios de escala ciudad, junto con los usos residenciales.

La futura desaparición del estadio Vicente Calderón, supone la creación de un **gran espacio público** potencialmente relevante en la nueva escena del río, donde visualmente éste marca su punto de mayor inflexión entre los Puentes de San Isidro y Toledo

Esta operación debe de actuar como motor de **regeneración de su entorno**, recomponer la discontinuidad urbana entre la Glorieta de las Pirámides y el puente de San Isidro, resolver situaciones de habitabilidad como las existentes en el enclave/corrala de la glorieta de la Pirámides e incentivar la rehabilitación de las manzanas del Paseo de San Illán, en la margen derecha del río, que adquieren un nuevo protagonismo dentro de este conjunto, vinculadas a su vez con el parque de San Isidro..

1. Situación actual

- Conjunto heterogéneo que engloba en la margen izquierda, las instalaciones de la fábrica Mahou (manzana 92297), las instalaciones deportivas del estadio de fútbol Vicente Calderón (manzana 89274), edificios residenciales de muy reciente construcción en los últimos años (manzanas 89301,91278 y 91287), con otras instalaciones educativas y un enclave de corralas y densa tipología residencial anterior a 1940 (fincas registrales 9229703,9229704 y 9229705).
- La operación Calderón/ Mahou, APR.02.21 conlleva la concentración de nuevos usos y volumetrías (175.365 m2c edificables) en la parcela de las actuales instalaciones de Mahou mediante la modificación del Plan General, estando todavía pendiente de determinar su concreción y formalización.
- Existencia en la margen derecha en la colonia de San Illán de 6 manzanas residenciales (Manzanas 86276, 86286, 87264, 87276, 88268 y 89256) con distinto estado de conservación y algunos problemas de accesibilidad, que constituyen un frente urbano muy consolidado susceptible de revalorización





2. Propuestas de Actuación

Coordinación con el espacio público:

- Creación de un proyecto urbano singular de contenido residencial, terciario y comercial generando un nuevo enclave de actividad urbana y garantizando su mejor calidad arquitectónica, que aporte una nueva imagen de referencia en la escena urbana
- Establecer un concurso público para dar contenido formal y de uso del espacio público resultante de la desaparición del estadio para convertirlo en un punto atractivo y emblemático a escala ciudad de la transformación del Manzanares.

Renovación:

- **RNV Renovación** del enclave residencial de corralas dando fachada a la Glorieta de Pirámides.(3 fincas en la glorieta de la Pirámides 5 y 6 y del paseo imperial 50 con 156 viviendas)

Escena:

- Incorporar la escena de este CRU en los programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano:
 - “Programa Excell”, en el entorno de San Illán junto a la Pradera de San Isidro.

Rehabilitación:

- **RSE 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.
- Posible 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.
- **RSE-Rehabilitación Sostenible Estética** con mejora de la escena urbana en los bloques de San Illán con frente al río Manzanares. (52 fincas y 1052 viviendas)
- **RSB-Rehabilitación Sostenible Básica** de algunos bloques de la Calle San Illán con posibilidad 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.

Planeamiento:

- En los casos de renovación de la edificación, será necesario definir un instrumento urbanístico para la sustitución de los edificios con más deficiencias, con modificación del planeamiento.
- Propuesta de modificación del planeamiento vigente que recoja el área de planeamiento remitido APR 02.21 (manzana 89274 y finca catastral 9229701) e incorpore parte de la manzana 90297, el edificio comercial (finca catastral 9229702) y los edificios residenciales de la esquina del Paseo de Imperial con la esquina a la glorieta de Pirámides (fincas catastrales 92297-03-04-05).



Estado actual de bloques de San Illán

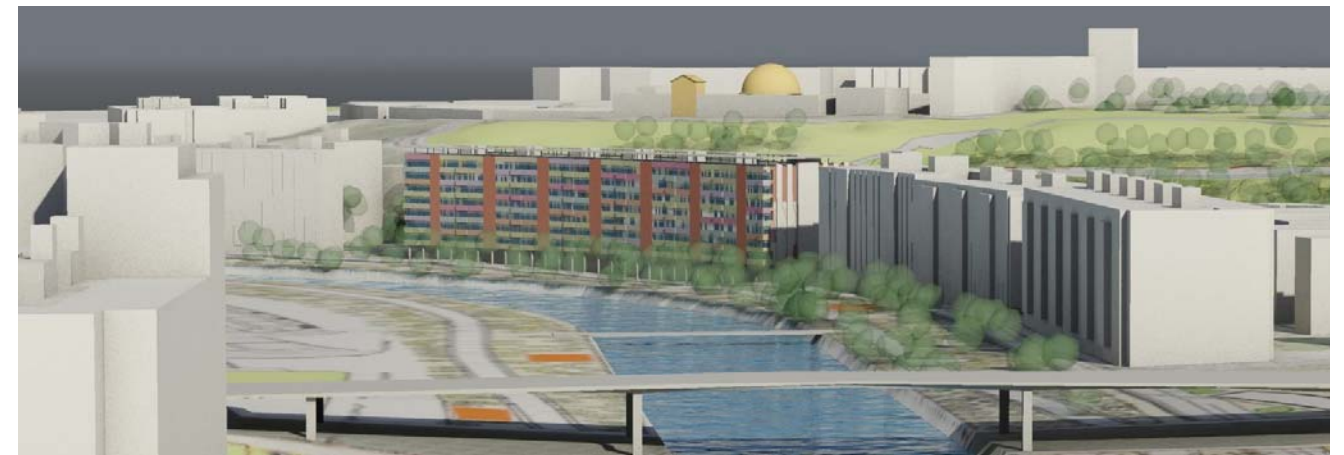
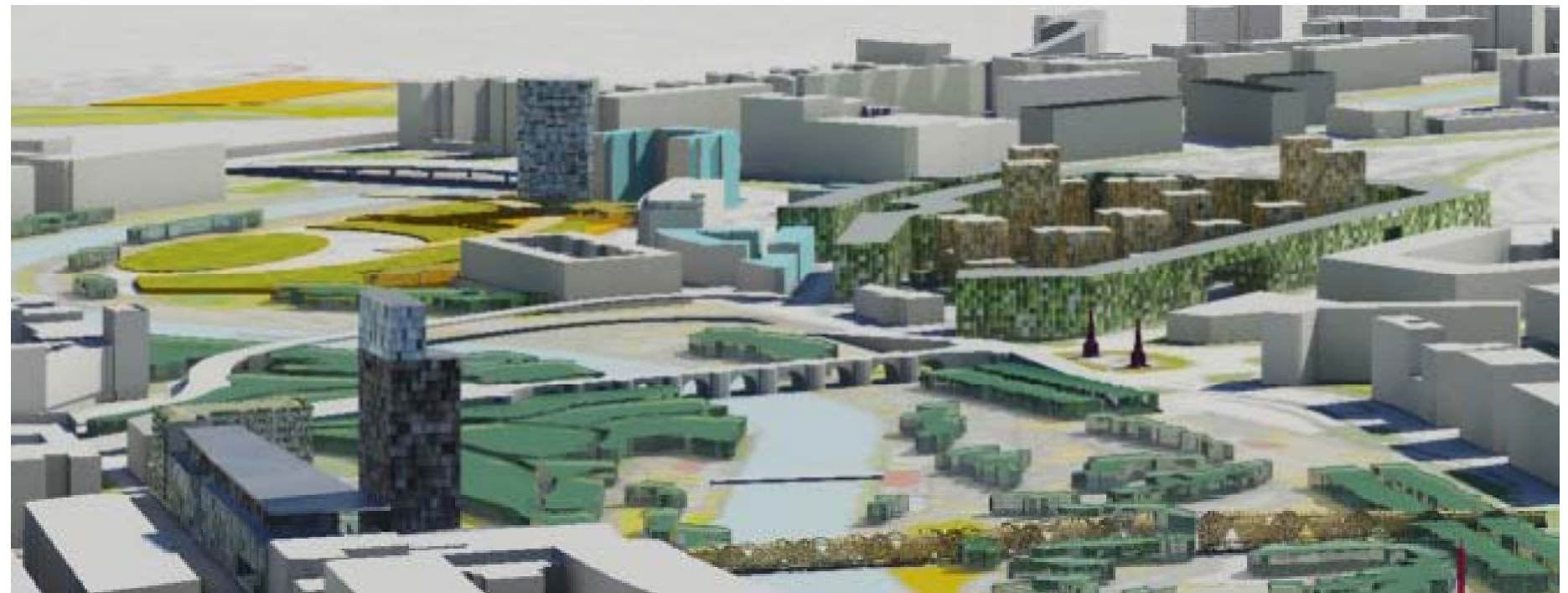
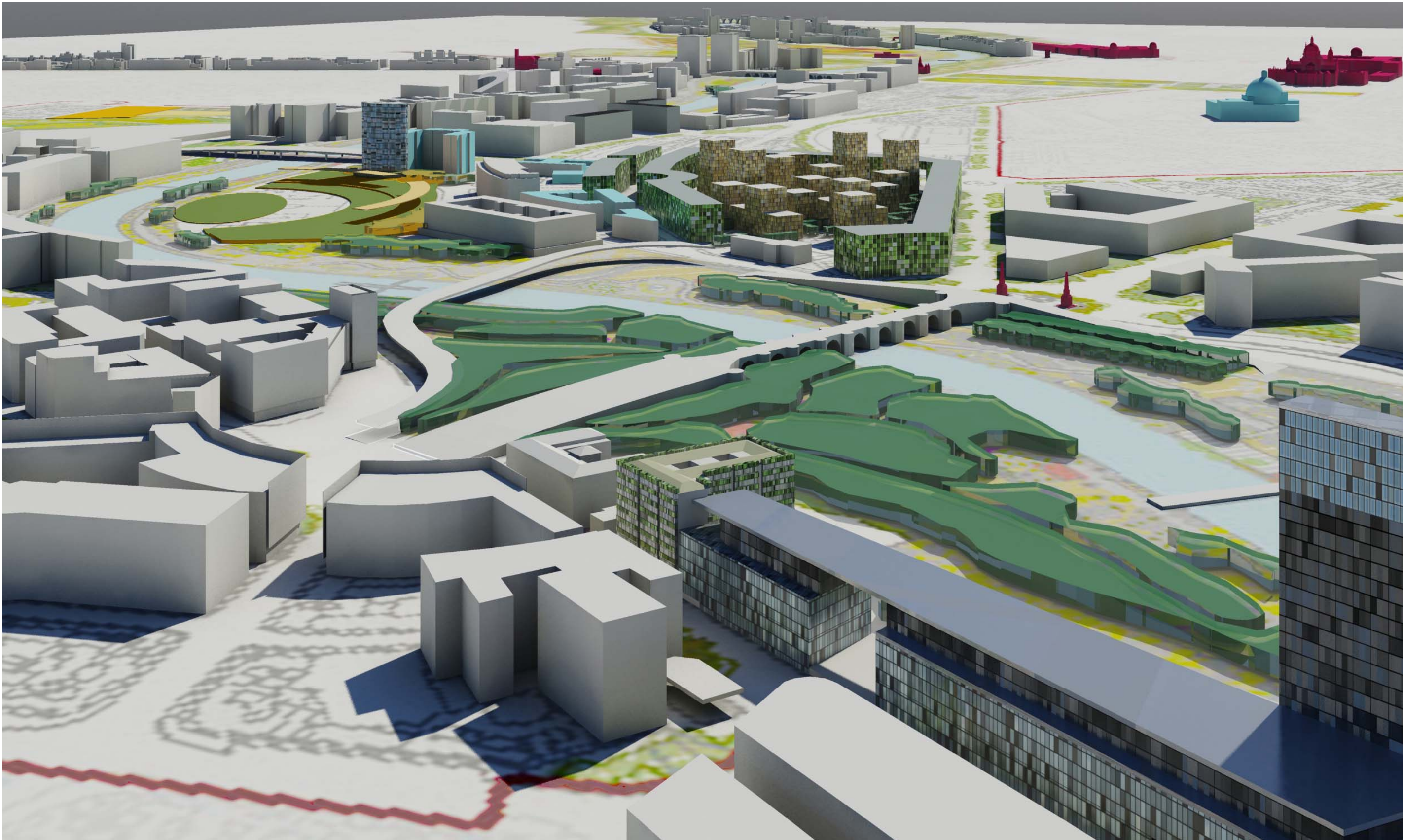


Imagen de la propuesta para los bloques de San Illán



Vista de la propuesta para Calderón – Mahou – San Illán





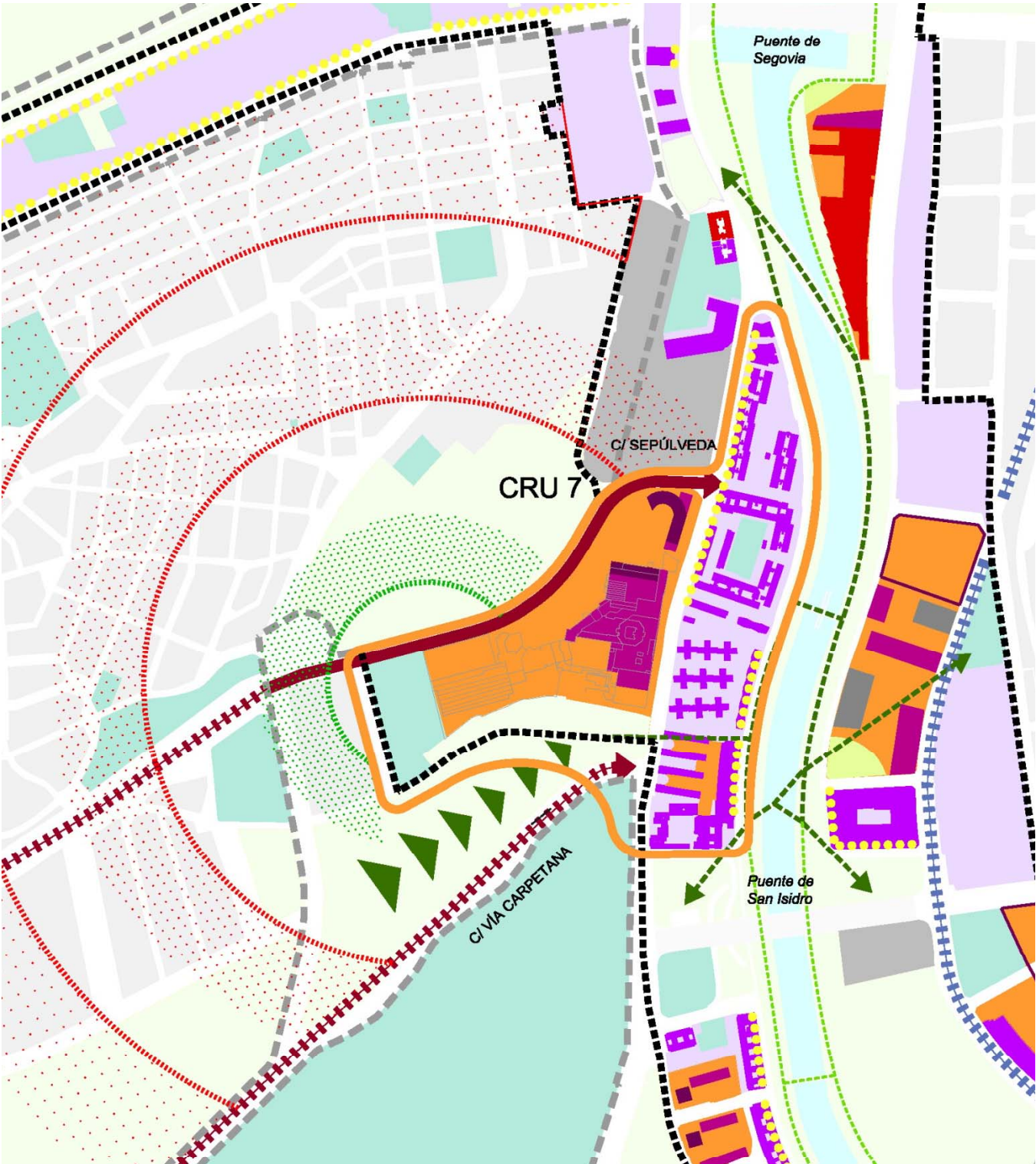
Objetivo General

Entre los puentes de San Isidro y de Segovia se produce, en las márgenes del río, un cierto vacío urbano, debido a la localización del cementerio de San Isidro y el conjunto dotacional y comercial de la ermita del Santo, y a la reducida escala y vida urbana del conjunto existente entre la Avenida del Manzanares y el Paseo de la ermita del Santo.

Para reactivar el entorno del río, tratado en el Plan Especial como un paseo lineal de pinos, el PReM establece un Conjunto de Renovación Urbana en la manzana formada por el centro comercial, las dotaciones deportivas y la parcela de la administración, un foco mixto que requiere la actualización de usos, edificabilidades e imágenes arquitectónicas, con el objetivo de acercar el distrito de Latina hacia el río a través de la calle Sepúlveda, la cuña verde de la Latina y la Vía Carpetana. Esta actuación de revitalización se combina, en el mismo ámbito, con la incentivación de la rehabilitación de todas las manzanas en el frente del río.

1. Situación actual

- Centro deportivo comercial situada en el paseo de la Ermita del Santo (manzana 85332) Hay que resaltar la muy baja actividad comercial actual de sus locales y la discordancia de su imagen con el entorno. Existe adjunta una parcela finca catastral (85332-04) con instalaciones de la Administración Central.
- Manzanas residenciales de edificación abierta, con locales comerciales, algún equipamiento y locales de almacenamiento ocupando parcialmente sus plantas bajas y espacios libres interbloques (manzanas 86237, 86336, 87358 y 87364). Estado regular de conservación de la escena, con numerosas alteraciones en fachadas y 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.





Imágenes del estado actual de la Ermita del Santo



Imágenes del estado actual de la Avenida del Manzanares

2. Propuestas de Actuación

Renovación y Actividades:

- Revisión de los actuales usos comerciales de la edificación que los soportan en manzana de la Ermita del Santo, generando una oportunidad de mejorar su utilización actual en función de las sinergias positivas que se están generando con la regeneración urbana del Manzanares.
- Concertar con la Administración Central, la modificación de la baja edificabilidad actual de su propiedad, incorporando algún uso de mayor valoración urbana para el distrito y el eje del Manzanares.



Rehabilitación:

- **RSE- Rehabilitación Sostenible Estética** con mejora de las condiciones de escena urbana y tratamiento de fachadas. (77 fincas y 1785 viviendas)
- **RSBE – Rehabilitación Sostenible Básica Estética** (2 fincas y 40 viviendas)
- **RNV** - Eliminación de la nave de la C/San Conrado nº3 destinada a usos administrativos que ocupa los espacios interiores 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..

Planeamiento:

- Necesidad de articular mecanismos urbanísticos para la redacción de una nueva propuesta, incluyendo la modificación del planeamiento vigente en las parcelas del Centro Comercial La Ermita (finca catastral 8533203), del Paseo de la Ermita del Santo nº46 (finca catastral 8533204) y San Conrado nº3 (finca catastral 8323717).
- Concertación con la Administración Central sobre la oportunidad y viabilidad de introducir un cambio de uso y edificabilidad en sus parcelas del Paseo de la Ermita del Santo nº46 (finca catastral 8533204) y San Conrado nº3 (finca catastral 8323717).



Imagen de la propuesta para la Ermita del Santo



Objetivo General

La renovación de las antiguas instalaciones de Iberdrola, en la margen izquierda del río, se han realizado hasta ahora de forma autónoma. Se trata en este momento de coordinar la actuación inmobiliaria en los suelos vacantes con los intereses generales del proyecto Madrid Río.

Dada la situación avanzada del proceso de concreción de esta operación las posibilidades de intervención se reducen a la formalización del resto de las parcelas edificables, incluidas las que le corresponden al Ayuntamiento y del tratamiento para reducir el impacto negativo de las instalaciones al aire libre de la subestación existente.

1. Situación actual

- Zona en renovación sobre solares vacantes, que se ha materializando en el momento actual, con la construcción de un primer edificio de 8 plantas para uso hotelero dando fachada al río (manzanas 89331 y 89345)) Faltan por desarrollar otras edificaciones de usos terciarios y residenciales.
- Escasa armonización de la fachada del nuevo hotel en construcción respecto sus entorno y como zócalo visual de la cornisa del Casco histórico desde el Manzanares.
- Ruptura de la continuidad comercial entre los puentes de Segovia y San Isidro

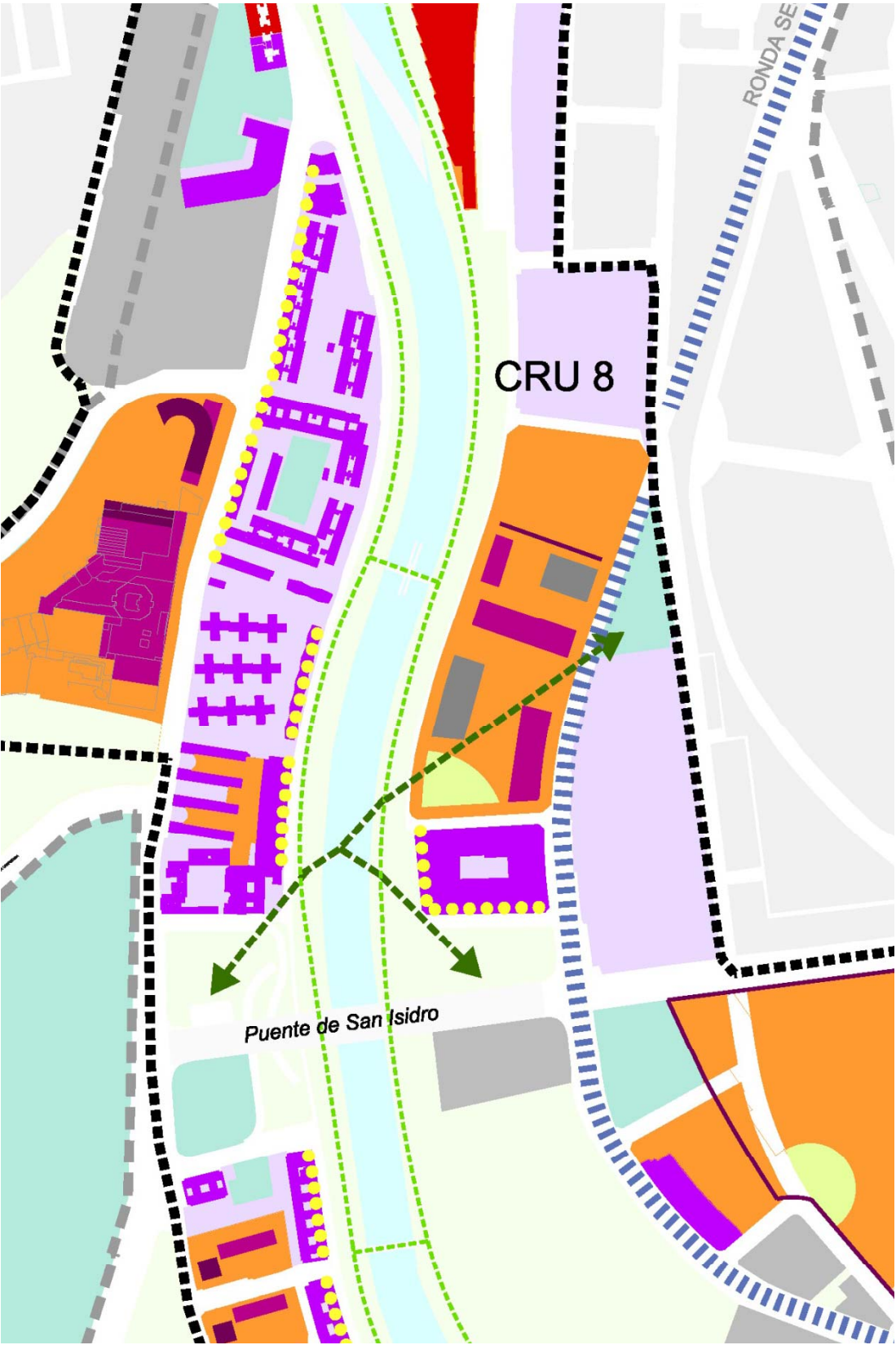




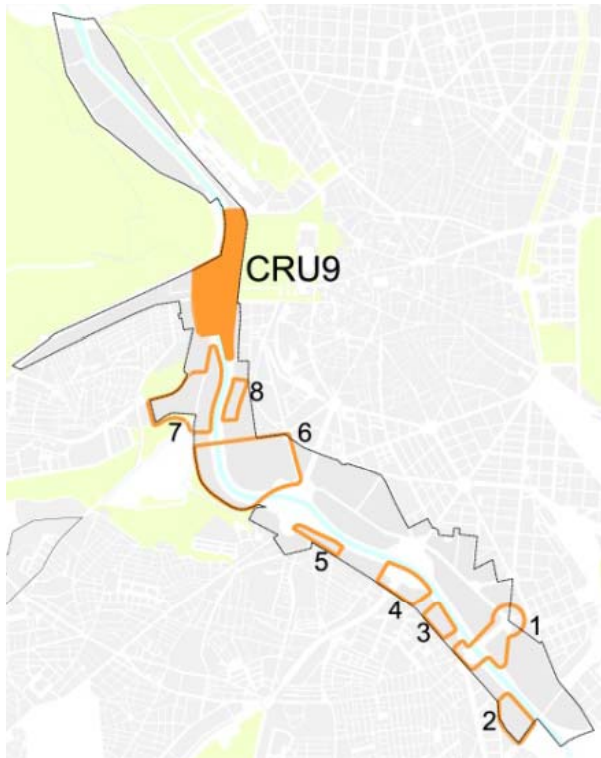
Imagen del estado actual de Iberdrola

2. Propuestas de Actuación

- Constituye una oportunidad para introducir usos terciarios a escala ciudad y nuevas imágenes arquitectónicas a la escena urbana del Manzanares.
- Es necesario elaborar un planteamiento de contenidos, volumetrías y formalización de acabados del conjunto. Elaboración de un nuevo estudio de detalle, garantizando una mejor inserción en su entorno y el tratamiento formal de los nuevos usos pendientes de desarrollo. Se propone, en este sentido, desarrollar un estudio específico que permitiera seleccionar un programa de usos con contenido económico y social potencialmente más adecuados de implantación en el ámbito del Manzanares; este estudio posibilitaría al Ayuntamiento tener una estrategia para la negociación con los propietarios de los suelos vacantes y los operadores inmobiliarios.
- Tratamiento específico de la manzana 89345 que contiene la subestación eléctrica para evitar su negativo impacto hasta que se sustituya por los usos residenciales previstos.



Vista de la propuesta para Iberdrola



Objetivo General

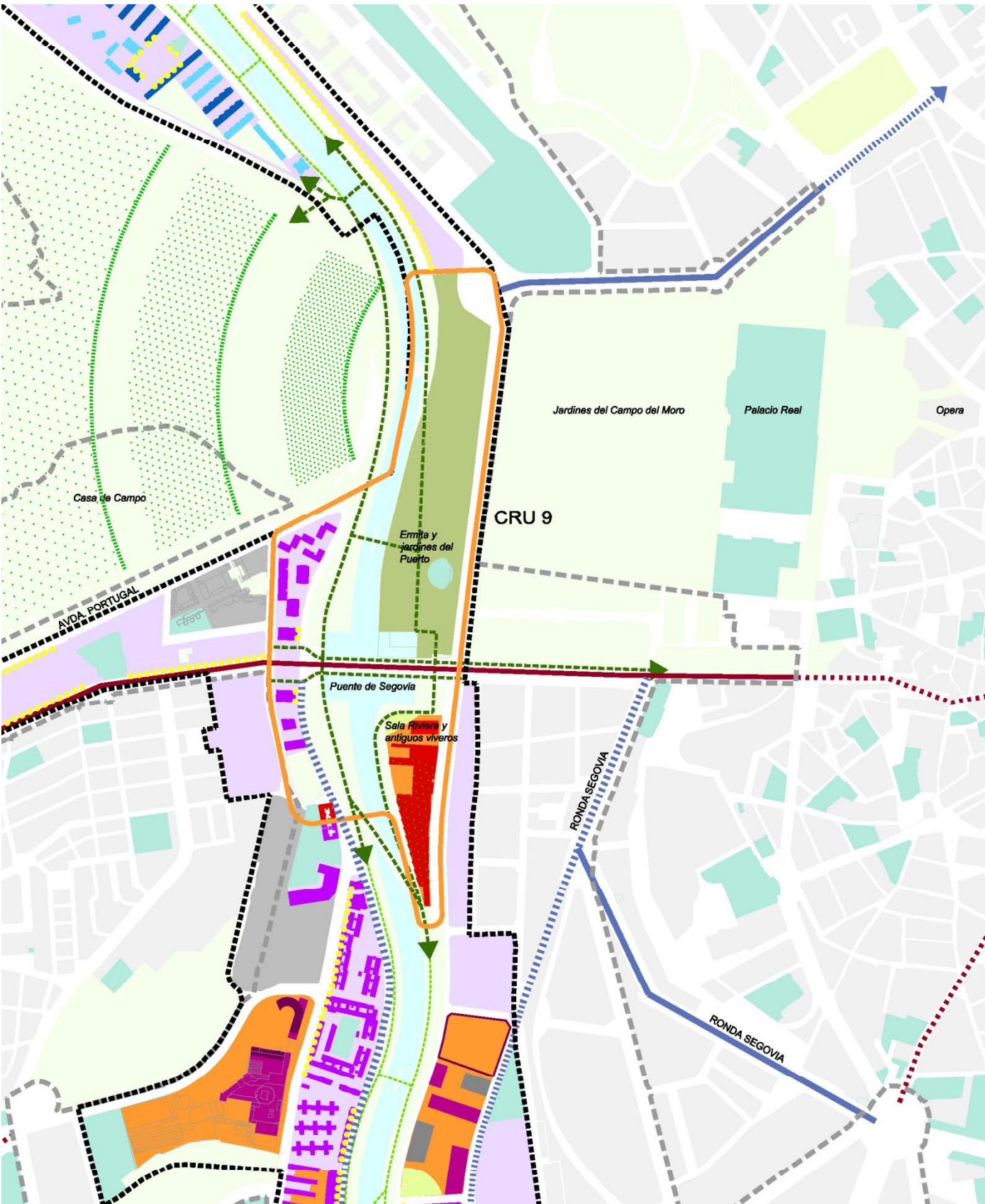
En el entorno del puente de Segovia está en marcha la rehabilitación de los jardines de la Virgen del Puerto, de su Ermita y del puente del Rey, lo que conlleva un cambio cualitativo en este espacio público tan emblemático del Manzanares y de la ciudad.

En su proximidad, las instalaciones del CEDEX, la sala Riviera y los antiguos viveros deben de tener un tratamiento unitario y directamente relacionado con el carácter central, público y turístico, del espacio que articula el entorno de la calles Segovia con los jardines del Campo del Moro y la Casa de Campo; para ello la propuesta es su reconversión en un nuevo espacio dotacional que aporte identidad al río en este punto de entrada a la ciudad histórica.

En el la margen derecha del río, en el entorno del Puente de Segovia, se trata de coordinar la rehabilitación de la escena urbana, interviniendo en las fachadas y plantas bajas de contacto directo con el parque lineal.

1. Situación actual

- La Manzana 88399 constituye un enclave no residencial o isla de usos terciarios, entre el río y el Paseo de Virgen del Puerto. Distintas edificaciones heterogéneas con diferente estado de conservación, donde predomina el conjunto arquitectónico catalogado del CEDEX. Al edificio de la primera fase, un singular construcción de Miguel Fisac en el que destaca la nave y los edificios de la administración, se anexó un edificio del mismo autor, que presenta en su nave de instalaciones una imagen dura y cerrada hacia el P/ Virgen del Puerto, y una cubierta industrial de menor interés, muy cuestionados por los vecinos.
- El espacio libre correspondiente a los jardines de la Virgen del Puerto (Manzana 88439) utilizado para las obras del soterramiento presenta actualmente una imagen desestructurada y en obras. El Plan Especial Madrid Río 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 (manzana 89444). La recuperación paisajista de este espacio público va a repercutir positivamente en las unidades residenciales en el entorno del Puente de Segovia.
- Las manzanas residenciales 86409 y 86439 conforman un frente urbano compuesto por dos torres gemelas de 18 plantas más un potente basamento comercial y edificaciones en su entorno con 9, 10 y 14 plantas completando una imagen urbana de edificación abierta. Las edificaciones son de edad media, con estado de conservación aceptable. La presencia comercial en la primera línea de edificios que dan fachada al Manzanares es escasa, especialmente en el tramo del Pº de la Ermita del Santo.





Imágenes del entorno del Puente de Segovia

2. Propuestas de Actuación

Renovación y Actividades:

- Reconsideración del uso actual del enclave del CEDEX, la sala Riviera y los antiguos viveros, para otro uso de tipo cívico, cultural y expositivo de mayor proyección pública, en línea con la transformación general que está experimentando el Manzanares y con un potencial contenido divulgativo vinculado a la rehabilitación sostenible de todo el ámbito del Plan Madrid-Río.
- Propuesta de concertación con el Ministerio de Fomento para la readaptación del edificio del Centro de estudios hidrográficos del CEDEX, con calidad arquitectónica y buen estado de conservación, para su reconversión para un centro expositivo sobre el Manzanares y su relación histórica con la ciudad, y mejorar el impacto negativo del edificio de segunda fase respecto a la escena urbana.
- La Riviera y los Viveros presentan una imagen inadecuada para este emplazamiento, con mala conservación e infrautilización en la parcela de los viveros respecto a la escena urbana.
- Reestructuración completa de las instalaciones de La Riviera y los Viveros, integrándolas en la readaptación propuesta para los usos del CEDEX, generando un conjunto atractivo cultural expositivo y lúdico de ocio de referencia ciudadana en esta zona del río, tan emblemática.

Escena:

- Reforzar la conexión comercial-terciaria en el frente del río Manzanares, especialmente entre el zócalo de las Torres del Puente de Segovia.
- Incorporar la escena de este CRU en los programas del Plan de Calidad del Paisaje Urbano:
 - “Inmadrid” dentro de la denominada puerta 5: autovía A-5-Paseo de Extremadura-Príncipe Pío.
 - “Rondas y de caminos y referencias comerciales” dentro del tramo final del Paseo de Extremadura.
 - “Excell”, en el entorno de Príncipe Pío.

Rehabilitación:

- **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 P/ de la Virgen del Puerto. (19 fincas y 495 viviendas)

Planeamiento:

- Modificación de planeamiento para la renovación del edificio del Paseo de la ermita del Santo nº14 (finca catastral 8638602).
- Modificación de planeamiento para la renovación o sustitución de La Riviera (finca catastral 8839901) y de los antiguos Viveros (finca catastral 8839902).
- Posible modificación de planeamiento, con concertación con la Administración Central sobre el CEDEX (finca catastral 8839903) para la revitalización de las instalaciones del Cedex transformándolo en un uso cultural expositivo. Posibilitar para esta instalación una nueva ubicación en un emplazamiento más adecuado para la investigación técnica, como recintos universitarios o parques científico-tecnológicos, al tratarse de una de las denominadas instalaciones científico-técnicas singulares de ingeniería civil del CEDEX (ICTS).



Vista de la propuesta para el Puente de Segovia



Vista de la propuesta general de Norte a Sur

