

## SEGUNDA PARTE: DIRECTRICES

---

Las directrices del Plan de Rehabilitación del Entorno del Manzanares establecen las tipologías de actuación para la rehabilitación del espacio privado y la renovación urbana.

Se trata de un conjunto de estrategias globales que fijan los objetivos y criterios, desarrollados de forma indicativa según los elementos constructivos, urbanísticos y de gestión implicados. Es un catálogo abierto, con distintos grados de profundidad, a contrastar con los organismos rehabilitadores y la participación privada, ajustable por etapas y escenarios de la operación de revitalización del río.

La rehabilitación implica la valoración y conservación de un importantísimo patrimonio edificado de la ciudad, con un objetivo de mejora y adecuación a nuevos criterios funcionales, medioambientales y estéticos, mejorando las condiciones sociales y económicas del área. Se ordena, para ello, en sus variantes de rehabilitación sostenible, sostenible básica, sostenible estética y de la escena urbana, y sostenible básica y estética, indicando además las áreas consolidadas que no necesitan acciones rehabilitadoras.

La revitalización y renovación urbana, un modelo de cambio y mejora de la identidad, la escena urbanística y los usos del entorno del río se organiza según conjuntos de renovación urbana y edificios de renovación potencial, incluyendo también un planteamiento para la renovación del zócalo comercial.

## Índice de la segunda parte

<b>SEGUNDA PARTE: DIRECTRICES .....</b>	<b>0</b>
<b>4. Objetivos y líneas de acción del PReM.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Rehabilitación del espacio privado en el PReM.....</b>	<b>6</b>
5.1. Tipos de actuación.....	7
5.2. Rehabilitación Sostenible RS .....	8
5.2.1. Planteamiento.....	8
5.2.2. Contenido de la Rehabilitación Sostenible.....	9
5.2.3. Edificación asignada a la Rehabilitación Sostenible energética .....	12
5.3. Rehabilitación Sostenible Básica RSB .....	14
5.3.1. Planteamiento.....	14
5.3.2. Contenido de la rehabilitación sostenible básica .....	15
5.3.3. Edificación asignada a rehabilitación básica.....	17
5.4. Rehabilitación Sostenible Estética y de la Escena urbana: RSE .....	18
5.4.1. Planteamiento.....	18
5.4.2. Contenido de la rehabilitación sostenible estética .....	22
5.4.3. Edificación asignada a rehabilitación sostenible de la escena urbana .....	26
5.5. Rehabilitación sostenible, básica y estética: RSBE .....	27
5.5.1. Planteamiento.....	27
5.5.2. Edificación asignada a rehabilitación sostenible, básica y estética .....	27
5.6. Áreas consolidadas .....	28
5.6.1. Planteamiento.....	28
5.6.2. Edificación asignada a áreas consolidadas .....	29
<b>6. Revitalización y renovación urbana.....</b>	<b>31</b>
6.1. Conjuntos de renovación urbana.....	32
6.1.1. Planteamiento.....	32
6.1.2. Localización y objetivos de los Conjuntos de Renovación Urbana CRU.....	35
6.2. Renovación potencial .....	38
6.2.1. Planteamiento.....	38
6.2.2. Edificación asignada a renovación potencial .....	39
6.3. Revitalización del zócalo comercial.....	40
6.3.1. Planteamiento.....	40
6.3.2. Localización.....	41
<b>7. Resumen de actuaciones .....</b>	<b>42</b>

## Índice de ilustraciones

Fig. 1.	Síntesis de tipos de actuación	5
Fig. 2.	Zonas de Rehabilitación sostenible energética. ■ ■ Rehabilitación sostenible combinada con intervenciones básicas y estéticas	8
Fig. 3.	Ejemplo de tratamiento de rehabilitación sostenible energética RS	13
Fig. 4.	Zonas de Rehabilitación básica	14
Fig. 5.	Ejemplo de tratamiento de rehabilitación sostenible básica RSB	16
Fig. 6.	Zonas y edificios de Rehabilitación estética.	21
Fig. 7.	Esquema de localización de las principales zonas con manzanas con espacio libre privado	22
Fig. 8.	Ejemplo de tratamiento de rehabilitación sostenible estética RSE	25
Fig. 9.	Aéreas de renovación consolidada	28
Fig. 10.	Esquema síntesis de tipos de intervención y líneas de rehabilitación	30
Fig. 11.	Conjuntos de Renovación Urbana, zonas de influencia y Espacios de oportunidad. Se señalan ralladas en negro, las que están vinculadas a operaciones en marcha.	32
Fig. 12.	Esquema de localización y ordenación de Conjuntos de Renovación Urbana entre los puentes de Andalucía y de Praga.	33
Fig. 13.	Esquema de localización y ordenación de los Conjuntos de Renovación Urbana de Mahou-Calderón y de la pasarela de la Arganzuela 2, con una imagen indicativa de ordenación.	34
Fig. 14.	Conjuntos de renovación urbana	35

## 4. Objetivos y líneas de acción del PReM

---

El Plan es un marco de actuaciones en la edificación privada para la rehabilitación y revitalización del entorno del Manzanares, desde lo local (frente del río y articulación con el entorno) hasta lo global (en la estructura urbana de los distritos del sur y el centro histórico o almendra de Madrid, y en la imagen colectiva de las oportunidades de la ciudad), con el objetivo de abrir un proceso u operación a corto y medio plazo, coordinado con los agentes privados, sociales y políticos.

### A. Objetivos del Plan (*¿Qué hacer?*)

**1. Ordenar, renovar, cualificar la imagen y funcionalidad del conjunto edificado.**

Creación de los instrumentos y medidas de actuación en conservación, rehabilitación y renovación, y coordinación y fomento de la actuación privada.

**2. Planificar una estructura de focos de centralidad, revitalización y competitividad.**

Delimitar y prediseñar un conjunto de espacios urbanos complejos, incluyendo edificaciones privadas y dotaciones, con escala de ciudad.

**3. Generar y/o consolidar un nuevo eje urbano.**

Revitalizar el conjunto con actividades terciarias a nivel de calle, en contacto con el parque lineal, fortaleciendo las conexiones y relaciones longitudinales y transversales entre los barrios de las dos orillas.

**4. Establecer criterios de sostenibilidad en edificación rehabilitada y de nueva planta.**

Considerar como uno de los valores de referencia de la revalorización integral del río la sostenibilidad general y ambiental de la misma, la reducción significativa de su impacto ambiental y climático y la voluntad de cumplir los compromisos internacionales de las próximas décadas.

**5. Coordinar programas, actuaciones y ayudas.**

Integrar rehabilitación, nueva edificación, sostenibilidad, revitalización mediante un operativo de gestión.

**6. Selección de actuaciones y operaciones singulares.**

Intervención en el corto plazo en actuaciones piloto, con criterios de oportunidad y creación de imagen para la operación Río.

## B. Líneas o tipologías de actuación. (¿Cómo desarrollar el Plan?)

El PReM establece tres líneas de trabajo, con distinta intensidad o responsabilidad en el resultado de la ejecución del PReM: una línea de actuación integrada sobre manzanas y conjuntos, destinadas a la rehabilitación de la edificación privada existente, en materia de sostenibilidad, mejora de las condiciones básicas de habitabilidad y mejora de la calidad de la escena urbana, una línea de actuación de renovación de parcelas vacantes o con edificación existente, y una línea de actuación transversal en revitalización social y económica.

**Rehabilitación, sostenibilidad y habitabilidad:** El objetivo es establecer el tipo de actuaciones de rehabilitación de la edificación y el espacio privado, coordinado con las ITEs y los planes de rehabilitación energética de la EMVS, con distintos grados de profundidad, coordinación e implicación municipal. Se trata de desarrollar la rehabilitación de la edificación con criterios de sostenibilidad, una oportunidad para situar esta operación en primera línea, en claves de innovación y sostenibilidad<sup>1</sup>.

**Rehabilitación y escena urbana:** El Plan es un instrumento de coordinación para la valorización de los elementos de la escena urbana, a partir de lo existente: unas fachadas de calidad media que requieren mantenimiento y conservación, pero sobre las que se propone introducir incentivos para que esta mejora sea el resultado de una rehabilitación más profunda e intensa de la edificación.

**Revitalización y renovación:** La transformación del Manzanares requiere cambios en parcelas estratégicas, con características urbanísticas que no responden al perfil de centralidad del río. El Plan, sin atribuciones sobre determinaciones del planeamiento, localiza áreas de renovación y oportunidad y las pone en relación con la estructura urbana y las posibilidades de rehabilitación. Se abre de esta manera un proceso de revisión del planeamiento vigente para la creación de nuevas oportunidades que no surgen espontáneamente sino que han de ser inducidas en el marco del plan.

**Sociedad y economía:** El conjunto de las actuaciones tiene que revitalizar las actividades terciarias y comerciales en la planta baja en la fachada del río, generando empleo local, integrando y mejorando la estructura social y económica de los barrios. Se trata de mejorar, además, la percepción del barrio por sus habitantes, visitantes y empresarios, en un proyecto de identidad de distrito y ciudad.

<sup>1</sup> Esta línea de trabajo es coherente con la nueva directiva de Eficiencia Energética de la Comisión Europea, que pretende, entre otros temas, establecer requisitos mínimos de rendimiento energético, principalmente en rehabilitación.

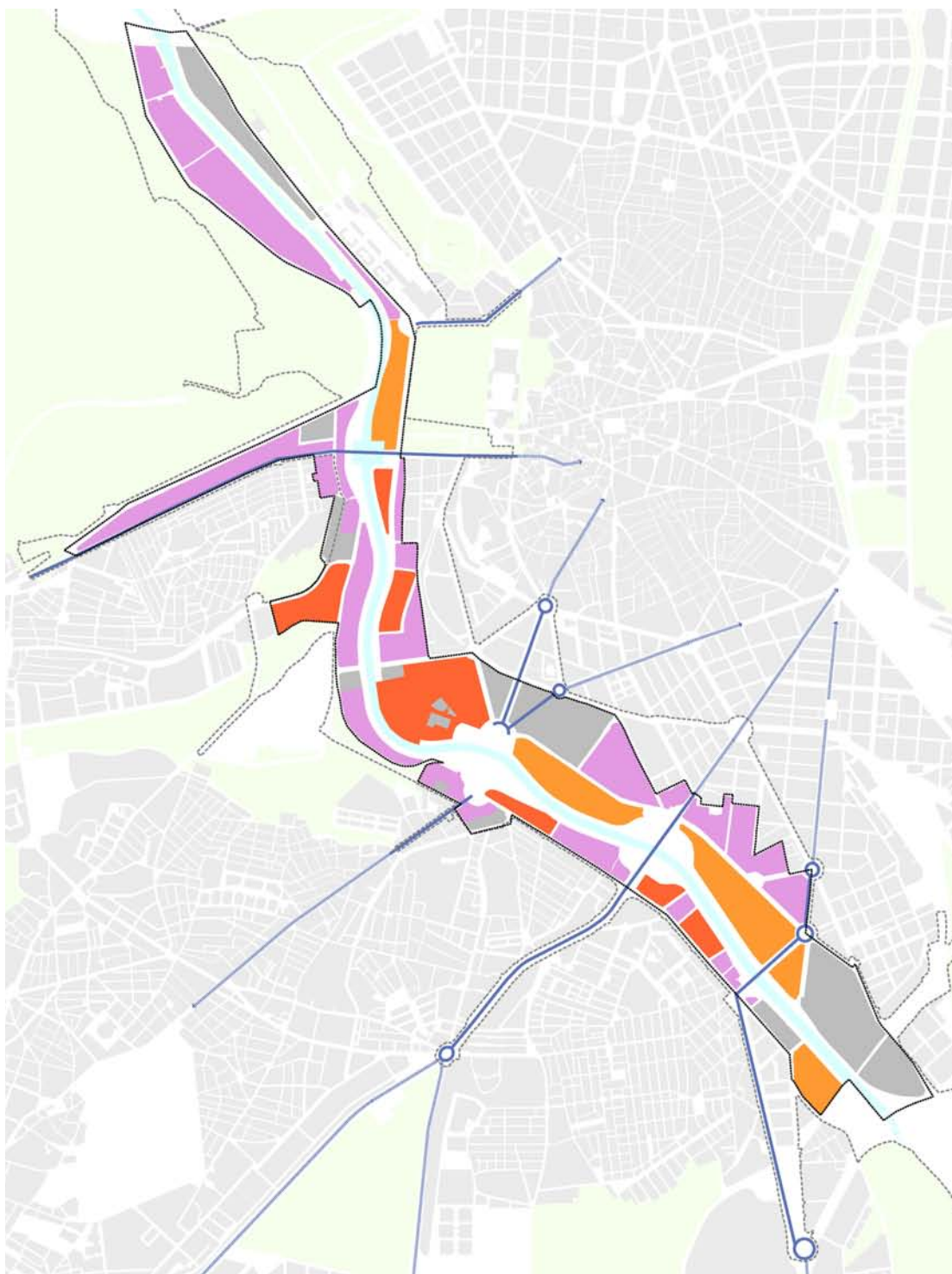


Fig. 1. Síntesis de tipos de actuación

Áreas a rehabilitar. Áreas de revitalización y renovación / Ejes urbanos estructurantes Áreas consolidadas.

## 5. Rehabilitación del espacio privado en el PReM

Inducir a la rehabilitación es la línea básica de actuación: el diagnóstico de la situación actual arroja que no existen problemas de seguridad o habitabilidad que requieran medidas correctoras significativas, por lo que las carencias más extendidas se refieren principalmente a mejorar las exigencias y normativas actuales de calidad residencial en materia de:

- Aislamiento, obsolescencia de las instalaciones e ineficiencia energética.
- Problemas de accesibilidad por ausencia de ascensores en un porcentaje significativo.
- Alteraciones en fachadas y espacios exteriores privados.

Podemos diferenciar tres tipos o niveles de intervención en la acción rehabilitadora:

- Sostenible**, que implica reducir el impacto ambiental y climático de la edificación en sus ciclos de funcionamiento y reforma, mejorando, entre otros temas, su eficiencia en el consumo de energía, agua y materiales, o la generación de emisiones y residuos.
- Básica**, que implica resolver carencias básicas de accesibilidad y seguridad (incluyendo en este nivel básico la subsanación previa de las deficiencias detectadas en ITEs desfavorables, como consecuencia de la obligación de conservación)
- Estética**, que implica el tratamiento de su envolvente, contribuyendo a mejorar la escena urbana como un valor colectivo.

### La intervención pueden darse simultáneamente de forma complementaria y no excluyente

Es deseable que los edificios mejoren su eficiencia energética, y en general su responsabilidad ambiental en el ecosistema urbano. Se debería convertir este deseo en una obligación, igual que en su día se estableció la ordenanza de conservación de edificios, para contribuir a su mantenimiento.

Es así mismo necesario ampliar los conceptos de seguridad estructural, estanqueidad y habitabilidad recogidos en las ITEs de conservación de los edificios, a los conceptos de accesibilidad y seguridad contra incendios.

Finalmente la permisividad con la que se ha alterado la fisonomía de las fachadas, debe ser corregida, exigiendo el cumplimiento de la normativa existente y/o ampliando su contenido para recuperar una adecuación arquitectónica mejorada de los edificios.

- La rehabilitación sostenible es un nivel genérico de intervención, coherente con los objetivos de intervención en la rehabilitación de la ciudad.
- La rehabilitación estética actúa sobre la envolvente, y por tanto tiene que contemplar la mejora de su comportamiento ambiental.
- Y la rehabilitación básica es un requisito implícito y previo para que tenga coherencia la rehabilitación sostenible y estética, en aquellos edificios que todavía tengan problemas funcionales.

Las tres modalidades se integran y complementan, con las siguientes posibilidades:

- RS:** Rehabilitación Sostenible  
**RSB:** Rehabilitación Sostenible Básica  
**RSE:** Rehabilitación Sostenible y Estética  
**RSBE:** Rehabilitación Sostenible Básica y Estética

## 5.1. Tipos de actuación

El tipo de rehabilitación planteado en el PReM propone ir más allá de las medidas contempladas en las ITEs, de estricta conservación y mantenimiento de las edificaciones, introduciendo mejoras en sus condiciones actuales, de adecuación funcional a las normativas actuales y por tanto supone una revalorización del patrimonio edificado.

Se propone un primer objetivo, progresivo en el tiempo, de ir introduciendo mejoras internas, en sus condiciones de habitabilidad, adecuación estructural, accesibilidad, de eficiencia energética y comportamiento ambiental, y mejoras externas, en su envolvente, que contribuyan a modificar su imagen urbana, manteniendo un orden de prioridad en las actuaciones.

El plan de rehabilitación tiene que ofrecer un programa de actuación coherente a partir de la resolución de las condiciones básicas, por lo que la resolución de las condiciones de habitabilidad, seguridad estructural y estanqueidad son condiciones necesarias para la mejora de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética, actualización de instalaciones y a los requerimientos estéticos y formales.

Es un programa de inversiones a medio y largo plazo, que conlleva un cambio en la calidad residencial, que implica un esfuerzo económico adicional para los propietarios (y no sólo un estricto gasto de conservación de lo existente) y que se soporta con la habilitación de subvenciones e incentivos por la administración pública.

Este planteamiento se inscribe en la estrategia municipal de mejora de la escena urbana, que tiene que contribuir al mayor atractivo, competitividad y cohesión social de la ciudad, tal como se contempla en el Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid, mediante directrices para toda la ciudad y en concreto se establece un itinerario ambiental paisajístico para el ámbito del Manzanares, recomendando el tratamiento de las edificaciones que conforman este nuevo espacio libre de referencia para la ciudad.

La confluencia en el avance en torno a la sostenibilidad y a la mejora de la escena urbana constituye el marco de actuación para proponer la rehabilitación de la edificación privada, con distintos grados de intervención en función de las características de cada edificación en el conjunto del ámbito, pudiendo diferenciar tres posibilidades de intervención en la acción rehabilitadora.

La experiencia desarrollada por el Ayuntamiento en los últimos veinte años en materia de renovación, conservación y rehabilitación inmobiliaria en la ciudad, permite analizar las posibilidades de mejorar la edificación desarrollada en el ámbito del Manzanares, constituida mayoritariamente por edificios construidos entre 1940 y 1980, que configuran la escena urbana actual. (*Ver Cuarta parte*)

## 5.2. Rehabilitación Sostenible RS

### 5.2.1. Planteamiento

La rehabilitación sostenible es el nivel de propuesta de intervención más extendido en el patrimonio edificado, orientada a mejorar su comportamiento de eficiencia energética a corto plazo, en función de las experiencias y decretos existentes, y a medio plazo, mediante la incorporación de nuevos decretos y normativas, considerando objetivos que abarquen temas relacionados con el ciclo del agua, materiales y residuos, etc.

**Rehabilitación Sostenible energética o a corto plazo:** Implica mejorar su eficiencia energética y adaptarlo a las exigencias del CTE y de la nueva normativa de ahorro energético. Puede implementarse, en gran parte, con el marco normativo y de programas actuales.

**Rehabilitación Sostenible integral o a medio plazo:** Tendría como objetivo la creación de un eco-eje del Manzanares, que implica la gestión de energías renovables, el ahorro y depuración del agua, materiales de construcción, residuos urbanos y de la construcción, etc. Serán de aplicación criterios que ya se están implementando en proyectos de obra nueva, como la transformación del poblado de Plata y Castañar o la Villa Olímpica, pero que en el caso de barrios ya consolidados, necesitaría complementarse y adaptarse con programas e instrumentos de gestión específicos más adecuados.

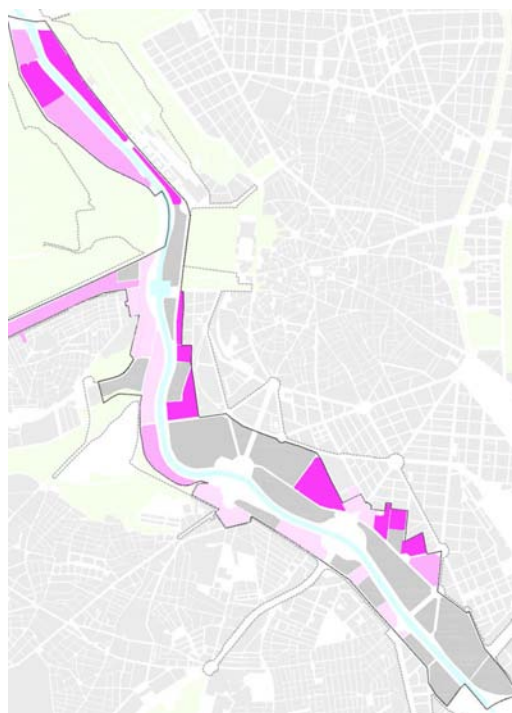


Fig. 2. ■ Zonas de Rehabilitación sostenible energética.  
■ Rehabilitación sostenible combinada con intervenciones básicas y estéticas

Se han considerado las edificaciones construidas con anterioridad a 1979, con mayor precariedad de aislamiento térmico y obsolescencia de las instalaciones de consumo energético, como el conjunto de aplicación de las actuaciones de Rehabilitación Sostenible energética, con aplicación y actualización de medidas vigentes. Para los edificios posteriores a 1979, que constituyen las zonas de renovación consolidada de construcción más reciente y que por otra parte no son objeto todavía de revisión ITE, por tener menos de 30 años, no se contempla su inclusión en rehabilitación sostenible energética, aunque queda abierta su incorporación progresiva en fases posteriores de puesta en desarrollo del PReM.

La rehabilitación sostenible incluye el ahorro y eficiencia en el consumo de agua en el espacio libre privado, combinado con las mejoras estéticas (fundamentalmente en los

espacios libres privados abiertos al espacio público, y que por tanto forman parte de la escena del Manzanares) y funcionales (accesibilidad y seguridad)

La posible edificación sometida a Rehabilitación Sostenible integral no se ha localizado, a la espera de coordinar criterios municipales y de otras administraciones. No obstante, se considera oportuno que existan actuaciones piloto que puedan incorporar medidas parciales.

El permanente esfuerzo por conseguir que Madrid sea una ciudad más sostenible ha llevado al Ayuntamiento a impulsar recientemente, ayudas económicas para la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones (decreto de septiembre de 2008) y tiene en este caso del Manzanares la ocasión de poder llevar a término estos objetivos de una forma integrada y constituir una experiencia pionera y de referencia para el resto de la ciudad.

### 5.2.2. Contenido de la Rehabilitación Sostenible

#### A. Energía

La rehabilitación sostenible en materia de energía tiene por objeto desarrollar, de acuerdo con un proyecto técnico justificativo, la capacidad de reducir la demanda de los consumos no renovables, introduciendo en función de las características de cada edificio, distintas medidas pasivas y activas, que deben ser evaluadas y subvencionadas.

Se trata de ir adecuando progresivamente las edificaciones existentes a los parámetros establecidos por el Código Técnico de la Edificación (CTE). Estas actuaciones alargan la vida útil de las edificaciones, mejoran los estándares de calidad residencial y reducen los gastos de consumo para los usuarios, por lo que debe considerarse para su promoción los beneficios en el periodo de retorno de la inversión.

Actuaciones y elementos	Sistemas constructivos
<b>Medidas pasivas</b>	
<b>Objetivo: Reducción de pérdidas de acondicionamiento térmico</b>	<b>Mejoras en la envolvente</b>
Aislamiento de fachadas (exteriores, interiores, medianerías)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revestimiento con aislamiento exterior revocado</li> <li>• Revestimiento con paneles exteriores y cámara ventilada</li> </ul>
Aislamiento de cubiertas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Revestimiento con aislamiento térmico</li> <li>• Pérgola adicional de sombreado y soporte de paneles solares</li> <li>• Cubiertas vegetales</li> </ul>
Aislamiento de huecos de fachadas y protección a la radiación	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Carpinterías con rotura de puente térmico</li> <li>• Acristalamientos dobles de baja emisividad</li> <li>• Protectores solares (Lamas, persianas y/o toldos)</li> </ul>
Aislamiento de suelos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aislamiento térmico bajo pavimento o bajo techo</li> </ul>

<b>Objetivo: mejora de la inercia térmica</b>	<b>Mejoras en materiales</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Utilización de materiales que aporten inercia térmica en interiores y exteriores</li> </ul>
<b>Objetivo: Reducción de la carga energética solar</b>	<b>Mejoras en el espacio libre privado</b>
Favorecer corrientes de aire fresco en verano	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ajardinamiento y sombreado del espacio libre privado</li> <li>Reurbanización de patios y jardines</li> <li>Utilización de materiales y colores de baja emisión</li> </ul>
<b>Medidas activas</b>	
<b>Objetivo: Reducción de consumo y producción de energía</b>	<b>Mejoras en las instalaciones</b>
Reducción consumos eléctricos	<ul style="list-style-type: none"> <li>Detectores de presencia en zonas comunes</li> <li>Ascensores de bajo consumo energético</li> <li>Lámparas de bajo consumo</li> </ul>
Reducción del consumo de combustibles fósiles	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sustitución de calderas individuales o centralizadas por otras de mayor rendimiento</li> </ul>
Producción de energía para agua caliente sanitaria ACS y calefacción	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de paneles solares en cubiertas, fachadas y zonas comunes</li> </ul>
Producción de energías renovables	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de paneles fotovoltaicos en cubiertas y fachadas</li> </ul>
<b>Evaluación de resultados</b>	
<b>Objetivo: Certificación del ahorro energético</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realización de sistemas de evaluación y certificación de la eficiencia energética de la edificación rehabilitada</li> </ul>

## B. Agua

En cuanto al ahorro de agua, se producen de manera cada más frecuente medidas de fácil implantación para la reducción del consumo y otras más sustanciales del diseño de redes del edificio.

<b>Actuaciones y elementos</b>	<b>Sistemas</b>
<b>Medidas pasivas</b>	
<b>Objetivo: Reducción del consumo</b>	<b>Mejoras en redes, mecanismos de ahorro y en electrodomésticos</b>
Ahorro en usos residencial y terciario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instalación de mecanismos en aseos y cocinas, como grifos con aireadores o reductores de caudal</li> <li>Cisternas de doble descarga</li> <li>Sustitución de electrodomésticos de menor consumo</li> </ul>
Ahorro en el mantenimiento del espacio libre privado	<ul style="list-style-type: none"> <li>Sistemas de riego eficiente</li> <li>Jardinería de bajo consumo</li> </ul>

<b>Medidas activas</b>	
<b>Objetivo: Reutilización del agua</b>	<b>Implantación de redes y sistemas</b>
Ahorro en edificación y espacio libre privado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalación de redes separativas</li> <li>• Recogida de aguas pluviales en cubierta y patios</li> <li>• Reciclaje y reutilización parcial de aguas grises</li> </ul>
<b>Evaluación de resultados</b>	
<b>Objetivo: Certificación del ahorro de agua</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Realización de sistemas de evaluación y certificación del ahorro de agua en la edificación rehabilitada</li> </ul>

### C. Materiales y Residuos

La opción de la rehabilitación y reutilización de edificios que se encuentran dentro de un ciclo de vida razonable es una opción sostenible que, frente a la sustitución masiva del parque edificado, evita el consumo intensivo de materiales de construcción y la generación de residuos. En cualquier caso, hay que fomentar que la rehabilitación incorpore en sus proyectos y procesos constructivos lógicas de utilización de materiales sostenibles y gestión de residuos, minimizando el impacto medioambiental final de las obras.

Se trata de una opción que requiere un cierto nivel de coordinación y gestión, posiblemente relacionadas con otras líneas de acción municipales. En la escala de la operación de rehabilitación de la edificación en el entorno del río es posible plantear acciones innovadoras, como la certificación de empresas y proyectos que asuman e integren en la ejecución los objetivos del Plan, mediante, por ejemplo, un sello de calidad ambiental.

<b>Actuaciones y elementos</b>	<b>Sistemas</b>
<b>Objetivo: Reducción del consumo de materiales</b>	<b>Selección de materiales y sistemas</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Utilización de materiales reciclados, reciclables o reutilizables, y materiales con etiqueta sostenible</li> <li>• Componentes y sistemas constructivos prefabricados e industrializados, posibilitando el montaje in situ</li> </ul>
<b>Objetivo: Reciclado y reutilización</b>	<b>Planificación</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Incorporación en los proyectos de rehabilitación de planes específicos de minimización, separación selectiva y gestión de residuos</li> </ul>
<b>Evaluación de resultados</b>	
<b>Objetivo: Certificación de sistemas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Seguimiento de actividades</li> </ul>

### 5.2.3. Edificación asignada a la Rehabilitación Sostenible energética

En base a la información urbanística y al diagnóstico del PReM se han localizado los inmuebles construidos con anterioridad a 1979, fecha de entrada en vigor de la normativa de ahorro energético CT-79, que constituyen el potencial patrimonio edificado al que dirigir las medidas de rehabilitación sostenible propuestas.

Los inmuebles o fincas de uso residencial potencialmente susceptibles de rehabilitación sostenible energética en distintos grados serían de 1.195 (un 82,81% del total de inmuebles) de los cuales estrictamente RS serían 477 (un 33,06%) con un total de 7.420 viviendas.

Tipo de rehabilitación	código	nº fincas uso residencial	% total fincas	unidades viviendas	% total unidades registrales
Rehabilitación sostenible	RS	477	33,06%	7.420	24,96%

Ver listado de número de fincas de uso residencial y viviendas asignados en el Anexo I

medidas activas

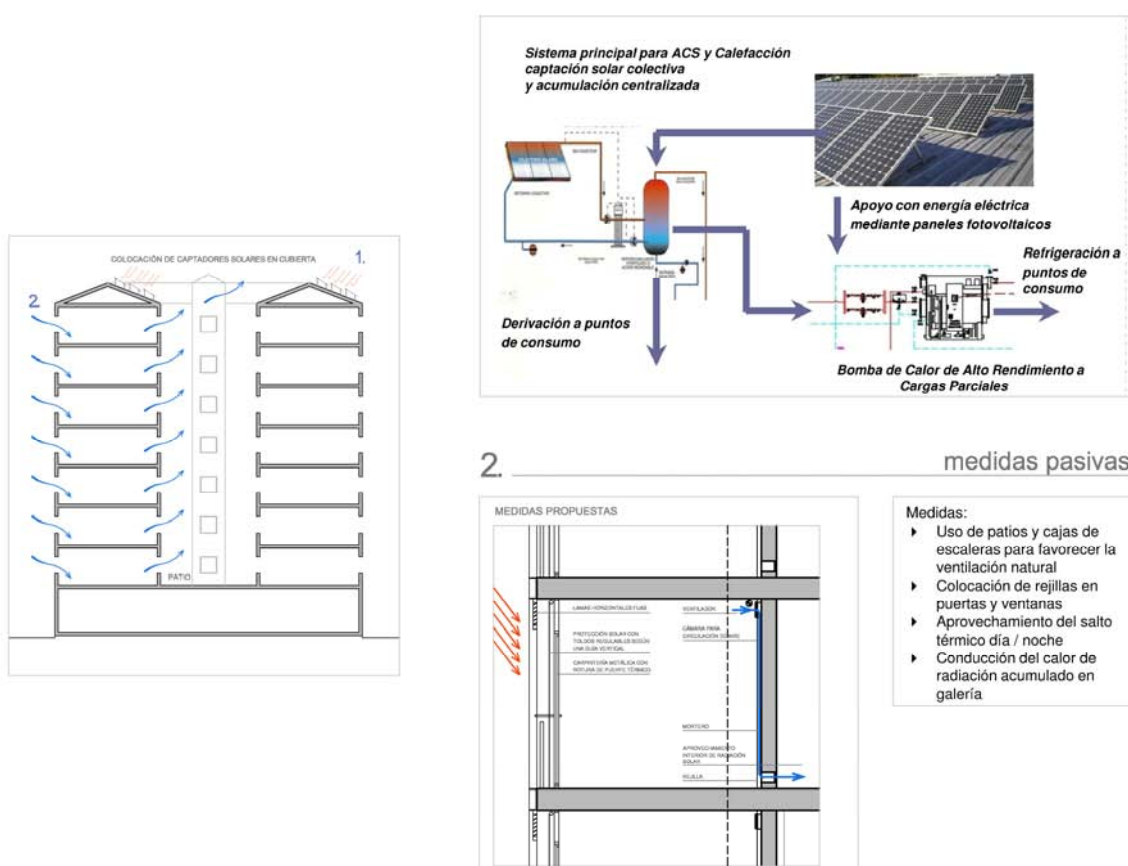


Fig. 3. Ejemplo de tratamiento de rehabilitación sostenible energética RS

### 5.3. Rehabilitación Sostenible Básica RSB

#### 5.3.1. Planteamiento

La rehabilitación sostenible básica implica tratar conjuntamente la resolución de los deberes contemplados en la Ordenanza Municipal sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones con la resolución de las carencias funcionales en la edificación, como la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas (incluyendo en este nivel básico la dotación en la edificación de aparatos elevadores y las garantías de movilidad en el espacio libre privado y portales) y falta de seguridad contra incendios en sus núcleos de comunicación. Estas acciones se realizan conjuntamente con las mejoras en la eficiencia energética y comportamiento medioambiental, ya analizadas en el apartado Rehabilitación Sostenible RS.

La rehabilitación básica es un requisito implícito y previo para que tenga coherencia la rehabilitación sostenible, ya que resultaría contradictorio abordar mejoras medioambientales, sin tener resueltas sus carencias de accesibilidad, que constituyen un requisito funcional, especialmente para la población de mayor edad.

Estas carencias de accesibilidad e ineficiencia energética se presentan en general en las zonas de mayor antigüedad de la edificación y cuyos estándares de calidad urbana han quedado más desfasados en relación con las normativas actuales.

Hasta 1972 no se introdujo, en las ordenanzas municipales de edificación de Madrid, la obligatoriedad de introducir la instalación de aparatos elevadores en los edificios colectivos que tuvieran alguna planta a 14 metros o más desde la rasante de la calle. Este tipo de edificaciones de mayor antigüedad, unido a la falta de accesibilidad, pueden presentar falta de condiciones de seguridad, estanqueidad y consolidación estructural.

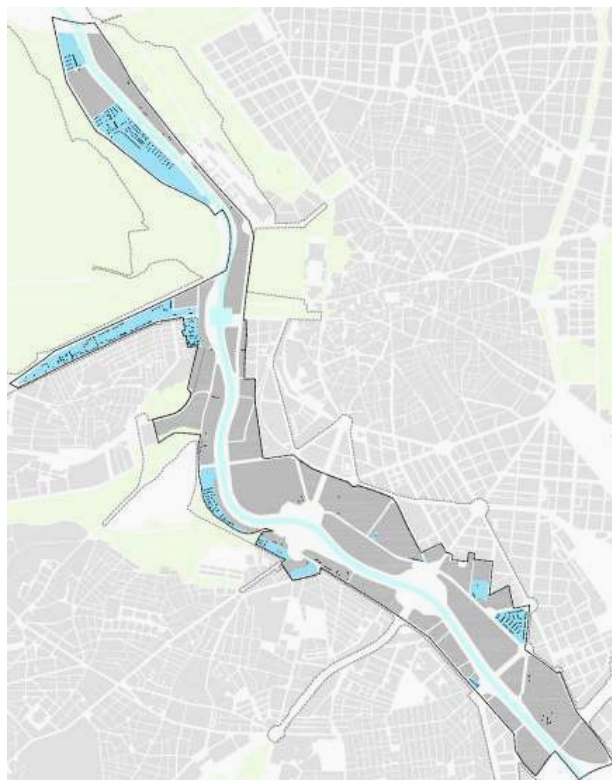


Fig. 4. ■ Zonas de Rehabilitación básica

Los informes favorables de las ITEs, en su formato actual, acreditan el estado de conservación de la estructura y la cimentación, de las fachadas, cubiertas y azoteas y en general del estado de las redes de agua sanitaria y de saneamiento.

La rehabilitación sostenible básica implica que tienen un nivel de conservación adecuado, y

han superado las ITEs favorablemente, o que, en el caso de ITEs desfavorables, se incluye en el proceso de rehabilitación la adecuación en paralelo al resto de actuaciones.

Se propone en el PReM que en un futuro próximo los conceptos de accesibilidad, seguridad contra incendios y eficiencia energética deben incorporarse como obligatorios a los conceptos de seguridad estructural, estanqueidad y habitabilidad recogidos actualmente en las ITEs, y con carácter más urgente, que los análisis de la edificación realizados en las inspecciones incluyan datos con estos aspectos en todo Madrid.

### 5.3.2. Contenido de la rehabilitación sostenible básica

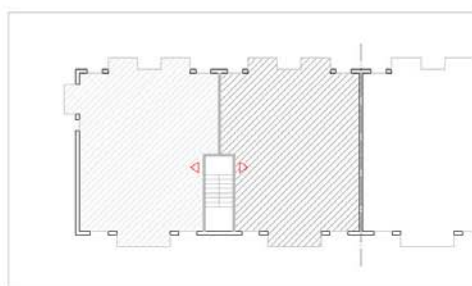
La rehabilitación sostenible básica tiene por objeto desarrollar de acuerdo con un proyecto técnico justificativo, tanto el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, seguridad estructural y estanqueidad que determina la ordenanza municipal de conservación vigente, para aquellos edificios que no tengan informe favorable ITE, como la adecuación interior del edificio a la resolución de la falta de accesibilidad a todas las plantas, con la incorporación de un ascensor y su adecuación también en relación con el espacio público. Esta rehabilitación contempla además las medidas de eficiencia energética y calidad medioambiental propuestas en la rehabilitación sostenible (5.2 *Rehabilitación Sostenible RS*).

Actuaciones y elementos	Sistemas
<b>Objetivo: mejora de la accesibilidad</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instalación de ascensores de bajo consumo</li><li>• Adaptación de los mismos a personas discapacitadas</li><li>• Instalación y/o mejora de rampas de acceso en los edificios y el espacio libre privado</li></ul>
<b>Objetivo: mejora de la seguridad contra incendios</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Instalación de vestíbulos estancos y puertas RF</li><li>• Revisión de acceso de bomberos y sistemas de evacuación</li><li>• Compartimentación y sectorización de usos</li></ul>

0.



Edificios con tres núcleos de escaleras cada uno. Cada núcleo cuenta con dos viviendas por planta, comunicadas por una escalera que cuenta con un vestíbulo interior de acceso a las viviendas y una meseta intermedia que da a fachada.

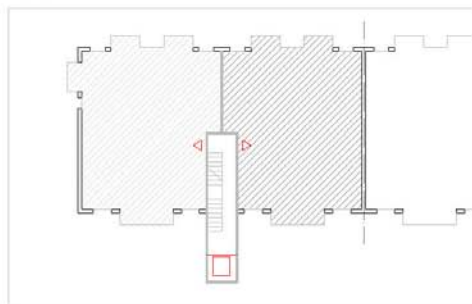


1.

opción A

Reforma de los tramos de la escalera para permitir la llegada del ascensor a cada planta.

Supone la demolición de la escalera y la ampliación del portal.



2.

opción B

Implantación del ascensor en una galería acristalada adosada a la fachada.

Supone una ampliación de superficie adicional para la vivienda.

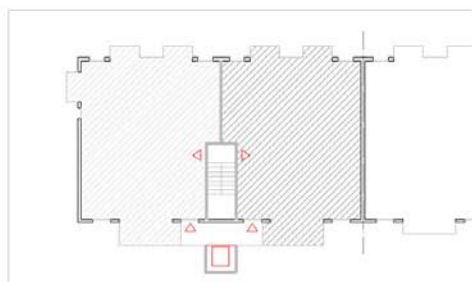


Fig. 5. Ejemplo de tratamiento de rehabilitación sostenible básica RSB

### 5.3.3. Edificación asignada a rehabilitación básica

En base a la información urbanística y al diagnóstico del PReM se han localizado los inmuebles colectivos de más de 4 plantas construidos con anterioridad a 1972, fecha de entrada en vigor de la normativa municipal de instalación de aparatos elevadores, que constituyen el potencial patrimonio edificado al que dirigir las medidas de rehabilitación sostenible básica propuestas.

Respecto a las ITEs, en la fase de información del PReM se ha detectado que la información extraída de la Inspección Técnica de la Edificación no contiene todos los datos de los edificios del ámbito de actuación. El desarrollo de programas de rehabilitación podría servir como experiencia para reforzar las bases de datos, incluyendo nuevos criterios.

Los inmuebles o fincas de uso residencial potencialmente susceptibles de rehabilitación sostenible básica serían de 425 (un 29,45% del total de inmuebles) con un total de 4.958 viviendas (un 16,68% del total de unidades registrales).

Tipo de rehabilitación	código	nº fincas uso residencial	% total fincas	unidades viviendas	% total unidades registrales
Rehabilitación sostenible básica	RSB	425	29,45%	4.958	16,68%

Ver listado de manzanas y número de edificios y viviendas asignados en el Anexo I.

## 5.4. Rehabilitación Sostenible Estética y de la Escena urbana: RSE

### 5.4.1. Planteamiento

La rehabilitación sostenible estética o de la escena urbana implica el tratamiento de las fachadas, y espacios libres privados, la envolvente y el entorno de las edificaciones que deben contribuir a mejorar la escena urbana como un valor colectivo.

La alteración formal de la fachada de las edificaciones, por cierre indiscriminado de terrazas o el adosamiento de elementos ajenos a la misma y la pérdida de calidad de la imagen urbana, ha sido una práctica generalizada en el ámbito del Manzanares para blindarse contra la agresión de la M-30. La permisividad con la que se ha alterado la fisonomía de las fachadas, debe ser corregida, exigiendo el cumplimiento de la normativa existente (artículos 6.10.6 y 6.10.8 de las Normas urbanísticas del PGOUM) o ampliando su contenido para recuperar una adecuación arquitectónica mejorada de los edificios.

La mejora de la escena urbana que se está produciendo a nivel de la cota cero, debe hacerse extensiva progresivamente a las edificaciones y jardines privados de las manzanas que dan fachada a estos espacios públicos y, unido al objetivo de mejora de la eficiencia energética y la rehabilitación sostenible, se deben plantear soluciones de fachadas que combinen el ahorro energético con la mejora de su imagen arquitectónica.

En el ámbito del Manzanares, el Ayuntamiento ha tomado en consideración la situación existente y ha vinculado al programa de la EMVS de mejora de la eficiencia energética un programa de ayuda económica específica de actuaciones de mejora de la escena urbana, que posibilita actuar en las fachadas, para recuperar una nueva imagen acorde con el esfuerzo inversor de recuperación del espacio público.

El Plan de Calidad del Paisaje Urbano establece un itinerario ambiental paisajístico para el ámbito del Manzanares, dejando abierta la posibilidad de crear “conjuntos de interés urbano” que fijen medidas respecto a la configuración exterior de los edificios existentes y de nueva construcción, identificando situaciones negativas respecto a la escena urbana, mejorando elementos y fachadas especialmente disconformes, aprobando normas para la calidad de los cerramientos, caracterizando materiales, acabados y elementos compositivos.

El PReM nace como un plan de rehabilitación y mejora de la escena urbana y por ello tiene una necesaria implicación, entre la rehabilitación y la mejora de la imagen de la ciudad, con el Plan de Calidad del Paisaje Urbano (PCPU), que tiene entre sus objetivos la mejora de la calidad del paisaje y de la escena de la ciudad, potenciando sus valores paisajísticos y arquitectónicos.

Programas de actuación – intervención y recomendaciones del Plan de Calidad del Paisaje Urbano directamente relacionados con el PReM y la mejora de la inserción del ámbito en la imagen de la ciudad.

Programa Inmadrid de entradas o nodos de acceso a la ciudad:	<ul style="list-style-type: none"> <li>La puerta 4 del Sur-Avenida de Córdoba, la puerta 5 autovía A-5-Paseo de Extremadura-Príncipe Pío y Puerta de Toledo-Plaza Elíptica en coincidencia con los CRU 1, 9 y 4 respectivamente.</li> </ul>
Programa Ejes.es:	<ul style="list-style-type: none"> <li>La Glorieta de Legazpi como parte del eje norte sur junto al Paseo de Las Delicias Avda de Andalucía, en coincidencia con el CRU.1</li> </ul>
Itinerario ambiental del Río:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Determinaciones de la escena en coincidencia con la rehabilitación estética y de la escena de la edificación en el plano vertical de la edificación y el espacio libre privado recogida en el PReM.</li> </ul>
Programa Rondas y de caminos y referencias comerciales:	<ul style="list-style-type: none"> <li>En coincidencia con la rehabilitación sostenible y la revitalización del zócalo comercial del Paseo de Extremadura y la Calle Antonio López.</li> </ul>
Programa Excell:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Especialmente en el entorno de Príncipe Pío y la escena junto al entorno de la Pradera de San Isidro.</li> </ul>

Con el diagnóstico de la estructura de la escena urbana en el ámbito del PReM se determinan aquellas edificaciones y espacios libres privados que conforman sus principales hitos y frentes urbanos y que requieren un tratamiento preferente, para ir restableciendo progresivamente una imagen renovada.

- Entre los frentes urbanos, las edificaciones de la margen derecha del río, en el arco central, tienen una calidad arquitectónica media, con deficiencias en su conservación, y sin embargo crean un frente continuo y bien definido con un potencial escenográfico e icónico muy alto, en relación con los espacios públicos del Proyecto Madrid Río y los edificios públicos existentes<sup>2</sup>. Es, además la fachada de los distritos de la periferia oeste, y puede ser, combinada con puntos singulares de oportunidad, un área muy relevante para la identidad urbana del Manzanares.
- La importancia del espacio libre privado en el entorno de río está vinculada, en primer lugar, a las distintas morfologías urbanas existentes en el ámbito, mientras que la calidad del tratamiento y conservación está relacionado con el nivel socioeconómico, la seguridad y la antigüedad. Hay tres áreas en las que la calidad del ajardinamiento, el vallado, el pavimento y el mobiliario interior tienen influencia de conjunto en la imagen del río y su entorno: la Colonia del Manzanares, al norte, con un espacio entre bloques bien trazado y mantenido, de gran importancia para el paseo arbolado de la ribera; las zonas de bloque abierto en la Colonia de San Illán y del paseo de la ermita del Santo, especialmente degradado en las traseras de las manzanas; las zonas de bloque abierto

43

<sup>2</sup> Ver descripción de los cuadrantes 1, 2 y 3 en la Tercera Parte del documento.

construidas en los años 70 y 90 en la margen izquierda, por encima del Paseo de Yeserías y el inicio del Paseo de la Chopera, con una calidad media.

La contraposición de llenos y vacíos, de edificaciones y espacios libres privados, forma parte de la evolución histórica de la fachada del Manzanares y la riqueza de la forma urbana. En base a la valoración de los distintos ámbitos, la Rehabilitación Sostenible Estética puede realizarse en dos niveles:

**Rehabilitación Sostenible Estética:** Un programa de actuación general en todo el ámbito del PReM, incentivando la mejora de las condiciones estéticas de la edificación y el espacio libre privado, con proyectos que vayan más allá de la limpieza derivada de las ITEs, y que puedan ser justificados y gestionados *comunidad a comunidad* (de vecinos).

**Rehabilitación Sostenible de la escena urbana:** Un programa específico de coordinación de la rehabilitación estética en el arco central del río, considerando unidades edificatorias completas (*manzana a manzana* o conjuntos homogéneos). Los objetivos pueden tener distintos grados: el primero, evitar que la limpieza de la fachada provoque la fragmentación de la imagen de edificios que actualmente tiene varias comunidades de vecinos (portales) pero fueros proyectados de forma unitaria. Un segundo grado, proponer imágenes alternativas al estado inicial, a partir de la renovación de la fachada como elemento de control climático de la edificación y la consideración de la escala y valor icónico en relación con el nuevo espacio público del Manzanares. En el espacio libre privado, el tratamiento de las tres áreas citadas, que complementas el arco central, podría coordinarse con el arbolado del espacio público del río y los detalles de urbanización para vallados, accesos, luminarias, senderos, etc.

En los dos casos se necesita coordinación con los propietarios y una cierta gestión de proyectos; es recomendable que el Ayuntamiento, mediante una oficina de gestión<sup>3</sup>, genere imágenes y soluciones mediante proyectos piloto, o establezca una línea continuada de trabajo de diseño y reinterpretación de la fachada privada dentro del proyecto global del Manzanares.

#### Coordinación de actuaciones

En el caso de las comunidades de propietarios de edificios que formen parte de un conjunto arquitectónico mayor (distintos portales comprendidos dentro de una misma promoción inmobiliaria) la rehabilitación estética requiere un estudio compositivo del conjunto para garantizar un resultado armónico y unitario del resto que pasa necesariamente por la promoción de las actuaciones, por parte de las propias comunidades de propietarios de los edificios de obras de rehabilitación estética, pero también por los necesarios criterios de coordinación entre comunidades de vecinos que son los actores finales de este tipo de actuaciones a cargo del organismo de gestión.

La gestión de los proyectos deberá realizarse buscando criterios y actuaciones que puedan desarrollarse de manera unitaria. Se debe evitar con ello la dispersión de esfuerzos y de resultados que genera una visión individualizada de las comunidades de cada edificio de manera aislada. Esta regla de tratamiento y gestión es aplicable igualmente al tratamiento de jardinería, pavimentación y delimitación del espacio libre privado.

<sup>3</sup> Sobre las tareas y organización de la Oficina de Gestión del Plan, ver Cuarta Parte del documento

En este sentido la coordinación y los criterios establecidos de manera general por la Oficina de Gestión y las propuestas específicas que se realicen de manera más amplia desde ésta, permitirán contemplar la rehabilitación estética tanto de los edificios como del conjunto de la escena urbana.

Elementos estructurantes de la escena en relación con las zonas de rehabilitación estética:

1. Mercado de Frutas y Verduras
2. Matadero
3. Parque y pasarela de la Arganzuela
4. Puente de Toledo
5. Calderón – Mahou
6. CEDEX norte
7. Puente de Segovia
8. Paseo de la Virgen del Puerto

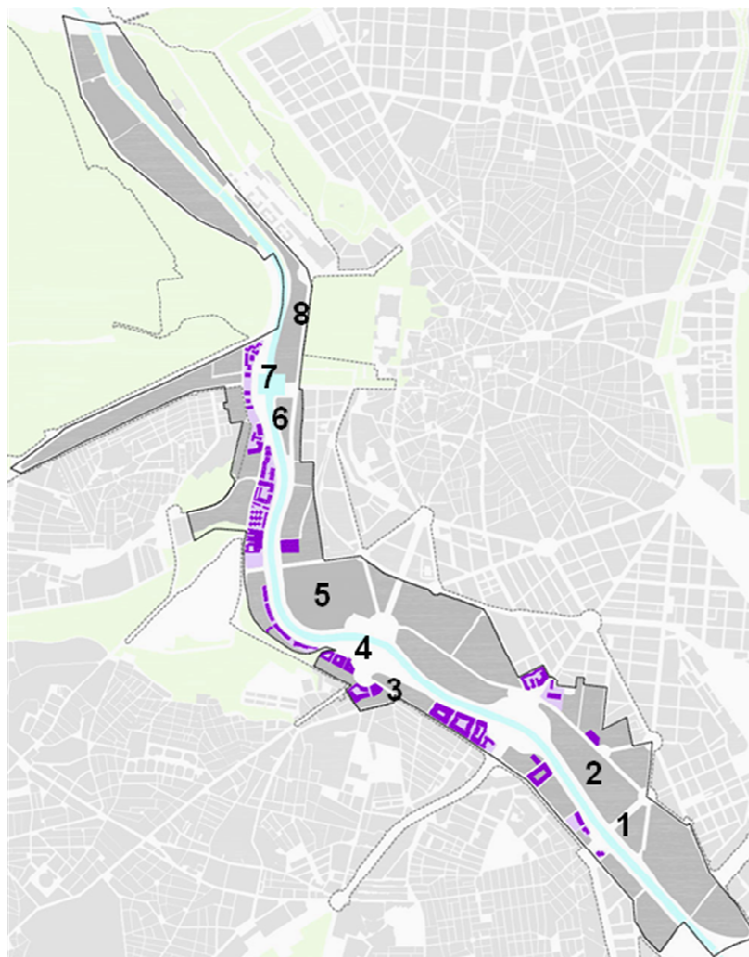


Fig. 6. ■ Zonas y edificios de Rehabilitación estética.



Fig. 7. Esquema de localización de las principales zonas con manzanas con espacio libre privado

En las áreas en las que se ha señalado que el espacio libre privado tiene una especial aportación a la revalorización paisajística del río, las fincas están también asignadas a distintas tipologías de rehabilitación de la edificación; consideramos que prevalece en estos casos el alcance, complejidad y coste de la obra de edificación frente al tratamiento de jardinería, pavimentación, vallado, etc. por lo que no se establece una tipología específica.

#### 5.4.2. Contenido de la rehabilitación sostenible estética

La Rehabilitación Sostenible Estética comprende, de acuerdo con un proyecto técnico justificativo, un conjunto de medidas que van desde la restitución y limpieza de las alteraciones introducidas en las fachadas hasta la modificación sustantiva de la fachada, introduciendo nuevos materiales de acabado con segundas envolventes o cuerpos añadidos en los cerramientos, en base a su mayor eficiencia energética, de acuerdo a las medidas ya enumeradas en el apartado 5.2 *Rehabilitación Sostenible RS*

<b>Actuaciones y elementos</b>	<b>Sistemas</b>
<b>Objetivo: adecuación de fachadas y eliminación de elementos fuera de normativa</b>	<b>Alternativas: rehabilitación constructiva, limpieza y retirada de elementos, renovación de fachadas</b>
Carpinterías y cerramientos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adecuación a un proyecto unitario de los cerramientos acristalados mejorando a su vez la eficiencia energética</li> <li>• Cumplimiento del artículo 6.10.6.3 de las NN del Plan General</li> </ul>
Muros y medianerías	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limpieza y decoro de paredes y cerramientos opacos</li> <li>• Tratamiento de medianerías</li> <li>• Incorporación de revocos o paneles con aislamiento que mejoren la envolvente térmica</li> <li>• Armonización de cornisas, aleros, impostas, vuelos zócalos y recercados</li> </ul>
Aparatos	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Retirada de aparatos de aire acondicionado, antenas, capialzados exteriores, extractores</li> <li>• Adecuación a un proyecto unitario de instalación, integrando con el tratamiento de terrazas</li> <li>• Cumplimiento el artículo 6.10.8. de las NN del Plan General</li> <li>• Estudio de sustitución por nuevos aparatos en cubierta</li> </ul>
Protectores frente a soleamiento	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Instalación unitaria de toldos o viseras</li> <li>• Adosamiento de nuevas galerías acristaladas</li> <li>• Instalación de pérgolas en áticos y cubiertas</li> <li>• Posible incorporación de pantallas vegetales</li> </ul>
<b>Objetivo: Reordenación de los aspectos estéticos y visuales de la planta baja</b>	<b>Cerramientos y señalética</b>
Zócalo comercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Señalética</li> <li>• Unificación de cerramientos</li> </ul>
Portales y viviendas	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unificar medidas de seguridad</li> </ul>
<b>Objetivo: Adecuación del espacio libre privado</b>	<b>Arbolado, cerramientos y pavimentación</b>
Espacio libre privado	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reposición de arbolado y mantenimiento de vegetación</li> <li>• Tratamiento de cerramientos de parcelas y espacios libres privados</li> <li>• Mejora de pavimentación</li> <li>• Mejora de condiciones de seguridad y accesibilidad</li> <li>• Retirada de usos indebidos</li> </ul>

#### Rehabilitación sostenible estética, embellecer la ciudad desde el desorden

En la edificación se trata de elegir entre la restitución de la imagen inicial del edificio, la armonización de cerramientos, materiales y colores de acabados, o la reinterpretación de la imagen del edificio con nuevas fachadas.

El incumplimiento de normativas (aparatos de aire acondicionado, cerramientos de balcones, chimeneas, antenas) no es exclusivo del río, por lo que las acciones tienen que reubicar y adecentar más que prohibir y censurar.

La reposición de viseras, celosías y toldos puede combinar, con un proyecto unitario, el diseño común y ordenado para todo el edificio con el análisis del mejor comportamiento solar. En cerramientos de terrazas, es necesario utilizar sistemas que, de forma flexible, se adapten a situaciones particulares de los vecinos (carpinterías en buen estado, terrazas abiertas o cerradas, organización interna de tabiquería, etc.)

- La rehabilitación implica siempre considerar de forma simultánea el embellecimiento con la mejora de la eficiencia energética.
- Deberá realizarse de una manera integral y uniforme para todo el edificio, con un proyecto unitario. La rehabilitación es un proceso con diversos puntos de posible bloqueo; para evitarlos es necesario considerar las distintas disponibilidades de los vecinos a la reforma, el estado actual, *vivienda a vivienda*, los tiempos de acuerdo y ejecución entre comunidades.
- Incluso con subvenciones, es un camino complejo, que requiere imaginación, liderazgo por la administración y un contacto muy cercano con los propietarios.
- La rehabilitación estética de la plantas bajas tiene vinculaciones, en el zócalo comercial, con las acciones de Revitalización<sup>4</sup>

En el espacio libre privado en zonas de bloque abierto, se trata de reconsiderar su situación actual tanto desde criterios de calidad y sostenibilidad como de aportación a la imagen general del río, analizando la coordinación con el nuevo tratamiento del espacio público del entorno del río, el estado de la vegetación existente, los espacios singulares, las cargas de mantenimiento para los propietarios, etc.

43

<sup>4</sup> Ver 6.3 Revitalización del zócalo comercial

0.



1.

propuestas de rehabilitación de fachadas



Fig. 8. Ejemplo de tratamiento de rehabilitación sostenible estética RSE

#### 5.4.3. Edificación asignada a rehabilitación sostenible de la escena urbana

En base a la información urbanística y al diagnóstico de la estructura urbana del PReM se han localizado los inmuebles colectivos que conforman los hitos y frentes urbanos que constituyen el potencial patrimonio edificado al que dirigir las medidas de rehabilitación sostenible estética propuestas, con criterios de escena urbana. Se trata del arco que constituye el frente edificado de la margen derecha entre el puente de Segovia y la glorieta de Cádiz.

Este arco tiene una especial relevancia en la escena, por constituir un frente edificado continuo de fachadas lineales y curvas con fachada al río, resultado principalmente del plan de canalización del Manzanares, y de una intervención decidida y planificada en los puntos singulares de intersección de los ejes transversales que lo atraviesan como las ubicadas en la glorieta de Cádiz, Puente de Praga, Marqués de Vadillo o Puente de Segovia. Frente a esta fachada, las restantes zonas presentan menor escala, son más discontinuos (configurados por tipologías de bloque abierto) y menor presencia en la escena del río (por estar en segunda línea de la escena, como el paseo de Yeserías y de La Chopera), por lo que no se considera preferente su tratamiento coordinado.

Los inmuebles o fincas de uso residencial potencialmente susceptibles de rehabilitación sostenible de la escena urbana serían de 241 (un 16,70 % del total de inmuebles) con un total de 8.804 viviendas (un 29,62 % del total de unidades registrales).

Tipo de rehabilitación	código	nº fincas uso residencial	% total fincas	unidades viviendas	% total unidades registrales
Rehabilitación sostenible estética	RSE	241	16,70%	8.804	29,62%

Ver listado de manzanas y número de edificios y viviendas asignados en el Anexo I.

## 5.5. Rehabilitación sostenible, básica y estética: RSBE

### 5.5.1. Planteamiento

La rehabilitación sostenible, básica y estética tiene como objeto el conjunto de edificios con una antigüedad anterior a 1979, que a su vez presentan problemas de accesibilidad y que por su localización especial configuran la primera línea de la escena urbana. Son edificios en los que se acumulan el conjunto de medidas descritas en las tres modalidades anteriores de la rehabilitación sostenible, básica y estética.

### 5.5.2. Edificación asignada a rehabilitación sostenible, básica y estética

En base a la información urbanística y al diagnóstico de la estructura urbana del PReM se han localizado aquellos inmuebles colectivos de mayor antigüedad, con problemas de accesibilidad y que forman parte del conjunto de los principales frentes de la escena urbana del Manzanares.

Los inmuebles o fincas de uso residencial potencialmente susceptibles de rehabilitación sostenible básica y estética serían de 52 (un 3,60 % del total de inmuebles) con un total de 793 viviendas (un 2,67 % del total de unidades registrales).

Tipo de rehabilitación	código	nº fincas uso residencial	% total fincas	unidades viviendas	% total unidades registrales
Rehab. sostenible básica y estética	RSBE	52	3,60%	793	2,67%

Ver listado de manzanas y número de edificios y viviendas asignados en el Anexo I.

## 5.6. Áreas consolidadas

### 5.6.1. Planteamiento

Las edificaciones desarrolladas mayoritariamente desde 1979 hasta ahora, al amparo del planeamiento general o planeamientos remitidos, desarrolladas de acuerdo con la normativa del Plan del 85 y posteriormente del Plan del 97, cumplimentan en general estándares razonables de calidad urbana, en lo concerniente a accesibilidad, aparcamientos, aislamientos y responden a una imagen urbana actualizada identificadora en general de la arquitectura de este reciente periodo del crecimiento de la ciudad.

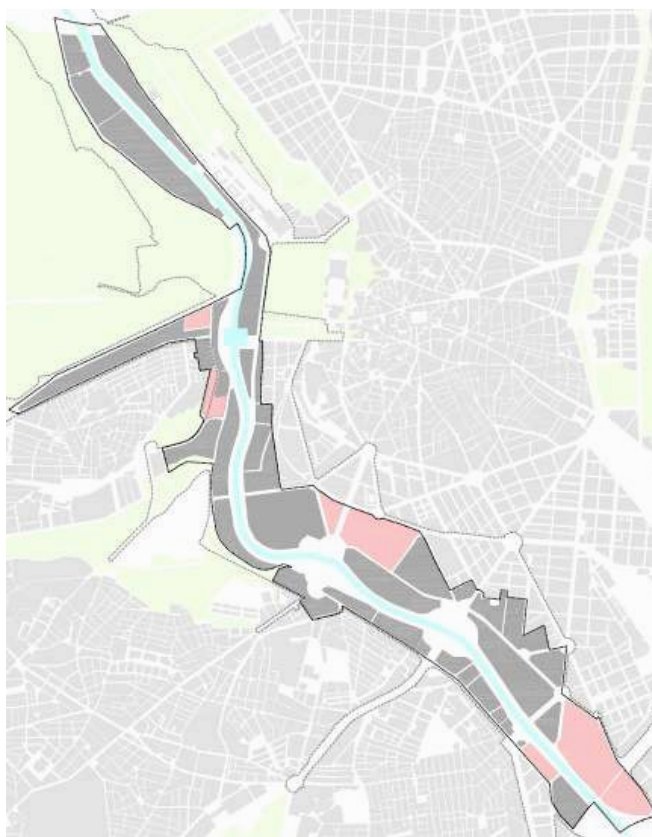


Fig. 9. Áreas de renovación consolidada

Este proceso de renovación puntual que completa y renueva puntualmente la trama urbana sigue activo en la actualidad en determinadas zonas, y no requiere en principio medidas especiales de intervención desde el PREM, excepto aquellas determinaciones o indicaciones que puedan ajustar las condiciones en relación a la trama urbana o mejoras en la sostenibilidad de la edificación en fases posteriores.

Se trata por ello de una parte del parque residencial del área del PReM que está en condiciones comparativamente buenas y que cumple normativas relativamente actualizadas sino consideramos el CTE. Salvo casos singulares<sup>5</sup>, se considera que no deben

<sup>5</sup> Por ejemplo, existen algunos edificios con menos de una década en los que las instalaciones de aire acondicionado han deteriorado ya gravemente su fachada, y se han incorporado al conjunto de la Rehabilitación Sostenible Estética.

incorporarse a la programación y evaluación económica del plan, y sin embargo, pueden formar parte de un nivel de Inspección Técnica de la Edificación más avanzado que incluya criterios de sostenibilidad<sup>6</sup>.

### 5.6.2. Edificación asignada a áreas consolidadas

En base a la información urbanística y al diagnóstico de la estructura urbana del PReM se han localizado aquellos inmuebles de menor antigüedad, construidos con posterioridad a 1979.

Los inmuebles o fincas de uso residencial que se corresponden con zonas consolidadas o en proceso de consolidación serían de 225 (un 15,59 % del total de inmuebles) con un total de 7.283 viviendas (un 24,50 % del total de unidades registrales).

Tipo de rehabilitación	código	nº fincas uso residencial	% total fincas	unidades viviendas	% total unidades registrales
Renovación consolidada	RC	172	11,92%	7.061	23,75%
Renovación pendiente de consolidación	RPC	53	3,67%	222	0,75%
<b>Total renovación consolidada y pendiente de consolidación</b>	<b>RC-RPC</b>	<b>225</b>	<b>15,59%</b>	<b>7.283</b>	<b>24,50%</b>

Ver listado de manzanas y número de edificios y viviendas asignados en el Anexo I

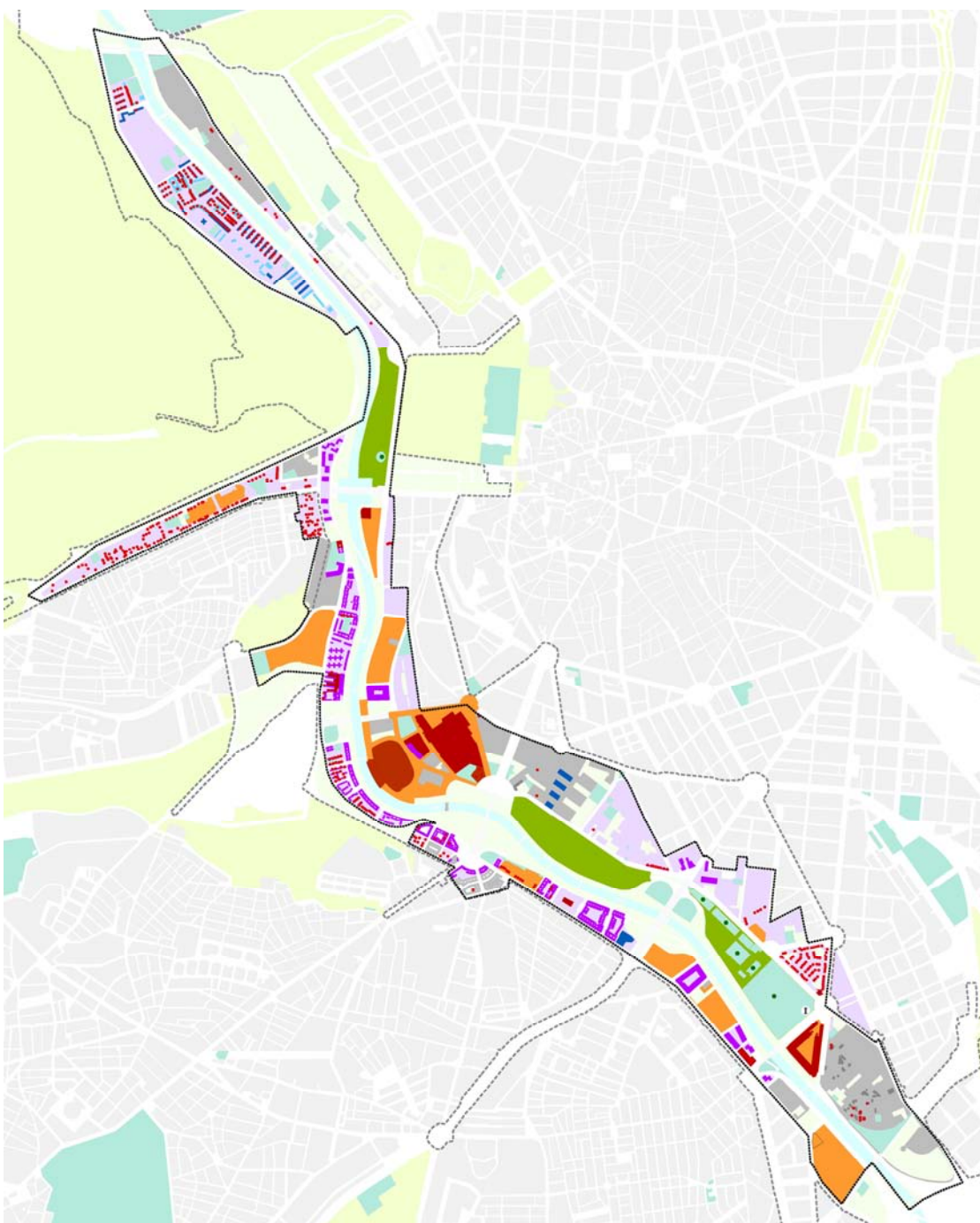


Fig. 10. Esquema síntesis de tipos de intervención y líneas de rehabilitación

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

## 6. Revitalización y renovación urbana.

---

La revitalización es la segunda gran opción estratégica del PReM. Desde el concepto de área de oportunidad en espacio público desarrollado por el Plan Especial Río Manzanares se avanza a la renovación de áreas de centralidad en las que se tiene que sumar, a la potente inversión pública en la antigua M30, la regeneración o reconversión integral de parcelas privadas.

La renovación implica cambiar el marco urbanístico de estas parcelas, consideradas ahora como motores estratégicos de la actuación, en las que hay que implantar cambios de uso, de coeficientes de edificabilidad y volumetrías, que aporten una renovación del empleo y la competitividad en el río y los distritos a la escala de la ciudad.

Es necesario coordinar estas actuaciones *parcela a parcela* (y por tanto, en este caso, con los propietarios de suelo privados y públicos) con las intervenciones de rehabilitación descritas, para lo que se han descrito Conjuntos de Renovación Urbana que engloban áreas de actuación completas. La dirección del gobierno municipal y la gestión especializada tiene que aportar ideas, un plan de trabajo, coordinación, incentivos y beneficios mediante aprovechamientos lucrativos que hagan viable la operación, y soluciones para la localización de redes públicas resultantes. En la escala más pequeña, pero no menos importante, el zócalo comercial del conjunto tiene que actuar como re-estructurante de la relación entre el río, los distritos y la ciudad, para lo que hay que aportar instrumentos de dinamización comercial y/o terciaria del área.

### Cambiar la identidad

Si la imagen del Manzanares es heredera, sucesivamente, de las intervenciones históricas patrimoniales e industriales, y de la canalización urbanizadora de las márgenes del río, se trata ahora de encontrar nuevos hitos urbanos en un espacio denso, con pocas referencias valiosas en la imagen de la ribera.

La identidad de los distritos va a ser un collage de la población, la edificación y los espacios libres privados existentes, las infraestructuras históricas reconvertidas en contenedores culturales, el espacio público diseñado en el Proyecto Madrid Río y las nuevas edificaciones propuestas en el PReM.

### Cambiar el programa

Uno de los retos más novedosos es la actualización de los usos, en una pieza central, que se ha mantenido hasta ahora al margen de la renovación madrileña. A la implantación de usos culturales hay que sumar nuevos programas de distintas escalas: de empleo y comercio de barrio, de gran comercio y de ocio, de innovación empresarial relacionada con el deporte, la comunicación, el medioambiente urbano, la rehabilitación, etc.

## Introducir la sostenibilidad

En las nuevas edificaciones la sostenibilidad en la edificación tiene que ser una obligación y una seña de identidad, incorporando las tecnologías y sistemas que se aplican ya en las operaciones urbanas de nuevo cuño.

## 6.1. Conjuntos de renovación urbana

### 6.1.1. Planteamiento

El concepto de Conjunto de Renovación Urbana está relacionado con la localización y centralidad en la estructura urbana, la aportación de usos relacionados con la revitalización, la capacidad para construir y renovar la escena urbana. Engloba el conjunto de suelos edificables, y edificaciones existentes situadas en áreas de especial y potencial interés para la regeneración del conjunto del eje del Manzanares.

Son ámbitos en distintas situaciones en la actualidad: solares privados vacantes o en desarrollo, parcelas públicas, municipales o de otras administraciones, con instalaciones y usos desfasados a sustituir, pendientes de desarrollo de acuerdo al planeamiento vigente, etc.

En estos puntos interesa garantizar que su concreción formal y funcional sea acorde a los objetivos del PREM y el Plan Especial del Río, el cual ya señalaba la existencia de una serie de áreas de oportunidad que quedaban fuera de su ámbito competencial por tratarse de suelos de propiedad privada, pero que sin embargo podían contribuir a una mejora del resultado final del Plan, en la medida en que se controlara su uso y formalización.

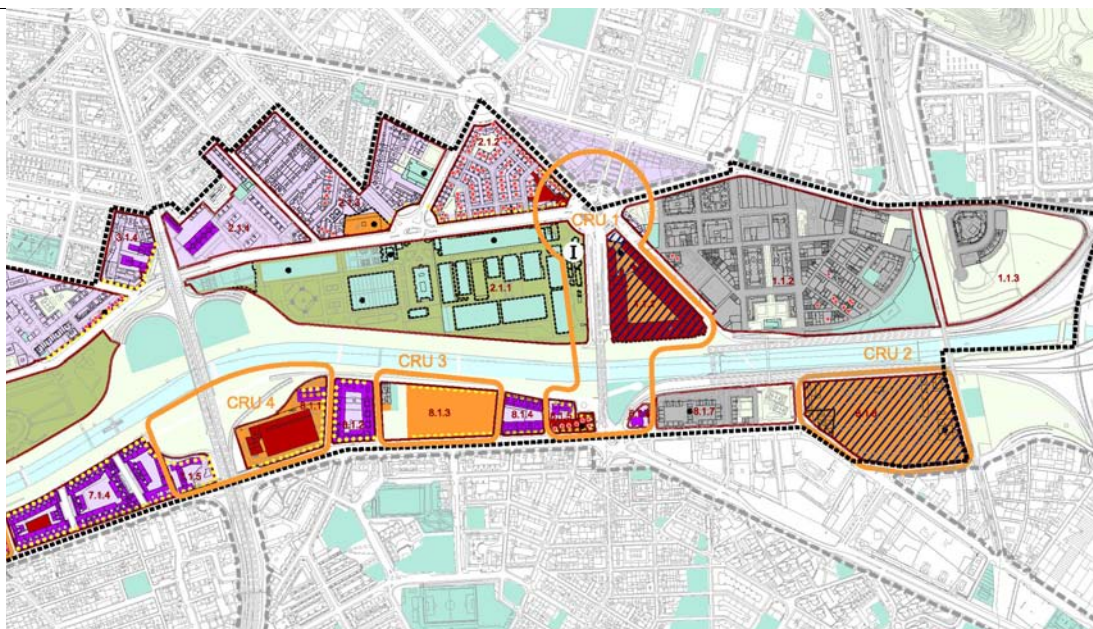


Fig. 11. ■ Conjuntos de Renovación Urbana, zonas de influencia y ■ Espacios de oportunidad. Se señalan ralladas en negro, las que están vinculadas a operaciones en marcha.

El PREM, partiendo de este inventario de suelos vacantes e instalaciones, lo potencia y amplía a círculos de influencia de mayor escala, denominándolos Conjuntos de Renovación Urbana o CRUs.

- A lo largo del río, los CRUs son los focos de transformación integral de los usos y las imágenes del nuevo Manzanares. Las nuevas centralidades están localizadas según la disponibilidad de suelo y la relación con los ejes y piezas estructurantes de la ciudad.
- El PReM amplía las actuaciones e indicaciones del Plan Especial del Río sobre las dotaciones públicas (Matadero, Mercado de Frutas), las nuevas infraestructuras (pasarela de la Arganzuela 2) y las operaciones privadas en marcha (Calderón – Mahou) hasta el área de influencia del entorno edificado privado consolidado. Se potencian los grandes equipamientos de rango ciudad, como espacios de creación e innovación y encuentro, contribuyendo a redefinir el papel de los *frentes fluviales* como lugares singulares de referencia para ciudadanos y visitantes.
- Se actúa en los CRUs con los recursos arquitectónicos y urbanísticos que generen imágenes y espacios con capacidad para dotar de identidad al conjunto de la escena urbana, con el resto del paisaje urbano consolidado actuando como un fondo de calidad rehabilitada.
- Las áreas de centralidad tiene que considerar la regeneración de su entorno inmediato mediante operaciones concretas programadas desde el Plan, consensuadas con los agentes privados como espacios de actividades mixtas. A partir de ellas se expandirán de forma no programada dinámicas de recuperación e integración del entorno.

Fig. 12. Esquema de localización y ordenación de Conjuntos de Renovación Urbana entre los puentes de Andalucía y de Praga.



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.

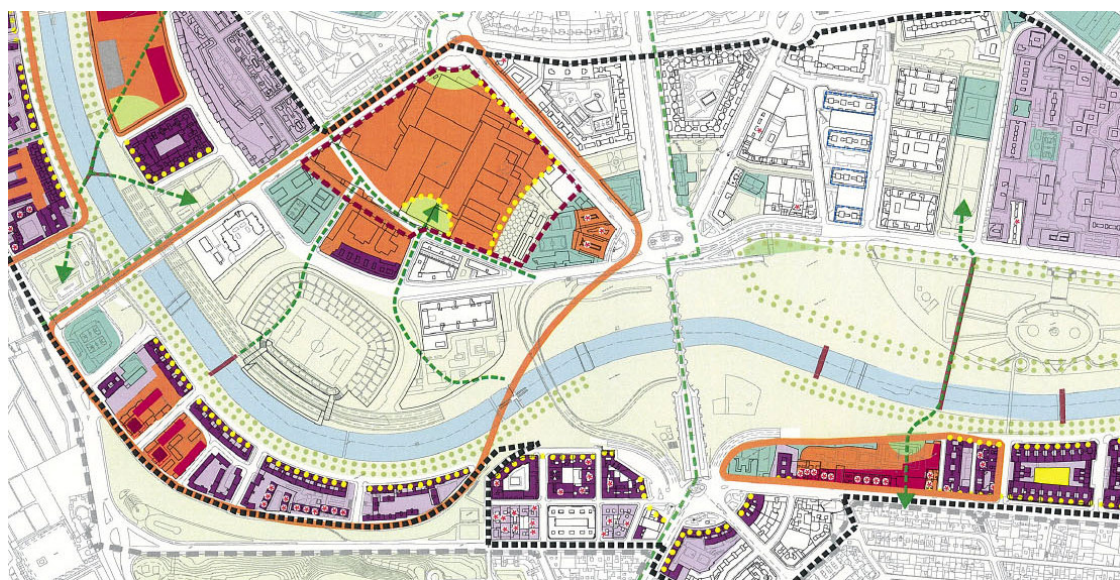


Fig. 13. Esquema de localización y ordenación de los Conjuntos de Renovación Urbana de Mahou-Calderón y de la pasarela de la Arganzuela 2, con una imagen indicativa de ordenación.

### 6.1.2. 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. 14. Conjuntos de renovación urbana

Consultar el desarrollo de los CRUs según las fichas del **Anexo II Conjuntos de Renovación Urbana**

Conjuntos de renovación urbana	Objetivos en la revitalización del Manzanares
1. Legazpi - Glorieta de Cádiz	<p>Ampliar el efecto dinamizador de Mataderos - Mercado de Frutas y Verduras – Intercambiador a la Plaza de Legazpi y la Glorieta de Cádiz.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordinación con actuaciones públicas</li> <li>• Rehabilitación sostenible estética y renovación de la edificación residencial</li> </ul>
2. Puente de la Princesa -	<p>Reconsiderar los usos y ordenación de las operaciones urbanísticas en el arranque sur del río.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cambio de parámetros urbanísticos del Plan Parcial de subestación Puente de la Princesa</li> </ul>
3. Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero- Usera	<p>Trasvasar las dinámicas de Mataderos a la fachada de la margen derecha y el distrito de Usera.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Coordinación de condiciones urbanísticas en parcela de Antonio López 109-111 frente al Matadero Zócalo comercial en la fachada del río</li> <li>• Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial existente</li> </ul>
4. Puente de Praga - CEDEX	<p>Crear una <i>puerta del sur</i> en el Paseo de Santa María de la Cabeza, en la margen derecha del puente.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación consensuada de la parcela del CEDEX</li> <li>• Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial</li> </ul>
5. Puentes de Toledo y Arganzuela	<p>Transformar con potencia el frente de la margen derecha entre el Puente de Toledo y la Pasarela de Arganzuela.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación integral de las parcelas seleccionadas</li> </ul>
6. Calderón - Mahou - San Illán	<p>Ampliar el efecto de la renovación del Calderón a su entorno y la margen derecha.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación y Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial</li> </ul>
7. Ermita del Santo	<p>Articular el frente del río con el distrito de la Latina, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación de la parcela terciaria-dotacional y Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial</li> </ul>
8. Iberdrola	<p>Coordinar el suelo vacante con los objetivos del río</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dirigir la renovación de usos e imágenes</li> </ul>
9. Entorno del Puente de Segovia	<p>Recuperar las dotaciones y el terciario del entorno del Puente con un programa de usos significativo para el conjunto del río</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Renovación de usos y Rehabilitación sostenible estética en edificación residencial y zócalo comercial</li> </ul>

En la Avenida de Portugal, consideramos que el espacio de oportunidad está situada 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.

## 6.2. Renovación potencial

### 6.2.1. Planteamiento

La renovación potencial se indica, como posible actuación urbanística, en los edificios que por su localización singular en la trama urbana requieren un mayor nivel de intervención, consistente en la deseable remodelación integral, siendo sustituidas por nueva edificación en la trama urbana.

Esta opción de renovación debería estar justificada en base a existir una dificultad intrínseca para la resolución satisfactoria de sus carencias acumuladas con la suma de los tres grados de rehabilitación, unido a la oportunidad por su situación estratégica de contribuir a mejorar desde una perspectiva urbanística la zona.

- La renovación potencial implica la remodelación integral de la edificación existente, revisando al alza la edificabilidad actual. El objetivo es hacer viable la financiación de viviendas sustituidas, incrementar la densidad de actividades en puntos estratégicos, o realizar una adecuación volumétrica en áreas singulares.
- Requiere la colaboración y acuerdo de los propietarios y residentes y la disposición municipal para ofrecer un realojamiento temporal, mientras se acometen las obras de demolición y sustitución, todo ello gestionado por un operativo público.
- Además de esta dificultad, es necesario resolver las determinaciones que exige la Ley del Suelo, derivadas del incremento de edificabilidad, como la localización de reserva de redes públicas.

#### Implicaciones urbanísticas de la renovación potencial

Los parámetros urbanísticos que redefinan las características de estas áreas y su papel en el conjunto de la ciudad son, inicialmente:

- Cambio de usos urbanos globales y/o los pormenorizados de cada área
- Incremento de edificabilidad
- Modificación de las alturas
- Redefinición de las volumetrías de cada área y de su inserción en el conjunto urbano del río
- Definición de otros parámetros complementarios, etc.

Las modificaciones de las condiciones urbanísticas y sus cambios se han de incorporar a las figuras de planeamiento correspondientes:

- A desarrollar en Planes Especiales en los casos en los que no afecten a determinaciones estructurantes.
- Cambios en el planeamiento de desarrollo vigente.
- Mediante modificación de PGOU cuando afecten a determinaciones estructurantes o parámetros sustanciales.
- modificación de ordenanzas que permitan contemplar los cambios citados.

### 6.2.2. Edificación asignada a renovación potencial

Los inmuebles o fincas de uso residencial susceptibles de renovación RNV serían 23 (un 1,59 % del total de inmuebles) con un total de 469 viviendas (un 1,58 % del total de unidades registrales).

Tipo de rehabilitación	código	nº fincas uso residencial	% total fincas	unidades viviendas	% total unidades registrales
Renovación potencial	RNV	23	1,59%	469	1,58%

Ver listado de manzanas y número de edificios y viviendas asignados en el Anexo I

Analizando los datos de población de las 23 fincas que se someten a renovación se obtienen los siguientes indicadores de la población afectada:

#### Datos de población de las áreas de renovación del PReM (ámbito completo)

Variables de población	Total PReM		Renovación en CRU's	
Número de hogares	100%	30.050	100%	464
Hogares unipersonales	29%	8.621	36%	167
Población 2008 (PReM)-2009 (CRU)	100%	77.694	100%	1.244
Menores de 14 años	11%	8.748	12%	154
Mayores de 65 años	21%	16.199	19%	235
Población extranjera	15%	11.491	38%	475

Datos proporcionados por el servicio de estadística del Ayuntamiento de Madrid.

Cabe destacar la baja incidencia de las operaciones de renovación sobre la población total del área en una operación de esta extensión, ya que sólo el 1,5% de los hogares y el 1,6% de la población del total del ámbito del PReM pueden verse afectados por este tipo de actuaciones.

La renovación afecta a 464 hogares de las 23 fincas y 469 viviendas con una población total de 1.244 habitantes. Destaca por un lado la similitud de porcentajes de población joven, y mayor de 65 años en las áreas de renovación similares a las medias del conjunto del PReM. Sin embargo, existe una proporción más alta de hogares unipersonales (36%) por encima de la media del PReM (29%). Además la proporción de población extranjera en estas áreas (38%) es todavía mayor, ya que duplica la proporción del PReM (15%), lo que implica una afección al 4% de la población extranjera total del PReM dentro de las áreas de renovación.

### **6.3. Revitalización del zócalo comercial**

#### **6.3.1. Planteamiento**

La revitalización del zócalo comercial forma parte prioritaria de la rehabilitación de la base de las edificaciones, configura su punto de contacto con la calle, determina el nivel de actividad social y económica de los barrios y contribuye a revitalizar la ciudad especialmente en el frente de los ejes comerciales y en el del río como nueva fachada urbana de la ciudad al río Manzanares.

Se trata de una línea de acción que se une a las tareas de rehabilitación, y por tanto la intervención en el zócalo comercial está vinculada a las actuaciones de las comunidades de vecinos en materia de sostenibilidad, funcionalidad y estética, asignadas por manzanas en el capítulo 5 *Rehabilitación del espacio privado en el PReM* y los anexos de este documento.

La revitalización en profundidad de la estructura comercial es también una tarea de gestión, unitaria en el río y coordinada con otros equipos de la administración municipal. La suma de rehabilitación y gestión implica trabajar en varios temas.

#### **Coordinación con la rehabilitación**

Las actuaciones de rehabilitación de edificios residenciales son coincidentes, por propiedad, estructura legal de la comunidad de vecinos y objetivos, con la rehabilitación de los locales comercial de la misma finca, especialmente las referentes a seguridad estructural, estanqueidad y elementos comunes estéticos. Además de este nivel básico, las condiciones de renovación del zócalo comercial implican aquellos aspectos funcionales y estéticos intrínsecos de los locales y las distintas actividades.

#### **Comercio de barrio**

Hay que fomentar la actividad económica de barrio, que contribuyan a mejorar y consolidar la estructura comercial actualmente existente, completando los focos, plazas y ejes de barrio. El objetivo es conservar el comercio de cercanía que sea viable y aquél que puede atraer población cercana, que aporte vitalidad a la fachada del río y las calles de segunda línea, con un espectro amplio social y de horarios.

#### **Nuevo comercio de escala ciudad**

Actualmente hay un gran número de locales cerrados, con usos obsoletos para el barrio y la ciudad. Se trata de crear condiciones atractivas para la implantación coordinada de actividades comerciales a la escala del río y la capacidad de atracción del nuevo espacio público. Para ello es necesario actuar en la mejora de locales, y posiblemente en estrategias de creación de marca e identidad comercial, independientemente de la localización de espacios de mayor escala.

#### **Gestión específica del zócalo comercial del Manzanares**

Existen ya otras actuaciones específicas de revitalización comercial dirigidas desde el Ayuntamiento, como los Programas de la Concejalía de Consumo y Comercio o del Plan de

Fomento e Impulso del Pequeño Comercio –(Plan FICO) que se deberán incorporar a la gestión del PReM.

Para ello hay que trabajar en la incentivación de usos comerciales, con ayudas y subvenciones a los locales, tratamiento fiscal, creación de marcas de centro comercial abierto y fomento de la implantación de usos terciarios.

### **6.3.2. Localización**

Estos objetivos de rehabilitación comercial se han detallado por zonas en función de la configuración comercial del área de rehabilitación, de los ejes, de las discontinuidades, de los vacíos y los puntos débiles del zócalo comercial

Son objeto de revitalización los frentes comerciales de las siguientes calles y enclaves:

- Frente del paseo de la Chopera, Matadero y Plaza de Legazpi.
- Avenida de Córdoba y actuación del Puente de la Princesa.
- Glorieta de Cádiz, incluyendo el frente del Manzanares en el entorno del Puente de Andalucía.
- Todo el frente del Manzanares al Parque de la Arganzuela, entre el Puente de Praga y el Puente de Toledo.
- El eje comercial de la calle Antonio López.
- Glorieta del Marqués de Vadillo.
- El entorno de la operación del estadio Vicente Calderón y Mahou, y en la margen opuesta, el frente de la Avenida del Manzanares.
- El frente de la Avenida del Manzanares y el Paseo de la Ermita del Santo.
- El frente del Paseo de la Virgen del Puerto con el Puente de Segovia.
- La fachada de la Avenida de Portugal, en relación con el recinto ferial de la Casa de Campo.
- El Paseo de la Florida junto al Centro Comercial de la estación de Príncipe Pío y el primer tramo de la calle Aniceto Marinas, frente al río.

## 7. Resumen de actuaciones

Las actuaciones del PReM comprenden la rehabilitación en sus distintas tipologías de prácticamente 1.195 fincas de uso residencial, con 21.975 viviendas, y la renovación potencial de unas 23 fincas de uso residencial, con 469 viviendas.

Tipo de rehabilitación	código	nº fincas uso residencial	% total fincas	unidades viviendas	% total unidades registrales
Rehabilitación sostenible	RS	477	33,06%	7.420	24,96%
Rehabilitación sostenible básica	RSB	425	29,45%	4.958	16,68%
Rehabilitación sostenible estética	RSE	241	16,70%	8.804	29,62%
Rehab. sostenible básica y estética	RSBE	52	3,60%	793	2,67%
<b>Subtotal 1</b>		<b>1.195</b>	<b>82,81%</b>	<b>21.975</b>	<b>73,92%</b>
Renovación consolidada	RC	172	11,92%	7.061	23,75%
Renovación pendiente de consolidación	RPC	53	3,67%	222	0,75%
Renovación potencial	RNV	23	1,59%	469	1,58%
<b>Subtotal 2</b>		<b>248</b>	<b>17,19%</b>	<b>7.752</b>	<b>26,08%</b>
<b>Total</b>		<b>1.443</b>	<b>100,00%</b>	<b>29.727</b>	<b>100,00%</b>

En los conjuntos de renovación urbana, el suelo objeto de posible modificación de parámetros urbanísticos es el siguiente:

CRU		Superficie	%
CRU.1	Mercado finca 10141 y Matadero finca 07176	172.935m2s	30%
CRU.2	Puente de la Princesa finca registral 1108702	50.000 m2s	9%
CRU.3	Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero fincas 0516802 y 0516801	26.991 m2s	5%
CRU.4	CEDEX – Puente de Praga finca 0318202	17.992 m2s	3%
CRU.5	Manzana 95238 frente a Pasarela Arganzuela	16.498m2s	3%
CRU. 6	APR 02.21 Calderón y Mahou	204.218 m2s	35%
CRU. 7	Ermita del Santo manzana 85332	50.549 m2s	9%
CRU.8	Iberdrola manzanas 83331 y 89345	24.567 m2s	4%
CRU.9	CEDEX, Riviera, Viveros (manzana registral 88399)	19.261 m2s	3%
<b>Total</b>		<b>583.011 m2s</b>	<b>100%</b>