

TERCERA PARTE: PROPUESTA DE ESTRUCTURA Y ESCENA URBANA

El Plan de Rehabilitación del Entorno del Manzanares es un plan director de actuaciones físicas sobre el ámbito del río, que comprenden propuestas urbanísticas sobre parcelas con posibles renovaciones de uso y aprovechamiento, y estrategias para la rehabilitación de manzanas de edificación privada.

Las directrices se realizan en cinco cuadrantes o subámbitos, enmarcados por la fuerte estructura urbana de los puentes que atraviesan el río y enlazan el entorno del Manzanares con el resto de la ciudad. La relación del ámbito con otros ejes que están configurando el cambio de la ciudad está basada no solo en la circulación viaria, sino en la generación de dinámicas de renovación de la calidad e imagen, del uso y la densidad, de algunas de las piezas mejor posicionadas. Se trata también de un cambio en las actividades a pie de calle, entre el barrio, el eje fluvial del Manzanares y la ciudad.

A partir de las tipologías de rehabilitación y renovación la tercera parte del documento del PReM establece las actuaciones en conjuntos de renovación urbana, como espacios en los que es preciso un proyecto urbano coordinado y dirigido desde el gobierno municipal.

Índice de la tercera parte

TERCERA PARTE: PROPUESTA DE ESTRUCTURA Y ESCENA URBANA.....	0
8. Directrices de rehabilitación y renovación en la estructura del río.....	3
9. Descripción por cuadrantes.....	4
9.1. División del ámbito en cinco cuadrantes	4
9.2. Cuadrante 1: Puente de la Princesa – Puente de Andalucía - Puente de Praga 5	
9.2.1. Ámbito y propuesta general	5
9.2.2. Tipos de intervención y propuestas	6
9.3. Cuadrante 2: Puente de Praga – Puente de Toledo - Puente de San Isidro 16	
9.3.1. Ámbito y propuesta general	16
9.3.2. Tipos de intervención y propuestas	18
9.4. Cuadrante 3: Puente de San Isidro – Puente de Segovia – Puente del Rey.... 24	
9.4.1. Ámbito y propuesta general	24
9.4.2. Tipos de intervención y propuestas	25
9.5. Cuadrante 4: Avenida de Portugal	31
9.5.1. Ámbito y propuesta general	31
9.5.2. Tipos de intervención y propuestas	31
9.6. Cuadrante 5: Puente del Rey – Puente de la Reina Victoria - Puente de los Franceses	35
9.6.1. Ámbito y propuesta general	35
9.6.2. Tipos de intervención y propuestas	35

Índice de ilustraciones

<i>Fig. 1.</i>	<i>Cuadrantes y zonas homogéneas</i>	4
<i>Fig. 2.</i>	<i>Z.H. 1.1.1. MANZANA10141</i>	7
<i>Fig. 3.</i>	<i>Z.H. 2.1.1. MANZANA 07176</i>	8
<i>Fig. 4.</i>	<i>Z.H. 2.1.1. MANZANA 07176</i>	8
<i>Fig. 5.</i>	<i>Z.H. 2.1.3. MANZANA 07176</i>	9
<i>Fig. 6.</i>	<i>Z.H. 8.1.5 MANZANA 07139</i>	10
<i>Fig. 7.</i>	<i>Z.H. 8.1.5 MANZANA 07139</i>	10
<i>Fig. 8.</i>	<i>Z.H. 8.1.8 MANZANA 09113</i>	11
<i>Fig. 9.</i>	<i>Imagen indicativa de las propuestas volumétricas en el cuadrante 1</i>	11
<i>Fig. 10.</i>	<i>Z.H. 8.1.1 MANZANA 05168</i>	12
<i>Fig. 11.</i>	<i>Z.H. 8.1.1 MANZANA 03182</i>	13
<i>Fig. 12.</i>	<i>Z.H. 7.1.5. MANZANA 01198</i>	13
<i>Fig. 13.</i>	<i>Z.H. 2.1.2. MANZANAS 10190 /10182 /09174/10185 /10174 /11173 /10172</i>	14
<i>Fig. 14.</i>	<i>Z.H. 2.1.2. MANZANAS 10177 y 09182</i>	15
<i>Fig. 15.</i>	<i>Z.H. 2.1.4. MANZANA 05229</i>	15
<i>Fig. 16.</i>	<i>Pasarela de Perrault junto a la glorieta del Marqués de Vadillo y el Puente de Toledo</i>	19
<i>Fig. 17.</i>	<i>Z.H. 7.1.3. MANZANA 95238</i>	20

<i>Fig. 18.</i>	Z.H. 4.1.1. MANZANA 92297	21
<i>Fig. 19.</i>	Z.H. 7.1.1. MANZANAS 89256 y 86286	22
<i>Fig. 20.</i>	Z.H. 7.1.2. MANZANAS 92232, 92236, 94223	22
<i>Fig. 21.</i>	Z.H. 7.1.4. MANZANA 98218, 00207	23
<i>Fig. 22.</i>	Z.H. 3.1.3. MANZANA 00256	23
<i>Fig. 23.</i>	Z.H. 3.1.3. MANZANA 02237	23
<i>Fig. 24.</i>	Z.H. 6.1.7. MANZANA 85332	26
<i>Fig. 25.</i>	Z.H. 6.1.5. MANZANA 84369, 86377	27
<i>Fig. 26.</i>	Z.H. 6.1.5. MANZANA 86386	27
<i>Fig. 27.</i>	Z.H. 4.1.4. MANZANAS 89331 y 89345	28
<i>Fig. 28.</i>	Z.H. 4.1.6. MANZANA 88399	29
<i>Fig. 29.</i>	Z.H. 6.1.1. MANZANA 86409	30
<i>Fig. 30.</i>	De izquierda a derecha Z.H. 6.1.3. MANZANA 72365, MANZANA 75381-75389-76382-76385, MANZANA 77396, MANZANA 84424	32
<i>Fig. 31.</i>	Z.H. 6.1.3. MANZANA 72365	33
<i>Fig. 32.</i>	Z.H. 6.1.3. MANZANA 72365	33
<i>Fig. 33.</i>	Z.H. 6.1.3. MANZANA 75381 a 76385	33
<i>Fig. 34.</i>	Z.H. 6.1.3. MANZANA 77396	34
<i>Fig. 35.</i>	Z.H. 5.1.1. MANZANA 83541, 82538	36
<i>Fig. 36.</i>	Z.H. 5.1.4. MANZANAS 79607-81582	36
<i>Fig. 37.</i>	Z.H. 5.1.1. MANZANA 80551	37
<i>Fig. 38.</i>	Z.H. 5.1.2. MANZANA 76608	37
<i>Fig. 39.</i>	Z.H. 5.1.4. MANZANA 83554	37

8. Directrices de rehabilitación y renovación en la estructura del río

El plan de rehabilitación del entorno del Manzanares tiene como enfoque general el desarrollo de un eje urbano lineal rehabilitado y renovado mediante una nueva generación de políticas de tratamiento de la edificación en la ciudad, con el objetivo de revitalizar el eje del río, atendiendo de una manera integral a las demandas de sostenibilidad, de mejora de la escena y de revitalización.

En esta nueva estructura de rehabilitación, regeneración y revitalización de la ciudad cada área o cuadrante en los que se articula el plan, definidos por los espacios urbanos entre los grandes puentes, aporta sus valores específicos al desarrollo del conjunto en relación con las oportunidades internas de cada una de las áreas en relación al proyecto del río (espacio público y dotaciones), el entorno de barrio y el entorno ciudad.

Para ello va a ser necesario el desarrollo de nuevos programas de uso, la modificación en algunos de los casos de las condiciones urbanísticas en áreas de renovación con incrementos de edificabilidad, redefinición de los usos y de las volumetrías de las edificaciones, así como los objetivos de la rehabilitación en relación con la estructura urbana.

El plan se estructura en dos grandes tipos de subámbitos:

- Las áreas de rehabilitación urbana que determinan, en función de las demandas y necesidades de rehabilitación de las edificaciones, el tipo concreto a aplicar básico, sostenible o estético y sus combinaciones.
- Los conjuntos de renovación urbana que de manera transversal unen tipos de conjuntos de rehabilitación urbana y áreas de revitalización con una visión integral de grandes áreas o zonas de la ciudad y de revitalización más amplia de la ciudad. Se trata de una visión sinérgica de la rehabilitación, de la regeneración y renovación con capacidad de integración transversal de la ciudad.

De este modo el Plan desarrolla la rehabilitación y regeneración en el ámbito central del río entre el puente de Segovia y el de Andalucía con especial atención a la margen derecha. Este ámbito es el que contiene un mayor nivel de carencias en la edificación, presenta las mayores posibilidades de regeneración de la escena urbana y la necesidad de rehabilitación del zócalo comercial.

Estas actuaciones del tramo central del área de intervención del PReM, de entre todas las actuaciones que el Plan ha señalado, tienen por su ubicación, interés, prioridad y entorno socioeconómico el carácter de avanzadilla de las intervenciones y actuaciones del Plan.

9. Descripción por cuadrantes

9.1. División del ámbito en cinco cuadrantes

Se ha subdividido el ámbito de actuación en cinco cuadrantes con ocho grandes unidades de análisis que cuentan cada una con sus correspondientes unidades homogéneas. Se detalla en cada unidad homogénea sus características y las propuestas de actuación.

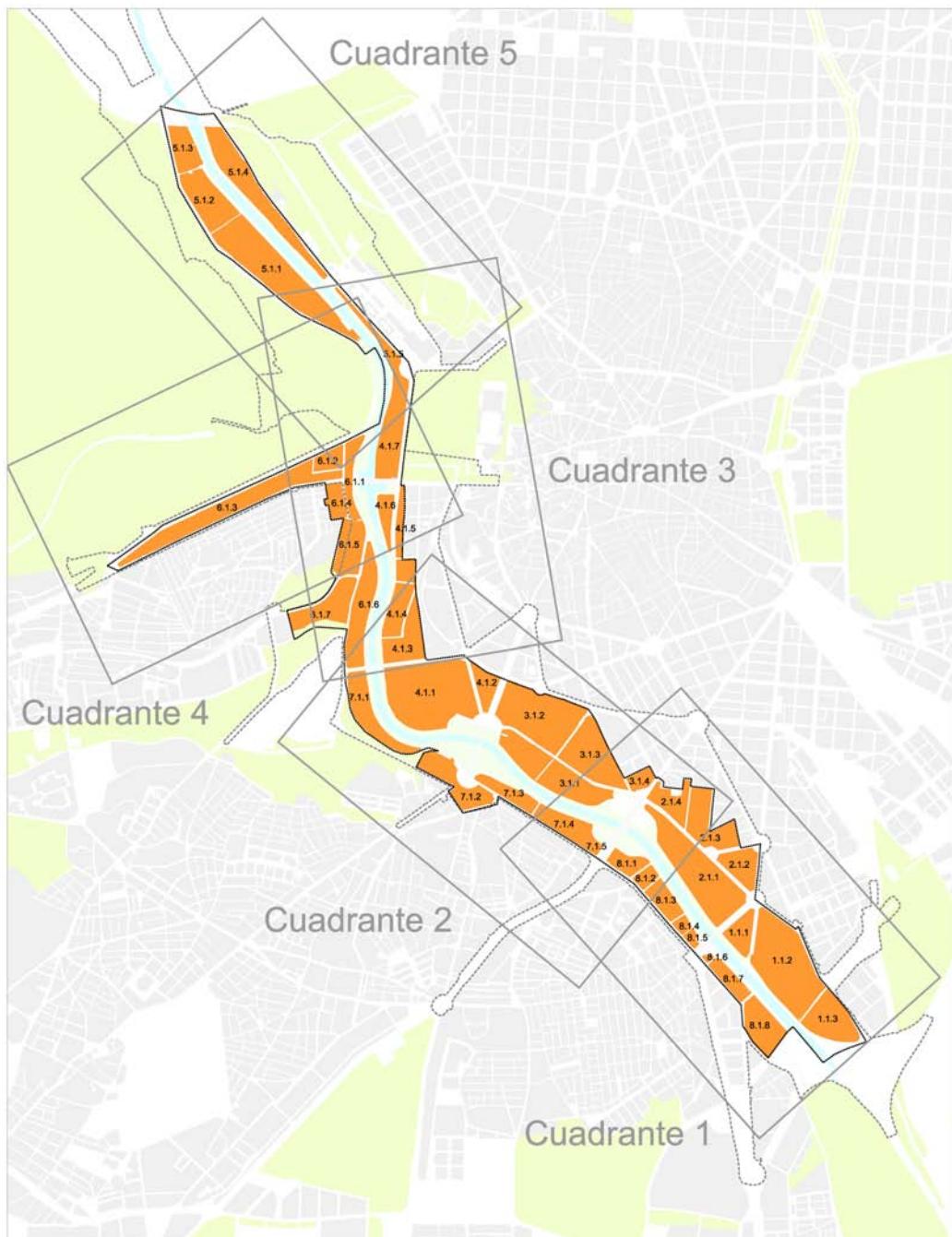


Fig. 1. Cuadrantes y zonas homogéneas

9.2. Cuadrante 1: Puente de la Princesa – Puente de Andalucía - Puente de Praga

9.2.1. *Ámbito y propuesta general*

El cuadrante comprende el ámbito que arranca desde el nudo sur de la calle30 hasta el puente de Praga.

El Centro de Creación Contemporánea Matadero Madrid es la mejor expresión del cambio, que se apoya además en la futura reutilización funcional del Mercado de Frutas y Verduras para usos institucionales, culturales y terciarios (ya en fase inicial de desarrollo municipal) junto con la implantación de un nuevo intercambiador de transportes (en fase de proyecto y concurso de licitación). El entorno de la plaza de Legazpi es, así, el epicentro de un foco de centralidad donde en un radio de influencia de unos 500/600 metros, se sitúan dos suelos edificables vacantes (Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero– Puente de la Princesa), un área puntual de rehabilitación / renovación en Antonio López junto a la Glorieta de Cádiz, y un importante y denso conjunto de edificios a rehabilitar, el Pico del Pañuelo.

Las actuaciones propuestas en el PReM se realizan desde esta perspectiva de conjunto de especial interés urbano, considerando además el refuerzo de las conexiones entre las dos márgenes que realiza el Plan Especial del Río, que suponen la integración de las actividades a pie de calle entre las dos orillas, vinculando las plazas del Paseo de la Chopera y Legazpi, el recinto de Matadero, el parque lineal, Antonio López y el distrito de Usera.

El cuadrante 1 se configura en el PReM como tejido urbano de fuerte renovación de la edificación, las oportunidades públicas y privadas y la centralidad a la escala de los barrios y la ciudad, que mejora la conexión física y social entre los distritos de las dos orillas (Usera y Arganzuela) e incentiva la rehabilitación del parque de viviendas.

- La intervención prioritaria se efectúa en los Conjuntos de Renovación Urbana que forman los entornos de las glorietas Legazpi y de Cádiz, las parcelas privadas situadas entre el Puente de La Princesa y el ferrocarril, la manzana de Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero y la zona sur del Puente de Praga.
- Con la coordinación de proyectos públicos y privados se refuerzan las conexiones peatonales, de bicicletas y las actividades a pie de calle entre las plazas del Paseo de la Chopera, el Matadero, el parque lineal y el distrito de Usera. Se propone reforzar el zócalo comercial de las manzanas de la margen derecha para dotarlas de mayor actividad a la fachada del río.
- La existencia de un área con suelos vacantes en el entorno de los puentes, los principales ejes viarios de acceso a Legazpi y Atocha, son ámbitos adecuados para la localización de edificaciones de referencia, por su identidad y usos, a la escala de la ciudad y el río.

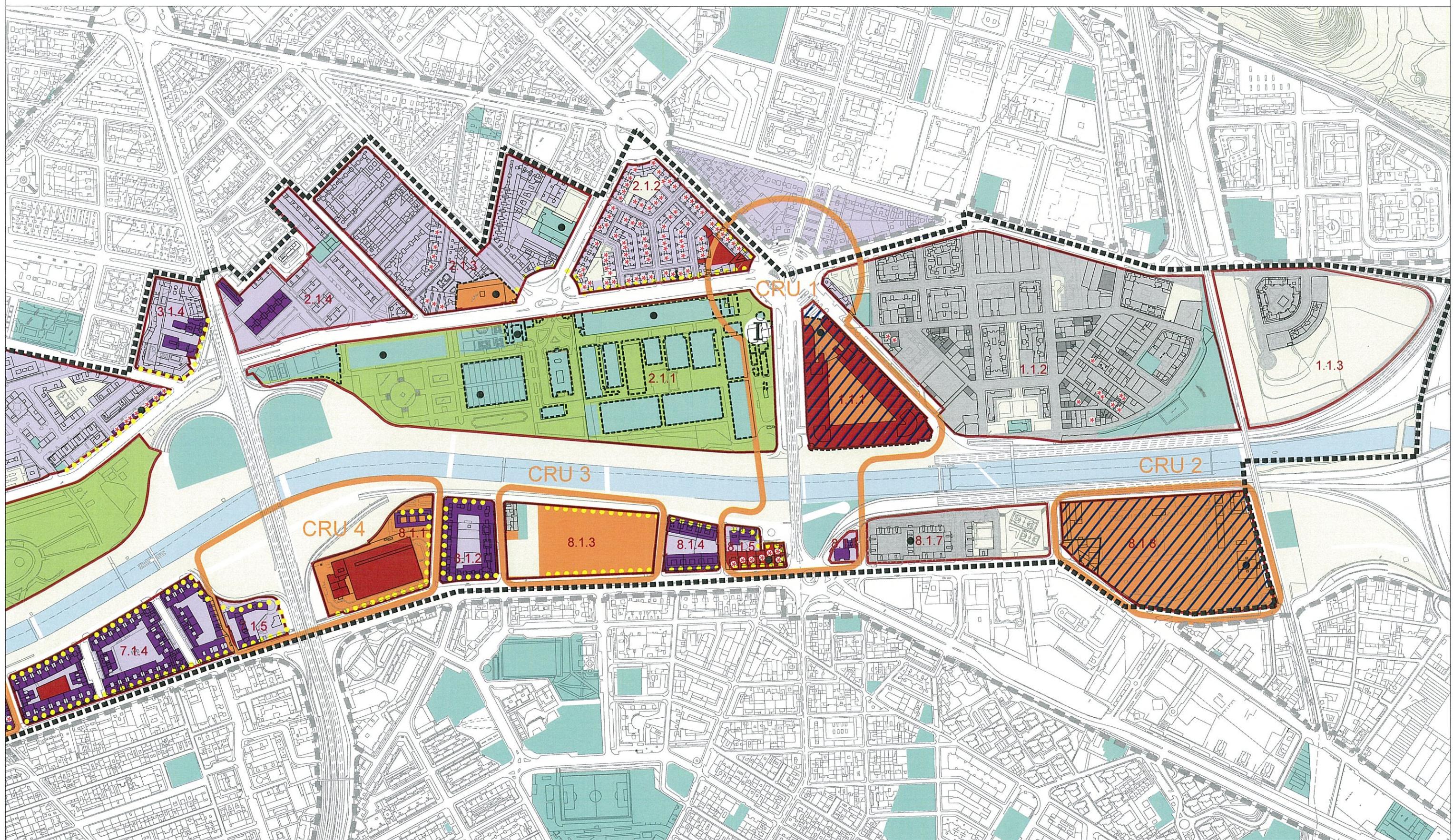
- Para la edificación existente se incentiva la rehabilitación con criterios de sostenibilidad, funcionalidad básica y mejora de la escena urbana.

En este cuadrante del río Manzanares están incluidas las unidades de análisis y zonas homogéneas siguientes:

Unidad de análisis	Zonas homogéneas
1.1. Legazpi.	1.1.1 / 1.1.2 / 1.1.3
Esta unidad de análisis está caracterizada por unas fuertes expectativas de renovación urbana debido al cambio de actividad del antiguo edificio del mercado de frutas y verduras (zona 1.1.1), a la transformación de las antiguas edificaciones de pequeñas industrias y talleres en su proximidad por nuevas edificaciones residenciales al amparo del Plan General de la ciudad (zonas 1.1.2 y 1.1.3), y la densidad y falta de adecuación de la edificación en la Plaza de Legazpi.	
2.1. La Chopera	2.1.1 / 2.1.2 / 2.1.3 / 2.1.4.
Esta unidad de análisis, está constituida por el conjunto de los antiguos mataderos y mercado municipal de ganados (zona 2.1.1.) junto con tres conjuntos de manzanas residenciales dando fachada al paseo de la Chopera (2.1.2 / 2.1.3 y 2.1.4) cada una de ellas con un tipo de tratamiento diferenciado en relación a sus necesidades y demandas.	
7.1. San Isidro / Comillas	7.1.5.
Se incorpora a este cuadrante la unidad homogénea 7.1.5. que, pese a pertenecer a Carabanchel, tiene una relación directa con el conjunto formado en el entorno del Puente de Praga. Las características de esta unidad, su posición en la entrada de la ciudad y el papel que juega en la definición de este tramo de Antonio López aconseja su inclusión en este cuadrante por su relación directa con la unidad 8.1.1.	
8.1. Moscardó / Almendrales.	8.1.1 / 8.1.2 / 8.1.3 / 8.1.4 / 8.1.5 / 8.1.6 / 8.1.7 / 8.1.8
Esta unidad de análisis comprende un amplio frente urbano en la ribera derecha entre el puente de Praga y el nudo Sur, enfrentado a las unidades de análisis anteriores del frente urbano de la ribera izquierda de Legazpi y la Chopera . El conjunto de ambos frentes del río Manzanares, enlazados por tres nuevas pasarelas de conexión peatonal entre ambas orillas previstas en el Plan Madrid Río, generará un conjunto de mayor interrelación urbana.	

9.2.2. *Tipos de intervención y propuestas*

- Conjuntos de Renovación Urbana: 1. Legazpi – Glorieta de Cádiz; 2. Puente de la Princesa –; 3. Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero– ; 4. Puente de Praga – CEDEX
- Rehabilitación de la edificación en distintas tipologías.
- Revitalización del zócalo comercial (incluida en los conjuntos o rehabilitación)
- Áreas consolidadas



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

INTERCAMBIADOR LEGAZPI

CATALOGO EDIFICIOS PGOU
 CATALOGO EDIFICIOS COAM

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

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

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

Planos de propuesta
 Título: ZONIFICACION DE LAS PROPYESTAS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 1
 Escala: 1:6.000 en A3
 0 10 50



Plan de intervención para la
 Rehabilitación residencial y la mejora
 de la escena urbana en el
 Entorno del Río
 Manzanares y la Avenida de Portugal
 DIRECCIÓN GENERAL DE
 PLANEAMIENTO URBANISTICO
 SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN
 Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO
 Madrid

ARQUITECTOS URBANISTAS INGENIEROS - ASOCIADOS
 AUA

Fecha: Octubre 2009

A. Conjunto de Renovación Urbana 1 Legazpi – Glorieta de Cádiz

La propuesta de actuación desde el PReM consiste en la renovación y rehabilitación unitaria del conjunto formado por la glorieta de Legazpi, en la margen izquierda, con la reutilización funcional y urbanística del antiguo mercado comprendido entre la avenida del Manzanares, la calle Embajadores, el Paseo del Molino y la plaza de Legazpi, y ampliación de dinámicas hacia la Glorieta de Cádiz, en el distrito de Usera, en la margen derecha.

Plaza de Legazpi - Mercado

En la manzana triangular del antiguo mercado, esta prevista la reutilización de la edificación existente, una edificación industrial catalogada de los años 30, para servicios administrativos municipales, de acuerdo con un proyecto de rehabilitación ganador de un concurso municipal de ideas.

Está previsto además incrementar la edificabilidad existente con la incorporación de una torre de oficinas en el vértice con la plaza de Legazpi que sirva de remate final del Paseo de las Delicias e hito arquitectónico de la zona.



Fig. 2. Z.H. 1.1.1. MANZANA10141

Esta operación urbana constituye en si misma un área de revitalización del Manzanares, al trasladar usos y actividades de centralidad a esta parte de la ciudad, pero a su vez se va a ver reforzada, por su situación de proximidad de otras áreas de actividad urbana (los antiguos mataderos de la zona colindante **2.1.1.**, el proyecto municipal de construcción de un nuevo intercambiador de transportes subterráneo en Legazpi y los suelos vacantes existentes en la ribera derecha del río en las zonas **8.1.3 y 8.1.8** dentro de la **unidad de análisis 8.1 de Moscardó / Almendrales**.

La actuación del PReM considera necesario:

- 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 de Legazpi y de la parcela ocupada por la gasolinera en la Colonia del Pico del Pañuelo.

- Favorecer la dinámica de localización de usos terciarios que puedan generarse en el desarrollo de los suelos edificables próximos en el entorno de la margen derecha, revisando la normativa urbanística, introduciendo modificaciones puntuales en el planeamiento vigente.
- Incentivar la rehabilitación de las edificaciones residenciales comprendidas dentro del conjunto de renovación y los directamente relacionados con éste, e incluir criterios de eficiencia en la gestión de energía, agua, materiales y residuos en los proyectos de remodelación del edificio del antiguo Mercado de frutas y verduras y el intercambiador.

Mataderos y parque automovilístico municipal.

Los antiguos mataderos constituyen una pequeña ciudadela de 48 edificaciones catalogadas de arquitectura industrial del primer tercio del siglo XX, presidida por el edificio administrativo de la Casa del Reloj (sede de la Junta de Distrito de Arganzuela). Existen en la actualidad distintos tipos de actividades culturales, asistenciales, de innovación y exposición, pero es todavía baja capacidad de usos de sus contenedores arquitectónicos y existe un Plan Especial Municipal para su desarrollo como principal foco de centralidad cultural del Sur. En el Plan Madrid-Río está prevista la mejora y acondicionamiento de los espacios libres entre las distintas edificaciones y el cerramiento del conjunto.



Fig. 3. Z.H. 2.1.1. MANZANA 07176

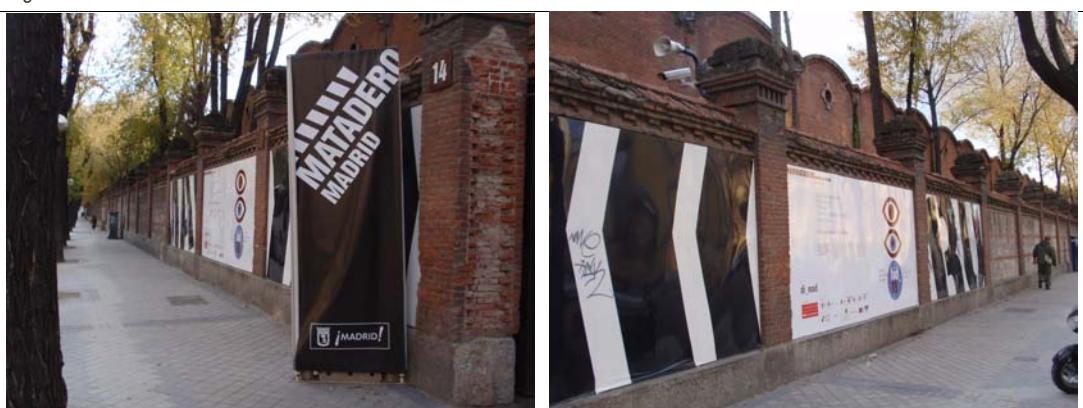


Fig. 4. Z.H. 2.1.1. MANZANA 07176

Desde el **PREM** se considera necesario reforzar este objetivo urbanístico de gran alcance y repercusión para esta zona de la ciudad y especialmente para la mejora urbana de las

manzanas residenciales de su entorno y del previsible cambio de usos de su zócalo comercial.

Se propone incorporar en el Matadero actividades que relacionen la innovación con la creación de empleo en el barrio y para el edificio municipal catalogado situado en el Paseo de la Chopera nº 41, (**zona 2.1.3**) destinado en la actualidad a talleres del parque automovilístico municipal, el Plan Madrid-Río propone su reconversión para equipamiento local. Junto con su rehabilitación arquitectónica, se considera desde el **PReM** la viabilidad de implantar dentro de su futuro uso un vivero municipal de empresas.



Fig. 5. Z.H. 2.1.3. MANZANA 07176

Glorieta de Cádiz

Intervención en la **zona 8.1.5** constituida por una manzana mixta en la que coexisten dos tipologías edificatorias contrapuestas. Por una parte un conjunto de edificios residenciales con bajos comerciales de 4 y 5 plantas de antes de 1940, dando fachadas a calle Antonio López y la glorieta de Cádiz, arquitectónicamente acordes a su época, pero con carencias de accesibilidad (sin ascensor), junto con un bloque de 10 plantas con fachadas de arquitectura convencional de los años setenta con terrazas parcialmente acristaladas de forma indiscriminada.



Fig. 6. Z.H. 8.1.5 MANZANA 07139



Fig. 7. Z.H. 8.1.5 MANZANA 07139

El conjunto de ambas tipologías ofrece una imagen paradigmática y chocante del urbanismo madrileño, que dado su impacto visual en este punto significativo de intersección del puente de Andalucía y Legazpi, requiere plantear una intervención mixta de rehabilitación intensiva de las edificaciones de mayor antigüedad, incluso llegando a contemplar su remodelación integral, con un tratamiento de mejora de la envolvente de las fachadas de la edificación más reciente.

B. Conjunto de Renovación Urbana 2 Puente de la Princesa

Se propone la revisión de la ordenación del Plan Parcial de Reforma Interior (PPR.12.301), que posibilita la construcción de 49.171 m²c de edificabilidad en cuatro bloques residenciales de 11 plantas. Por su tamaño e impacto visual en la escena urbana y su situación de “rótula urbana” de conexión entre el remate urbano del PReM y el parque lineal Sur del Manzanares se propone una revisión de la incidencia de esta ordenación volumétrica en la zona y la posible reordenación de la misma, planteando incluso la incorporación de usos terciarios compatibles con el residencial.

Se debería analizar 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

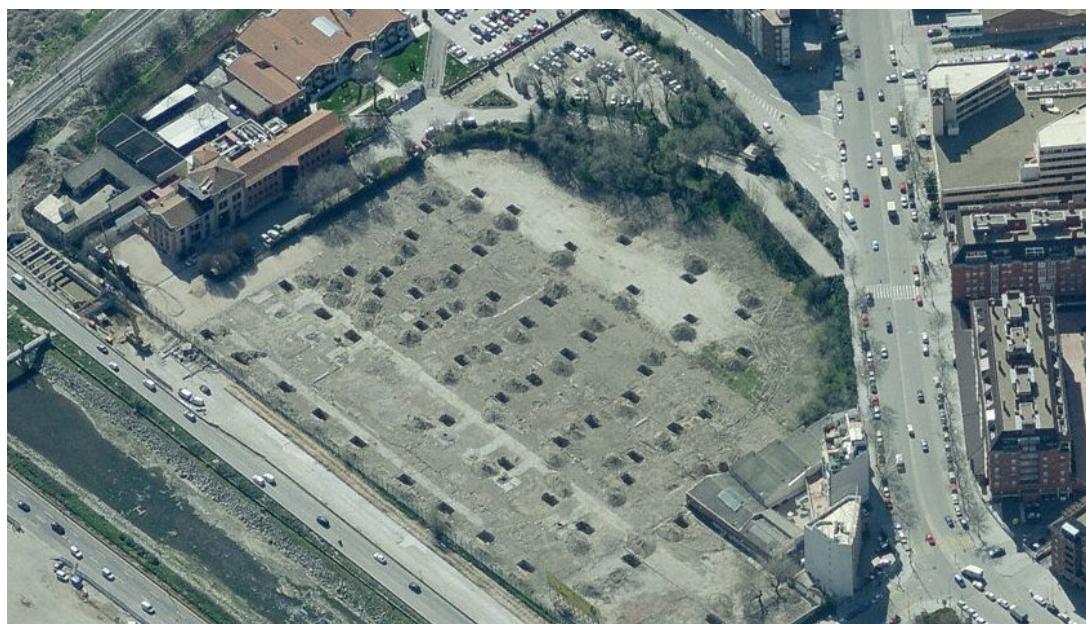


Fig. 8. Z.H. 8.1.8 MANZANA 09113

C. Conjunto de Renovación Urbana 3 Antonio López 109-111/Usera frente a Matadero

En este Conjunto de Renovación Urbana se propone combinar los compromisos existentes con los propietarios de estos suelos vacantes para el desarrollo de usos terciarios comerciales y residenciales con la articulación peatonal y de actividades entre Mataderos, la nueva pasarela sobre el río y las dotaciones deportivas municipales de Moscardó en el distrito de Usera, a través de la calle Matilde Gallo.

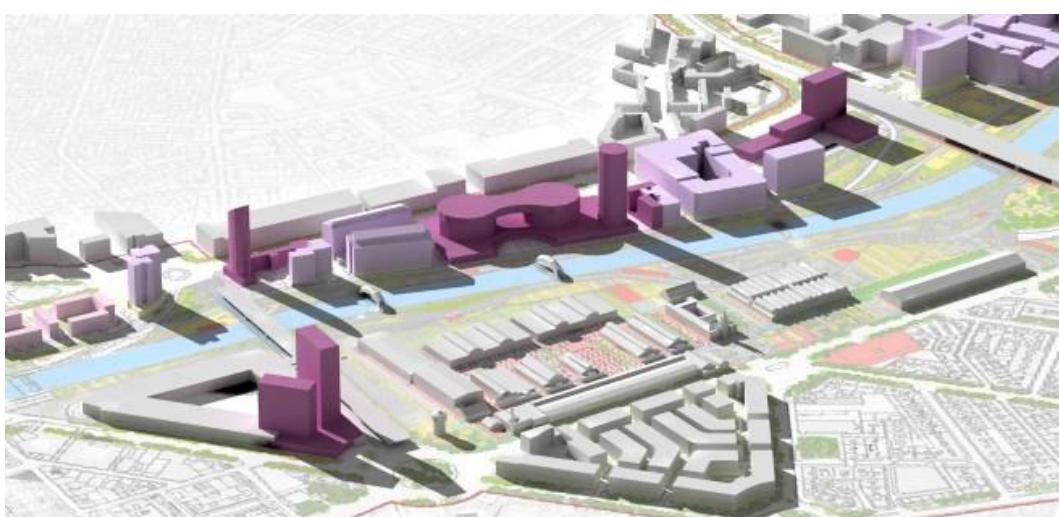


Fig. 9. Imagen indicativa de las propuestas volumétricas en el cuadrante 1

Se trataría, por el tamaño de la parcela y su localización singular, dando fachada a su vez al eje urbano de Antonio López y a la avenida del Manzanares, de establecer un instrumento urbanístico para la ordenación de edificabilidad, volumetrías, localización de usos, permeabilidad, conexiones entre las dos orillas y calidad arquitectónica de los proyectos.



Fig. 10. Z.H. 8.1.1 MANZANA 05168

D. Conjunto de Renovación Urbana 4 Puente de Praga - CEDEX

Se propone la renovación del macro pabellón de las instalaciones del CEDEX, carente de interés y calidad arquitectónica desde la perspectiva de la escena urbana e inadecuado para un emplazamiento tan significativo del Manzanares, situado en la intersección del eje lineal del río con el puente de Praga y de salida desde el centro de la ciudad hacia Toledo.

Se propone alcanzar acuerdos con la Administración Central, analizando su viabilidad y oportunidad (de la que ya ha habido otros precedentes como es la sede actual del Ayuntamiento ocupando el antiguo edificio de Correos) 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** posibilitando para ambas instalaciones una nueva ubicación en un emplazamiento más adecuado a la investigación técnica de sus instalaciones actuales: parques tecnológico-científicos de Madrid, campus de universidades, etc.

La intervención en esta manzana permitiría configurar una nueva ordenación de usos y volumetrías, configurando una puerta de entrada a la ciudad en la intersección del Paseo de Santa María de la Cabeza con el río, completada con la rehabilitación de la torre que acompaña al puente en el norte (**zona 7.1.5**) y del bloque residencial de 14 plantas situado junto al CEDEX.

Constituye todo ello un conjunto de renovación urbana, de revitalización económica y de identidad, a la escala global de Plan, favoreciendo la continuidad funcional y comercial al eje de Antonio López en este tramo.



Fig. 11. Z.H. 8.1.1 MANZANA 03182

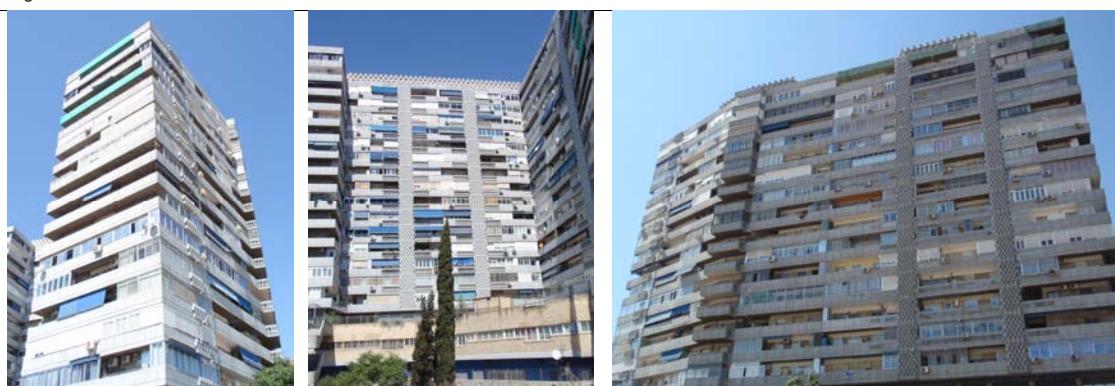


Fig. 12. Z.H. 7.1.5. MANZANA 01198

Respecto a la **zona 7.1.5** (manzana 01198) compuesta por una edificación residencial singular que supone un fuerte impacto visual por su altura (18 plantas) por su configuración formal externa y su localización junto al puente de Praga, se propone su rehabilitación sostenible y estética **RSE**. Se da la circunstancia que esta edificación ya ha sido objeto de declaración de rehabilitación por la Comunidad de Madrid en 2006 por lo que ya existe una iniciativa de los propietarios sobre la que articular una intervención rehabilitadora coordinada desde el **PReM**.

E. Rehabilitación Sostenible y Básica de la edificación residencial

Rehabilitación Sostenible y Básica (RSB) de las edificaciones de viviendas colectivas de la colonia residencial conocida como “Pico del Pañuelo” (**zona 2.1.2**). El conjunto tiene un carácter unitario que solamente está alterado en la manzana de esquina a la plaza de Legazpi.

- Es un conjunto emblemático por su configuración y densidad, que puede servir como experiencia piloto de rehabilitación RSB. Se propone mejorar la eficiencia energética de las viviendas y resolver la falta de accesibilidad al carecer de ascensor.
- Para los edificios de esquina a la plaza de Legazpi, se propone su renovación. La gasolinera de la plaza de Legazpi esconde unas naves para aparcamiento, con una cubierta que invade las ventanas de las viviendas hasta la planta tercera.
- Se propone ampliar el límite de desarrollo del PReM a la manzana situada al norte de la Plaza de Legazpi, analizando previamente su vinculación con otras dinámicas sociales y de calidad de la edificación propias del distrito



Fig. 13. Z.H. 2.1.2. MANZANAS 10190/10182/09174/10185/10174/11173/10172



Fig. 14. Z.H. 2.1.2. MANZANAS 10177 y 09182

F. Rehabilitación Sostenible y Estética de la edificación residencial

En la **zona 2.1.4** constituida por un conjunto de bloques de edificación abierta de los años 60 destacan por su fuerte impacto visual y singularidad en el tratamiento de sus fachadas dos bloques residenciales: uno de 15 plantas con frente al paseo de Santa María de la Cabeza de 148 viviendas y otro de 12 plantas dando al paseo de la Chopera.

La actuación de rehabilitación RSE comprendería el tratamiento de su mejora energética y con ello de su envolvente, de las plantas bajas comerciales y del espacio privado mediante un proyecto específico con gestión municipal que sirva de referencia de las actuaciones tipo RSE.



Fig. 15. Z.H. 2.1.4. MANZANA 05229

9.3. Cuadrante 2: Puente de Praga – Puente de Toledo - Puente de San Isidro

9.3.1. Ámbito y propuesta general

Este cuadrante comprende un ámbito que arranca desde el puente de Praga hasta el puente de San Isidro y se corresponde con los frentes urbanos de los distritos de Carabanchel y Arganzuela.

El factor predominante para la ordenación es el espacio público del antiguo Parque de la Arganzuela en la margen izquierda y el valor simbólico y estructural del Puente de Toledo. Este espacio abierto, el de mayor amplitud del parque del Manzanares, se va a ampliar además con la futura demolición del estadio Vicente Calderón.

El objetivo es crear un paisaje de nueva identidad para Madrid mediante la actuación preferente en la margen derecha, conectando los recorridos peatonales y actividades urbanas de las dos orillas del río. Las conexiones peatonales se centran en el Puente de Toledo, la nueva pasarela de Arganzuela II (pasarela Perrault) y otros pasos de menor escala, que permiten un tránsito fluido entre las dos orillas. Entre el Puente de San Isidro y el Puente de Praga sólo se va a mantener un puente de conexión rodada en superficie, perteneciente a la antigua M30, y sin relación con los ejes estructurantes de la ciudad.

Si el Proyecto Madrid-Río recrea un espacio público con nuevos recorridos, el PReM tiene como objetivo articular progresivamente los distritos de Carabanchel y Arganzuela entre sí:

- Abrir la conexión de la nueva pasarela, desde el parque de la Arganzuela, y dotaciones ubicada al norte junto a la calle Arganda hacia el sur junto a la calle Antonio López, renovando el profundidad la manzana de la **zona 7.1.3**, actualmente marginal respecto a esta calle y el río, mejorando también su degradada fachada trasera con nuevas edificaciones residenciales y terciarias.
- Crear un foco de actividad a pie de calle con la rehabilitación de locales comerciales en todo el frente, favoreciendo la implantación de usos cercanos al río y con amplitud de horarios. Esta operación se apoya en la intensa actividad comercial de Antonio López.
- Integrar la operación Calderón-Mahou en el tejido urbano del entorno, mediante la mejora de actividades comerciales de barrio y la implantación de usos terciarios de escala ciudad. Esta operación tiene que actuar como motor de regeneración de la margen derecha hasta el Paseo de los Pontones, y la Plaza de Francisco Morano, en el Pasillo Verde Ferroviario, englobando también las manzanas existentes de peor calidad de la glorieta de Pirámides.
- En el margen opuesto, la isla residencial del Paseo de San Illán (**zona 7.1.1**) puede adquirir un nuevo papel urbano, como fachada del río, rehabilitando los locales comerciales y el espacio abierto privado, y articulando los recorridos peatonales hacia el parque de San Isidro.

La fachada de la margen derecha es, en su mayor parte, un frente continuo edificado, con edificios correctos, de cierta calidad de los años 60 y 70, deteriorados por cerramientos espontáneos habituales en la ciudad. La significación y recuperación de esta fachada en el nuevo parque, por su longitud y homogeneidad, implica establecer un programa coordinado de rehabilitación de los alzados, incluyendo criterios de mejora de eficiencia energética.

Otras acciones deben completar la mejora de actividades comerciales e imagen de la edificación en el entorno de las glorietas de Pirámides (corralas de la **zona 4.1.1**) y Marqués de Vadillo (edificios de Regiones Devastadas y **zona 7.1.2**), hasta recuperar significativamente el valor urbano de las calles de Toledo y General Ricardos como un eje urbano de afluencia al río, que iría desde la Puerta de Toledo hasta Vista Alegre, la gran pieza dotacional del distrito de Carabanchel.

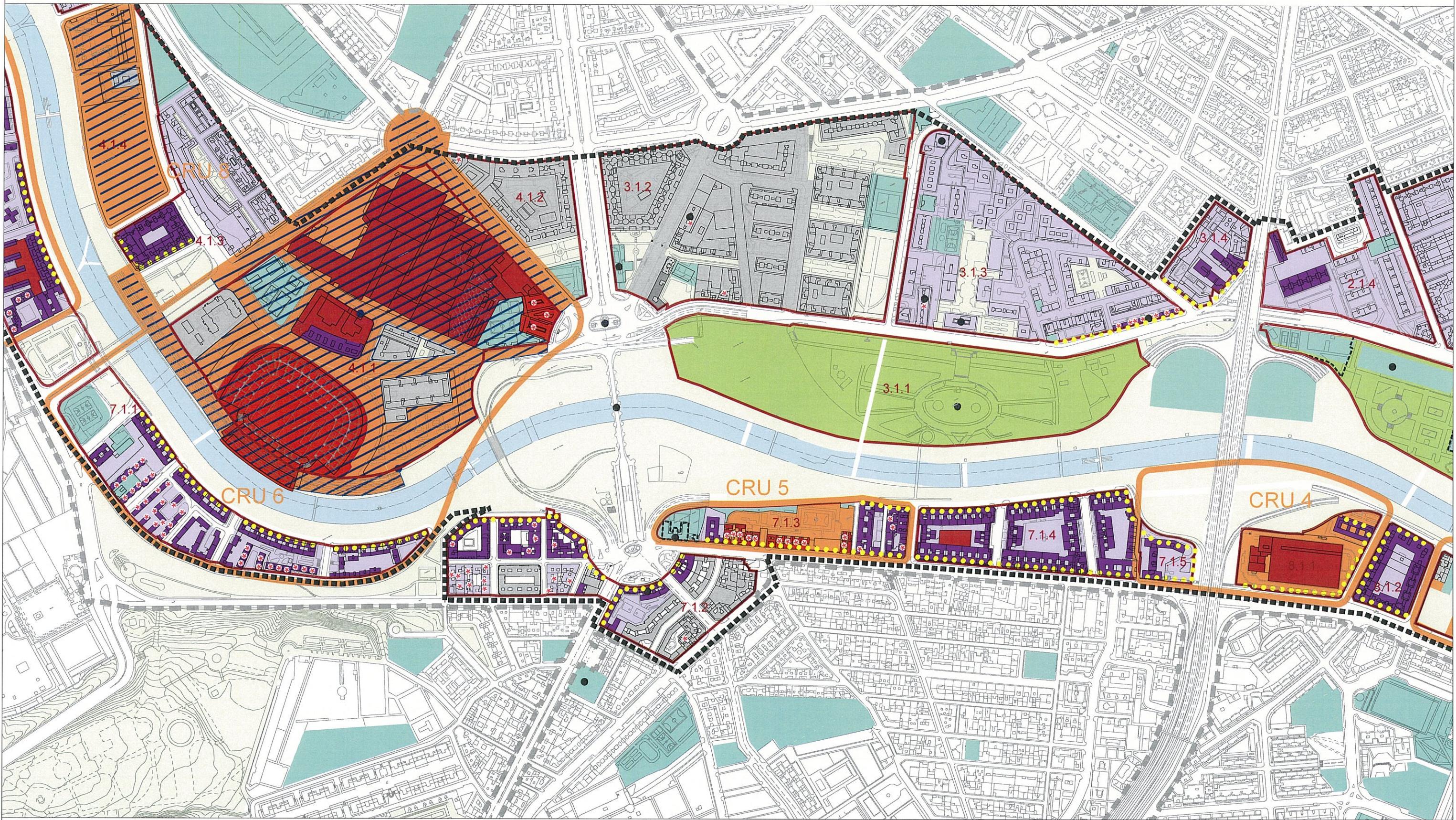
En este cuadrante del río Manzanares están incluidas las unidades de análisis y zonas homogéneas siguientes:

Unidad de análisis	Zonas homogéneas
3.1. Acacias	3.1.1 / 3.1.2 / 3.1.3 / 3.1.4.
Esta unidad de análisis situada en la ribera izquierda del río, constituye el frente urbano entre los puentes de Praga y de Toledo del distrito de Arganzuela. En su gran mayoría son edificaciones residenciales que se construyeron a partir de los años 60 frente al parque de la Arganzuela y que sustituyeron a anteriores edificaciones de uso industrial.	
Es por tanto una unidad relativamente reciente en la que se ha producido una fuerte renovación urbana. Esta renovación ha consistido en la construcción de bloques de simple crujía en edificación abierta o de manzanas cerradas con patio interior ajardinado y con piscina, conformando una tipología característica de los desarrollos residenciales de los últimos treinta años en Madrid. Se puede considerar que es un frente urbano consolidado, visualmente permeable desde el paseo de Yeserías, con menores carencias de calidad urbana que otras zonas, aunque se contemplan algunas intervenciones puntuales.	
7.1. San Isidro / Comillas	7.1.2 / 7.1.3 / 7.1.4
Esta unidad abarca un amplio frente de manzanas residenciales entre el puente de Praga y el puente de San Isidro y constituye la fachada del distrito de Carabanchel respecto al río. Este largo frente de 2 kilómetros tiene una inflexión central muy significativa en la plaza semicircular de Marques de Vadillo, donde confluye la calle de general Ricardos, principal eje urbano y comercial de este distrito, hasta conectar con el conjunto dotacional de Vista Alegre y por otra parte como cierre de perspectiva del histórico puente de Toledo y de su apertura hacia la curvatura del río.	
4.1.A Imperial y 7.1.A Pradera de San Isidro	4.1.1 / 4.1.2 / 7.1.1

Estas unidades de análisis comprenden el frente urbano entre los puentes de Toledo y San Isidro y constituye un foco de centralidad urbana, al incorporar el Conjunto de Renovación Urbana que incluye la operación fabrica Mahou estadio de Vicente Calderón. Además de la renovación de estas dos macro instalaciones, existen un conjunto de edificios residenciales, instalaciones rotacionales (educativas) y un enclave de corralas dando fachada a la Glorieta de las Pirámides.

9.3.2. *Tipos de intervención y propuestas*

- Conjuntos de Renovación Urbana: 5. Puentes de Toledo y Arganzuela; 6. Calderón – Mahou – San Illán.
- Rehabilitación de la edificación en distintas tipologías.
- Revitalización del zócalo comercial (incluida en los conjuntos o rehabilitación)
- Áreas consolidadas



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

I INTERCAMBIADOR LEGAZPI

CATALOGO EDIFICIOS PGUM
 CATALOGO EDIFICIOS COAM

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

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

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

Plano PLANOS DE PROPUESTA
Título ZONIFICACION DE LAS PROPUESTAS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 2
 1
 2
 3
 4
 5
 6
 7
 8
 9
 10
 11
 12
 13
 14
 15
 16
 17
 18
 19
 20
 21
 22
 23
 24
 25
 26
 27
 28
 29
 30
 31
 32
 33
 34
 35
 36
 37
 38
 39
 40
 41
 42
 43
 44
 45
 46
 47
 48
 49
 50
 51
 52
 53
 54
 55
 56
 57
 58
 59
 60
 61
 62
 63
 64
 65
 66
 67
 68
 69
 70
 71
 72
 73
 74
 75
 76
 77
 78
 79
 80
 81
 82
 83
 84
 85
 86
 87
 88
 89
 90
 91
 92
 93
 94
 95
 96
 97
 98
 99
 100

PREM

Plan de intervención para la Rehabilitación residencial y la mejora de la escena urbana en el Entorno del Rio Manzanares y la Avenida de Portugal

Escala 1: 6.000 m²
 0 10 50

Fecha Octubre 2009

DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANEACION
 Y DIRECCION GENERAL DEL DESARROLLO
 C C
 Madrid Centro
 AUA
 ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS

Equipo redactor
 AUA

A. Conjunto de renovación urbana CRU 5 Puentes de Toledo y Arganzuela

Esta área de renovación corresponde a la manzana 95238 que da fachada a Antonio López y a la avenida del Manzanares enfrente a la nueva conexión peatonal con el parque de la Arganzuela (pasarela Perrault).

Contiene construcciones con tipologías edificatorias muy desiguales, mayoritariamente anteriores a 1940, que guardan alineación con Antonio López, pero que ofrecen una imagen totalmente desestructurada hacia el río y que presenta en su manzana central un solar edificable vacante. Estos edificios residenciales antiguos adolecen de las carencias propias de su periodo de realización, incluida la falta de ascensor y además presentan unas medianerías traseras con impacto visual negativo.

Unido a esta situación de la propia edificación existente, se da la circunstancia de existir un suelo edificable que posibilita establecer una nueva conexión peatonal entre el eje de Antonio López y la avenida del Manzanares. A pesar de su complejidad patrimonial se propone la renovación de todas las edificaciones de mayor antigüedad que acumulan mayores carencias urbanas, incluyendo la ocupación de un PAR de residentes, sustituyéndolas por la creación de un potente frente urbano terciario, residencial y dotacional, generando una nueva fachada al río.



Fig. 16. Pasarela de Perrault e imagen indicativa del CRU 5 en Arganzuela, junto a la glorieta del Marqués de Vadillo y el Puente de Toledo



Fig. 17. Z.H. 7.1.3. MANZANA 95238

B. Conjunto CRU 6 Área de renovación Mahou – Vicente Calderón

Comprende un amplio frente urbano hacia el río, con una importante discontinuidad en la trama urbana por la existencia del estadio de fútbol del Vicente Calderón, trama recuperada más al Norte en la avenida Virgen del Puerto por el frente de manzanas de la antigua barriada de Imperial.

La futura desaparición del estadio Vicente Calderón, supone la generación de un gran espacio libre a la altura de la Ermita de San Isidro, un espacio público potencialmente relevante en la nueva escena del río, donde éste marca su punto de mayor inflexión entre los Puentes de San Isidro y Toledo. La operación Calderón/Mahou, conlleva la concentración de nuevos usos y volumetrías en la parcela de las actuales instalaciones de Mahou, de acuerdo al APR 02.21. aprobada provisionalmente el día 29-10-2009.

La intervención en la **zona 4.1.1**, debe armonizar los compromisos adquiridos en el planeamiento urbanístico recientemente aprobado, con el objetivo de crear una pieza urbana compleja de usos terciarios, comerciales y residenciales, con capacidad de revitalizar la zona, recomponer la discontinuidad urbana entre la Glorieta de las Pirámides y el puente de San Isidro y resolver situaciones de habitabilidad como las existentes en el enclave/corrala de 3 fincas en la glorieta de la Pirámides 5 y 6 y del paseo imperial 50 .

Se propone que la configuración de esta importante operación urbanística tenga en cuenta su mayor integración en el tejido urbano del entorno y por sinergia e influencia incentivar la rehabilitación de las manzanas del Paseo de San Illán, en la margen derecha del río, vinculadas a su vez con el parque de San Isidro.

Este es el más amplio Conjunto de Renovación Urbana de entre los contemplados en el PReM y supone:

- La apuesta más ambiciosa de transformación y revitalización de la margen izquierda del río, con la creación de este nuevo complejo residencial, terciario y comercial aportando una nueva imagen a la escena urbana.
- Incidencia en su entorno, incentivando la rehabilitación de las manzanas del Paseo de San Illán, en la margen derecha del río, vinculadas a su vez con el parque de San Isidro. La edificación en la segunda línea de este frente con problemas de accesibilidad es susceptible de un proceso más intenso de rehabilitación integral cuando no de remodelación completa.

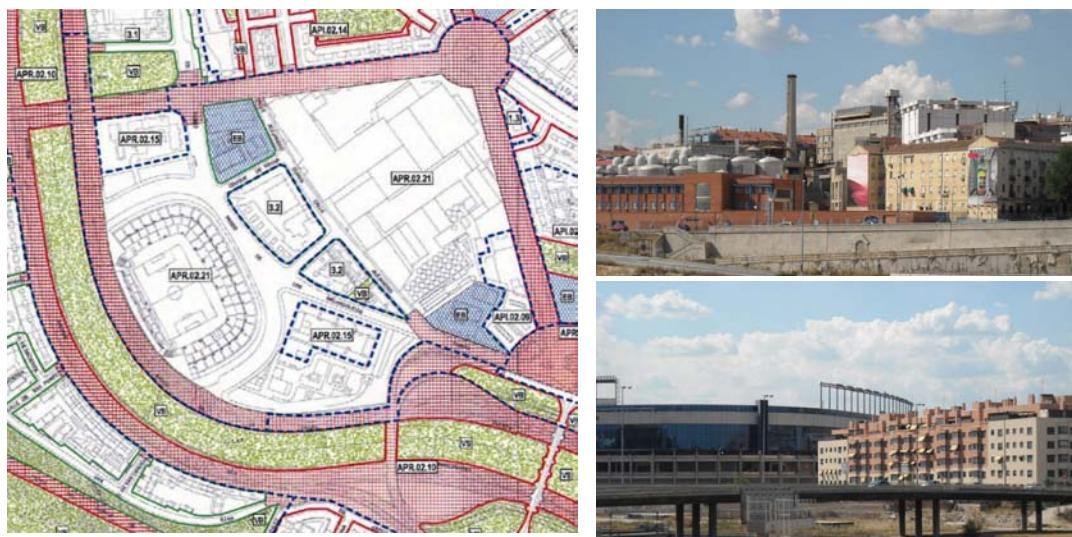


Fig. 18. Z.H. 4.1.1. MANZANA 92297

Rehabilitación Sostenible y Estética en colonia de San Illán junto a la pradera de San Isidro

Intervención en la **zona 7.1.1** compuesta por cuatro manzanas de edificaciones residenciales homogéneas que constituyen un conjunto continuo configurado a partir del Plan de canalización del Manzanares de 1951, que contribuyó a modelar los frentes urbanos del río. Son edificaciones en manzana abierta que respetan las alineaciones al río con 8 plantas uniformemente continuas, incluida la baja comercial y con bloques dispersos de menor altura de 5 y 6 plantas en su parte trasera.

Este conjunto por su emplazamiento se considera idóneo para poder desarrollar una rehabilitación **RSE** que sirva como experiencia piloto para el resto de actuaciones de este tipo incluyendo la posible renovación de aquellos bloques traseros carentes de ascensor y de menor calidad urbana.



Fig. 19. Z.H. 7.1.1. MANZANAS 89256 y 86286

C. Rehabilitación Sostenible Básica y Estética de la edificación residencial

Intervención en las zonas restantes: la **zona 7.1.2** compuesta por 11 manzanas residenciales con distinta homogeneidad, tipología edificatoria, antigüedad y calidad urbana en torno a Marqués de Vadillo y la **zona 7.1.4** compuesta por 3 manzanas de los años 70 con edificaciones de 9 a 12 plantas con fuerte impacto visual y un zócalo comercial continuo, tanto en Antonio López como en la avenida del Manzanares. Ambas zonas quedan dentro del área genérica de rehabilitación sostenible estética **RSE** de esta unidad de análisis de Carabanchel, existiendo puntualmente determinados edificios con otras carencias, como falta de accesibilidad que implican una rehabilitación más intensiva **RSBE**.



Fig. 20. Z.H. 7.1.2. MANZANAS 92232, 92236, 94223



Fig. 21. Z.H. 7.1.4. MANZANA 98218, 00207

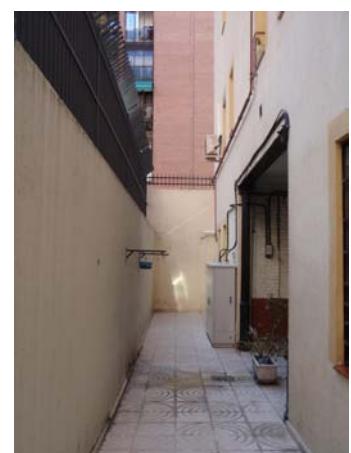


Fig. 22. Z.H. 3.1.3. MANZANA 00256



Fig. 23. Z.H. 3.1.3. MANZANA 02237

9.4. Cuadrante 3: Puente de San Isidro – Puente de Segovia – Puente del Rey

9.4.1. *Ámbito y propuesta general*

El cuadrante 3 correspondiente a los frentes urbano de los distritos de La Latina y Arganzuela, ha sido un espacio de transición entre la industria del sur y la ciudad histórica del norte, una rótula descompuesta que invade las riberas del río, y sin embargo, ordenada a trozos por los proyectos de canalización, el pasillo verde ferroviario, o algunas arquitecturas acertadas en su posición y escala.

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 punto tan emblemático del Manzanares y con ello la recuperación visual de la cornisa urbana de la ciudad con el patrimonio arquitectónico del Palacio Real, la Catedral de la Almudena, el Viaducto y San Francisco el Grande. El entorno del puente del Rey se configura así como la “nueva conexión verde” del centro histórico de Sol, Mayor, Opera y Gran Vía, con el pulmón verde de la ciudad, la Casa de Campo.

Siguiendo el orden lineal del Paseo de Pinos y las conexiones de las nuevas pasarelas del Plan Especial del Río, las propuestas del PReM consisten en promover la rehabilitación de las fachadas existentes, articulando recorridos con actividades en las plantas bajas que den servicio al parque lineal y las zonas urbanas adyacentes en las dos orillas.

Las áreas de intervención son tres espacios de escala mediana, que pueden renovar el conjunto urbano:

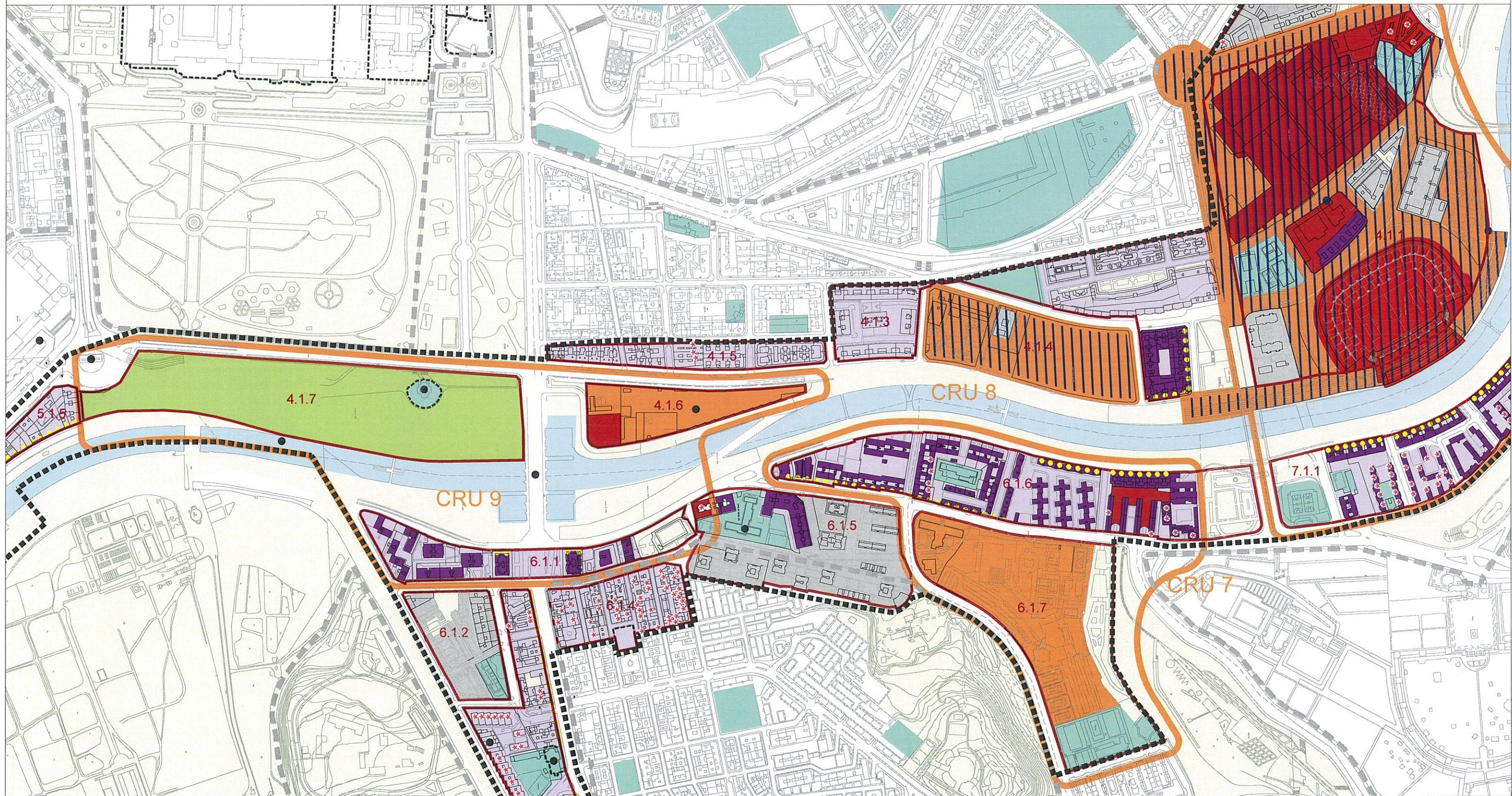
- En las parcelas de Iberdrola se propone coordinar los proyectos privados con una imagen y volumetría coherente con el lugar.
- La revitalización del centro comercial de la Ermita del Santo mediante el análisis de su edificabilidad, volumetría y relación con el espacio público, ya que con el río se convierte en un potencial foco de relaciones entre el parque y el distrito, y puede contribuir a la rehabilitación de las manzanas de la margen izquierda.
- El espacio del CEDEX, la Riviera y los viveros deben de tener un tratamiento unitario, reconvirtiéndose en un espacio dotacional que aporte identidad al río en este punto tan singular, junto a la cornisa del Palacio y la ciudad histórica.
- En el frente del Puente de Segovia al casco histórico, junto con la intersección de la Avenida de Portugal con el Manzanares y la Casa de Campo, se trata de coordinar la rehabilitación de la escena urbana, interviniendo en las fachadas y plantas bajas de contacto directo con el parque lineal.

En este cuadrante del río Manzanares están incluidas las unidades de análisis y zonas homogéneas siguientes:

Unidad de análisis	Zonas homogéneas
4.1. Imperial	4.1.3 / 4.1.4 / 4.1.5 / 4.1.6
Comprende los suelos, además de manzanas de uso residencial, las parcelas edificables resultantes del desmantelamiento de las instalaciones de Iberdrola en la zona 4.1.4. , con repercusión en el entorno Puente de San Isidro – Pasillo Verde Ferroviario y la zona 4.1.6 , con las instalaciones del el Instituto de Estudios Hidrográficos del CEDEX, la sala de ocio La Riviera y unas dependencias en desuso de los antiguos viveros Castilla.	
6.1. Los Cármenes / Puerta del Ángel	6.1.1 / 6.1.4 / 6.1.5 / 6.1.6 / 6.1.7
Comprende el frente urbano al Manzanares del distrito de La Latina entre los puentes de Segovia y de San Isidro. Dentro de esta unidad existe otro frente urbano dando a la Casa de Campo compuesto por la cuña que forman el paseo de Extremadura y la avenida de Portugal que se analiza en el cuadrante 4.	

9.4.2. *Tipos de intervención y propuestas*

- Conjuntos de Renovación Urbana: 7. Ermita del Santo; 8. Iberdrola; 9. Entorno del Puente de Segovia.
- Rehabilitación de la edificación en distintas tipologías.
- Revitalización del zócalo comercial (incluida en los conjuntos o rehabilitación).
- Áreas consolidadas.



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

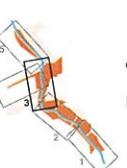
PROYECTOS DE DELIMITACION
— DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA
1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA
CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA
CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

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

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

Plano PLANOS DE PROYECTO
Título ZONIFICACION DE LAS PROYECTOS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION EN EL CUADRANTE 3
Escala 1:6.000 en A3
0 10 50

Fecha Octubre 2009



DIRECCIÓN GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO
SUBDIRECCIÓN GENERAL DE PLANEACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO URBANO
MADRID
C.E. CERTIFICACIÓN DE PROYECTO
ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS
AUA

A. Conjunto de Renovación Urbana 7 Ermita del Santo

Las manzanas comprendidas entre el paseo de la Ermita del Santo y el río, junto con la manzana ocupada por las instalaciones comerciales y deportivas de este paseo constituyen otro conjunto o ámbito de análisis e intervención mixta donde se propone combinar la incentivación de la acción rehabilitadora en los edificios residenciales de primera línea con el río, incluida la renovación de una construcción interbloques en una de las manzanas, con la apertura de una revisión o reordenación interna de usos y actividades del centro comercial-recreativo de La Ermita. Existen también unas instalaciones de la Administración Central, colindantes con el centro comercial, donde se propone abrir un proceso de valoración con la Administración Central sobre la oportunidad y viabilidad de introducir de nuevos usos y edificabilidades.

Para la **zona 6.1.7** se propone revisar su potencialidad futura de usos y edificabilidad en función de las sinergias positivas que se están generando con la regeneración urbana del Manzanares. Entre estos usos revisables, hay que destacar la muy baja actividad comercial actual de sus locales y la posibilidad de introducir modificación del aprovechamiento actual de la parcela con servicios administrativos.



Fig. 24. Z.H. 6.1.7. MANZANA 85332

Intervención en las **zona 6.1.6 y 6.1.5** que completan este frente urbano continuo, desde el encuentro del paseo de la Ermita del Santo con el río, hasta el puente de San Isidro. Constituyen un conjunto relativamente homogéneo de 7 y 8 plantas y representativo de la arquitectura de la década de los 60 levantado al amparo del Plan de Canalización del Manzanares. Se propone su delimitación como una zona de rehabilitación sostenible **RSE** y mejora de su zócalo comercial.



Fig. 25. Z. H. 6.1.5. MANZANA 84369, 86377

Hay que reseñar además la existencia de un edificio residencial de 5 plantas anterior al Plan de Canalización en el paseo de la Ermita del Santo nº 14 8 (manzana 86836) que por carecer de ascensor y su posición relevante en el frente del río, debe ser objeto de una rehabilitación específica **RSBE** o posible renovación puntual.



Fig. 26. Z.H. 6.1.5. MANZANA 86386

B. Conjunto de Renovación Urbana 8 Iberdrola

La intervención en la **zona 4.1.4** se corresponde con una actuación inmobiliaria en varias parcelas a partir de un estudio de detalle de ordenación promovido por Iberdrola, que ha permitido la construcción en los momentos actuales de un primer edificio de 8 plantas para uso hotelero dando fachada al 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.

Se propone la elaboración de un estudio de detalle del conjunto, garantizando una mejor inserción y tratamiento formal de los nuevos usos pendientes de desarrollo.



Fig. 27. Z.H. 4.1.4. MANZANAS 89331 y 89345

C. Conjunto de Renovación Urbana 9 Entorno del Puente de Segovia

La zona **4.1.6** constituye un enclave de usos terciarios mayoritariamente ocupado por el Centro de Estudios Hidrográficos y laboratorio de Hidráulica del Ministerio de Fomento-CEDEX, edificio catalogado del arquitecto Miguel Fisac. Se trata de una institución de planificación y experimentación de naves laboratorio y oficinas, que ocupa un espacio urbano valioso, con un contenedor arquitectónico de calidad.

El **PREM** propone la posible reconsideración de su uso actual hacia otros usos, 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 su ámbito del Plan Madrid-Río.

Este planteamiento requiere abrir un proceso de concertación con la Administración Central en el marco de una operación conjunta con el otro edificio del CEDEX existente en el ámbito del Manzanares (**zona 8.1.1**) permitiendo su posible reubicación en otra parte de ciudad.



Fig. 28. Z.H. 4.1.6. MANZANA 88399

D. Rehabilitación Sostenible y Estética de la escena en el Puente de Segovia

El Puente de Segovia forma un eje peatonal y viario de conexión entre las dos orillas, que une la visualización de la cornisa histórica del Palacio, la apertura a la Casa de Campo y la conexión de la actividad urbana entre el Paseo de Extremadura y la calle de Segovia.

Intervención en la **zona 6.1.1** identificable por la rotunda volumetría de las dos torres gemelas de 18 plantas en la glorieta de puente de Segovia, que constituyen en si mismas un hito arquitectónico y un punto de referencia visual consolidado en el eje lineal del Manzanares

Se propone mejorar su eficiencia energética, revalorizando su envolvente, alterada en sus cerramientos y terrazas respecto a su diseño inicial. Planteamiento extensible al resto de edificios aislados de 9,10 y 14 plantas que completan una imagen urbana de este frente urbano de edificación abierta muy consolidada y al zócalo comercial.



Fig. 29. Z.H. 6.1.1. MANZANA 86409

9.5. Cuadrante 4: Avenida de Portugal

9.5.1. Ámbito y propuesta general

Con el soterramiento de la M30 y la transformación de la avenida de Portugal como un espacio estancial y de tráfico calmado, el conjunto de manzanas lineales de esta avenida ha pasado de una situación de borde de la ciudad y deterioro ambiental, a una posición de fachada peatonal a la Casa de Campo.

La avenida de Portugal y el paseo de Extremadura se han convertido en la nueva estructura de espacios públicos que debe articular la relación del distrito de Latina con el recinto ferial de la Casa de Campo. Se posibilita así una mayor permeabilidad e integración con el recinto de la Feria del Campo, que ha sido remitido a un Plan Especial. La revitalización, mediante este reciente Plan Especial, de sus usos y contenidos le convierte en una nueva área de centralidad y oportunidades para la ciudad.

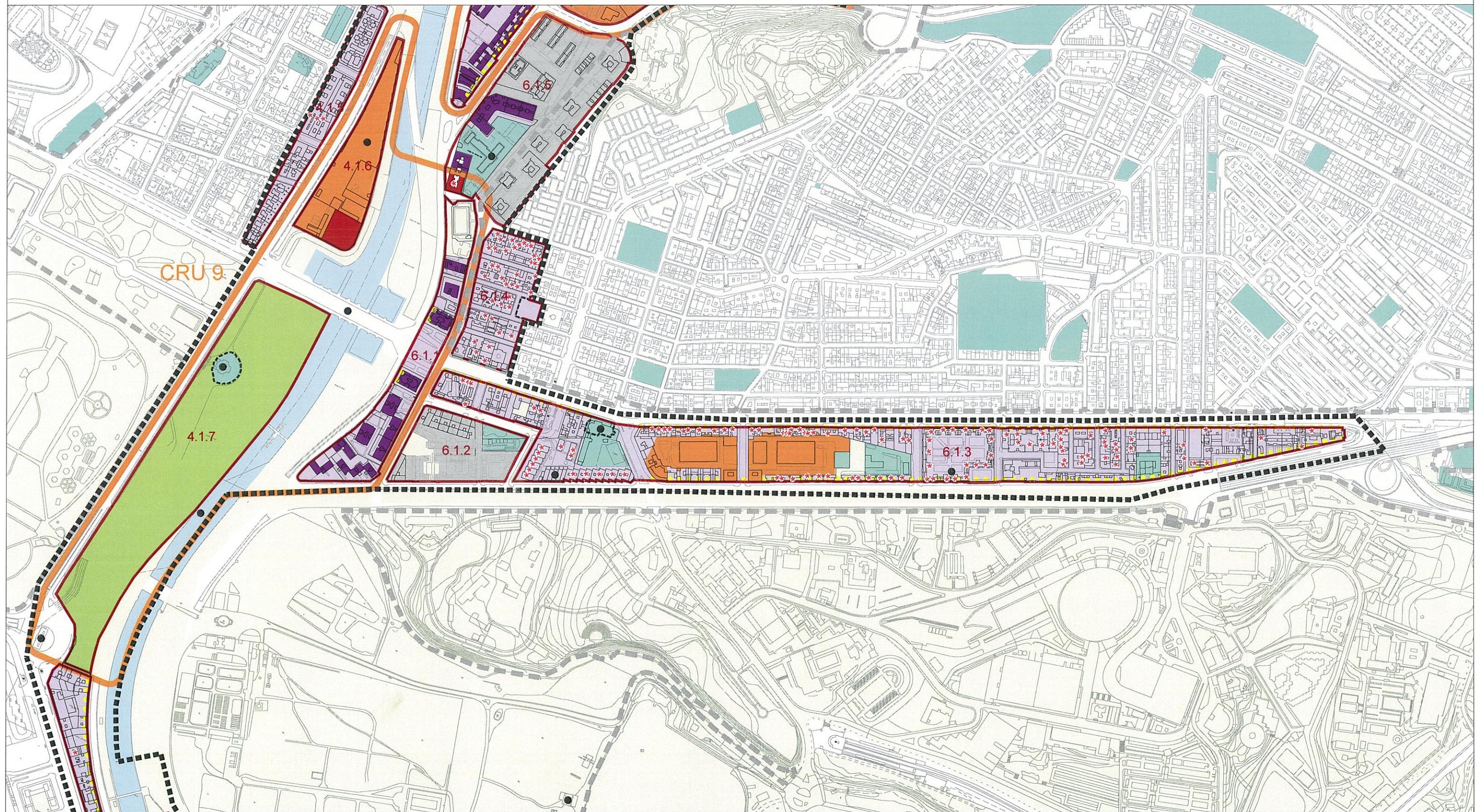
La mayoría de las parcelas de propiedad privada del cuadrante 4 están muy consolidadas, y a pesar de su heterogeneidad o antigüedad, no presentan problemas graves de habitabilidad o estabilidad. El PReM propone la rehabilitación sostenible y básica RSB, con el objetivo es adecuar sus estándares funcionales, coordinando esta rehabilitación con la revitalización de usos comerciales de la planta baja.

Unidad de análisis	Zonas homogéneas
6.1. Los Cármenes / Puerta del Ángel	6.1.2 / 6.1.3
Comprende la cuña urbana residencial entre el paseo de Extremadura y la avenida de Portugal. Es un conjunto de 14 manzanas cerradas, mayoritariamente residenciales donde coexisten tipologías edificatorias con distintos grados de antigüedad entre 1930 y 1980 y distinto tipo de carencias y necesidades. En las edificaciones de mayor antigüedad y mayoritariamente situadas en la fachada continua del paseo de Extremadura se han detectado carencias de accesibilidad y en general de eficiencia energética.	

Al abrirse la avenida de Portugal en los años 50 y 60 se levantaron edificaciones en todo este frente con mayores prestaciones y mayor intención arquitectónica, siendo destacables el conjunto de Regiones Devastadas de la avenida de Portugal nº 115 a 123, los edificios de Salvamento y Seguridad Marítima y de Confederación hidrográfica del Tajo o el grupo residencial de Nuestra Señora de Covadonga del Hogar del Empleado.

9.5.2. Tipos de intervención y propuestas

- Rehabilitación de la edificación en distintas tipologías.
- Revitalización del zócalo comercial (incluida en los conjuntos o rehabilitación).
- Áreas consolidadas.



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

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

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

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

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

PREM
Plan de intervención para la
Rehabilitación residual y la mejora
de la escena urbana en el
Entorno del Río
Manzanares y la Avenida de Portugal
DIRECCION GENERAL DE
PLANEAMIENTO URBANISTICO
SUBDIRECCION GENERAL DE PLANEACION
Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO
MADRID
Equipo redactor
ARQUITECTOS - URBINISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS
AUJA

EDIFICIOS CATALOGADOS
CATALOGO EDIFICIOS PGOM
CATALOGO EDIFICIOS COAM

Fecha Octubre 2009

A. Rehabilitación Sostenible Básica RSB

Debido a la normativa urbanística vigente para estas manzanas es posible la renovación y sustitución de las edificaciones más antiguas que no tienen agotada la edificabilidad potencial que permite el planeamiento por nuevas y de hecho así ha venido sucediendo puntualmente. Dentro de este proceso de renovación urbana se puede considerar la actuación reciente en la **zona 6.1.2** como un ejemplo positivo de renovación urbana, donde se ha encajado con una correcta y actual arquitectura unos nuevos edificios residenciales y de equipamientos públicos.

La intervención propuesta desde el **PReM** para el conjunto de la **zona 6.1.3** pasa por considerarla como objeto de rehabilitación sostenible **RSB** y mejora de su zócalo comercial, incidiendo con mayor intensidad en las edificaciones con problemas de accesibilidad y mayor antigüedad y cuidando las envolventes de la manzana del paseo de Extremadura que da fachada a la glorieta del puente de Segovia y al Manzanares y la edificación en la intersección entre el paseo de Extremadura y la avenida de Portugal.

El conjunto de edificios de la administración de Salvamento y Seguridad Marítima y de Confederación hidrográfica del Tajo conforman un espacio singular generador de actividad y empleo terciario, bien insertado en la trama y la imagen urbana. Se propone mantener los usos actuales, estableciendo posibles concertaciones con estos organismos a largo plazo.



Fig. 30. De izquierda a derecha Z.H. 6.1.3. MANZANA 72365, MANZANA 75381-75389-76382-76385, MANZANA 77396, MANZANA 84424



Fig. 31. Z.H. 6.1.3. MANZANA 72365



Fig. 32. Z.H. 6.1.3. MANZANA 72365



Fig. 33. Z.H. 6.1.3. MANZANA 75381 a 76385



Fig. 34. Z.H. 6.1.3. MANZANA 77396

9.6. Cuadrante 5: Puente del Rey – Puente de la Reina Victoria - Puente de los Franceses

9.6.1. Ámbito y propuesta general

El **cuadrante 5** está formado por dos espacios urbanos que se han mantenido con carácter de isla en la ciudad, muy favorecidos por la situación entre la Casa de Campo, el río y el Parque del Oeste, pero enormemente perjudicados por las afecciones del tráfico de la M30.

El Proyecto Madrid Río va a “recolocar” el sector en la ciudad. Desde el norte, se convierte en el inicio de un recorrido lineal que rápidamente desemboca en el espacio histórico y paisajístico de Campo del Moro, Virgen del Puerto y Casa de Campo. El carácter residencial y tranquilo, una de las mejores cualidades de ambas márgenes, debe mantenerse en la nueva situación, pero es también necesario revitalizar el frente de locales comerciales de la calle Aniceto Marinas como un espacio que dote de actividad al parque y articule el paseo de ribera con el intercambiador y centro comercial de Príncipe Pío.

La calidad de la edificación y el espacio libre privado en las manzanas de la Avenida de Valladolid es adecuada, por lo que el PReM establece sólo la posibilidad de una rehabilitación sostenible RS. En el caso de las colonias del Manzanares y San Antonio, se trata de mantener las excepcionales cualidades del espacio libre de la colonia y de las ordenaciones en bloque abierto, y establecer los mecanismos para la rehabilitación sostenible y básica de la edificación RSB, con carácter prioritario.

En este cuadrante del río Manzanares están incluidas las unidades de análisis y zonas homogéneas siguientes:

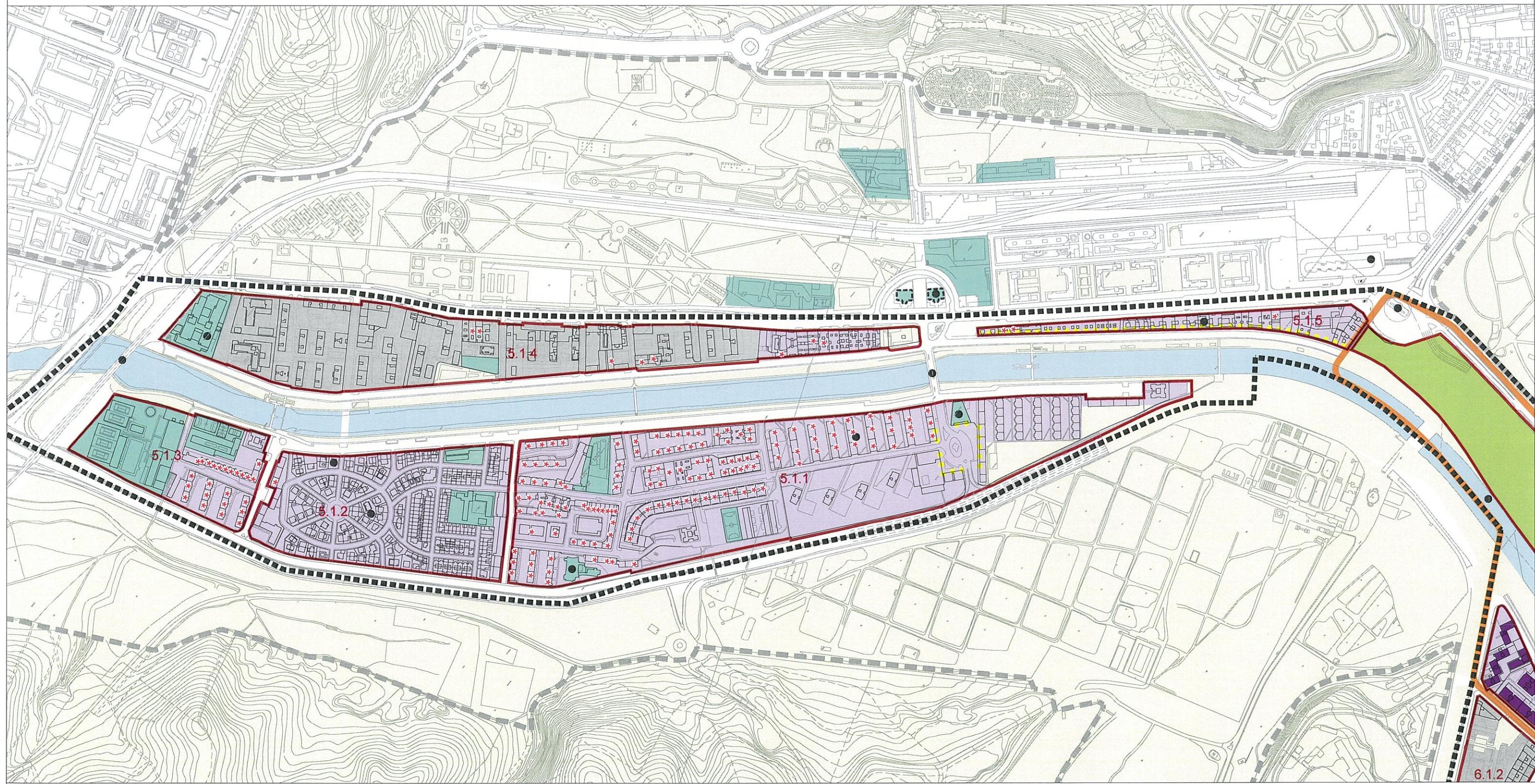
Unidad de análisis	Zonas homogéneas
5.1/ Casa de Campo	5.1.1 / 5.1.2 / 5.1.3 / 5.1.4 / 5.1.5

Este conjunto entre los puentes del Rey y de los Franceses, a pesar de su heterogeneidad en cuanto a tramas urbanas, tipologías edificatorias, antigüedad y estados de conservación de las edificaciones constituye en su conjunto una unidad con calidad urbana.

Se pueden diferenciar a su vez dos subámbitos: las manzanas estrechas y alargadas entre la avenida de Valladolid y el río, que constituyen un frente urbano con un continuado zócalo comercial frente al centro cívico comercial e intercambiador de Príncipe Pío y la isla residencial de la ribera del Manzanares entre el río y la calle 30 y la colonia jardín de viviendas unifamiliares de los años 30.

9.6.2. Tipos de intervención y propuestas

- Rehabilitación de la edificación en distintas tipologías.
- Revitalización del zócalo comercial (incluida en los conjuntos o rehabilitación).
- Áreas consolidadas.



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

EDIFICIOS CATALOGADOS
 CATALOGO EDIFICIOS PGUM
 CATALOGO EDIFICIOS COAM

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

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

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

Plano PLANOS DE PROPUESTA
 Titulo ZONIFICACION DE LA PROPUESTAS DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 5
 Escala 1: 6.000 en A3
 0 10 50



PR e M
 Plan de intervención para la
 Rehabilitación residencial y la mejora
 de la escena urbana en el
 Entorno del Rio
 Manzanares y la Avenida de Portugal
 DIRECCION GENERAL DE
 PLANEAMIENTO URBANISTICO
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION
 Y REVITALIZACION DEL CENTRO URBANO
 Madrid
 CIMA
 ARQUITECTOS - URBANISTAS - INGENIEROS - ASOCIADOS
 ALIA

Fecha Octubre 2009

Equipo redactor

A. Rehabilitación sostenible y básica de la edificación residencial RSB

Rehabilitación básica puntual de las edificaciones de viviendas colectivas sin ascensor, especialmente localizadas en la **zona 5.1.1 y 5.1.3** y muy aisladamente en algunas edificaciones antiguas de las **zonas 5.1.4 y 5.1.5**.

En el momento actual la Comunidad de Madrid tiene declarada desde 2006 un **Área de Rehabilitación Integrada Z.R.I. Ribera del Manzanares** (fase 1º) que se ha ampliado en diciembre de 2008 (fase 2ª), que abarca una parte significativa de esta unidad de análisis y que debe ser ampliable al conjunto de las **zonas 5.1.1 y 5.1.3**.

Se propone no solo resolver las condiciones de falta de accesibilidad, sino mejorar la eficiencia energética y su envolvente.

Complementariamente con lo anterior se requiere protección acústica de las edificaciones que dan fachada a la autovía Calle 30, una vez que emerge en superficie, que constituyen la primera línea de las edificaciones de **zonas 5.1.1, 5.1.2 y 5.1.3**, que en gran parte son coincidentes con las anteriores fincas y viviendas con problemas de accesibilidad.

Estas actuaciones sobre las edificaciones deberían coordinarse además temporalmente con las distintas fases en que está programada la acción del Plan Madrid-Río respecto al espacio público y los equipamientos para esta unidad de análisis.



Fig. 35. Z.H. 5.1.1. MANZANA 83541, 82538



Fig. 36. Z.H. 5.1.4. MANZANAS 79607-81582



Fig. 37. Z.H. 5.1.1. MANZANA 80551



Fig. 38. Z.H. 5.1.2. MANZANA 76608

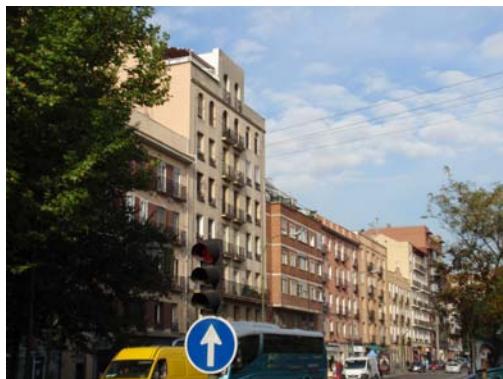


Fig. 39. Z.H. 5.1.4. MANZANA 83554