



# **PLAN de RENOVACIÓN URBANA del ENTORNO del RÍO MANZANARES**

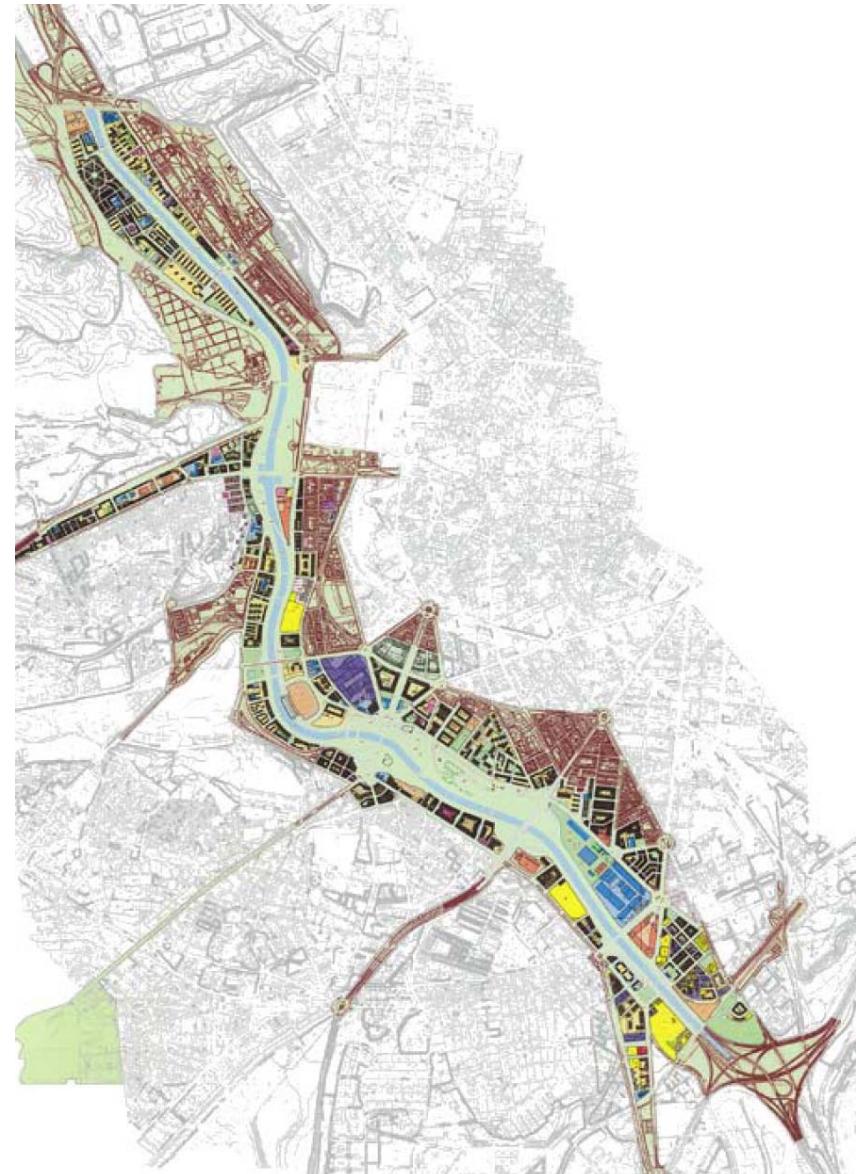
**propuesta inicial**

**enero 2010**

## Antecedentes y objetivos globales

El “**Plan de Renovación Urbana del entorno del Río Manzanares**” desarrolla el **Programa Electoral** del Gobierno Municipal y el **Programa Operativo** del Área de Urbanismo y Vivienda.

El Plan supone una aportación decisiva para la incorporación de la **edificación y espacio libre privado** al **Proyecto de transformación urbana del Manzanares**, a través de **la rehabilitación, la revitalización y la renovación sostenibles**, de su contribución a la **creación del eje medioambiental del Río Manzanares** y a la **puesta en valor del paisaje urbano**, impulsando con ello un nuevo modelo urbano basado en criterios de **calidad y excelencia**.



## Antecedentes y objetivos globales

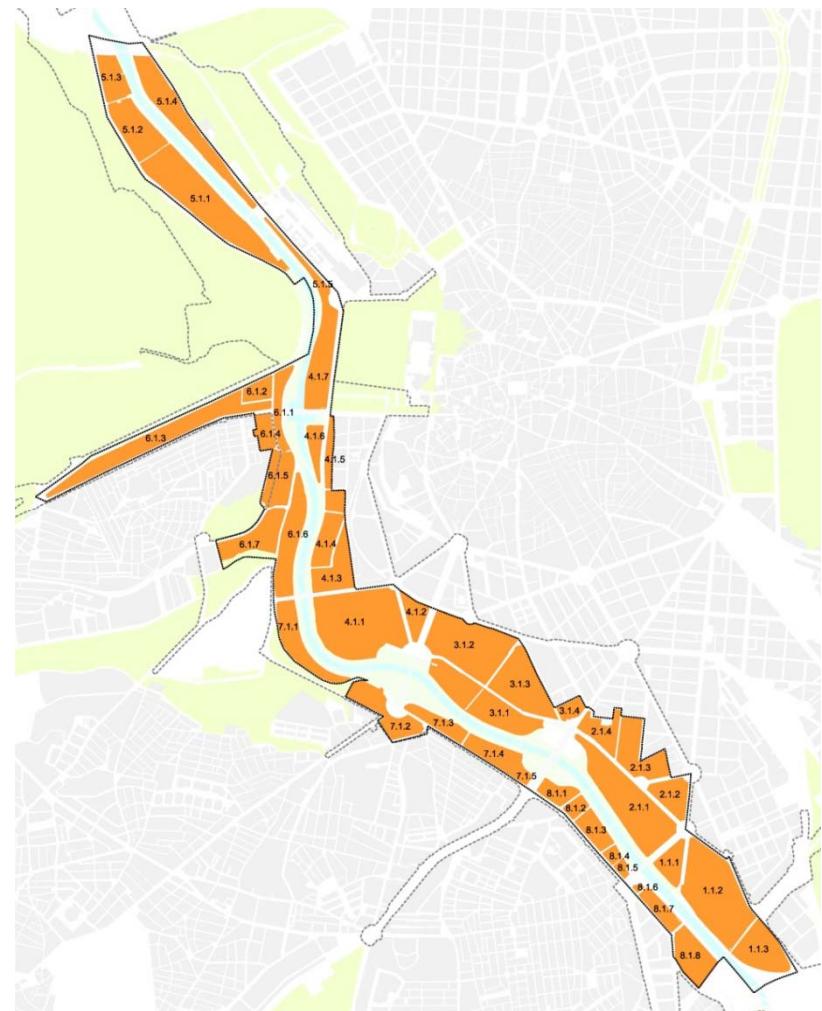
El **Plan** continúa el proceso de transformación urbana iniciado con el **soterramiento de la M-30** y la ejecución del **Proyecto Madrid Rió** sobre suelo público, proponiendo en el eje fluvial recuperado, una **estrategia integral** para la intervención en la edificación y espacio libre privado y en el tejido de actividades sociales y económicas, mediante una **propuesta innovadora** en Rehabilitación, Revitalización y Renovación sostenibles de la edificación y de la escena urbana, que **transformará las relaciones entre el centro histórico, el río y los distritos limítrofes.**



## Antecedentes y objetivos globales

En el **ámbito público**, la inversión ha sido de carácter público y sin generación de aprovechamiento lucrativo alguno.

En el **ámbito privado**, se trata de dinamizar un proceso de adecuación acorde con la transformación realizada a través de los proyectos Calle 30 y Madrid Río, contribuyendo a este nuevo proceso desde la participación pública, mediante ayudas a los vecinos para renovar todas las fachadas y traseras del río. Esta iniciativa supone, sin duda, una nueva oportunidad para los vecinos incluidos en la delimitación geográfica del Plan, de renovar sus viviendas con el impulso y la colaboración municipal.



Nota: En naranja el ámbito del Plan de Renovación Urbana del entorno del Río Manzanares. El límite exterior al ámbito del reflejado en el esquema es el límite del Plan Especial Río Manzanares

## PLAN de RENOVACIÓN URBANA del ENTORNO del RÍO MANZANARES

### Datos básicos del entorno del río Manzanares

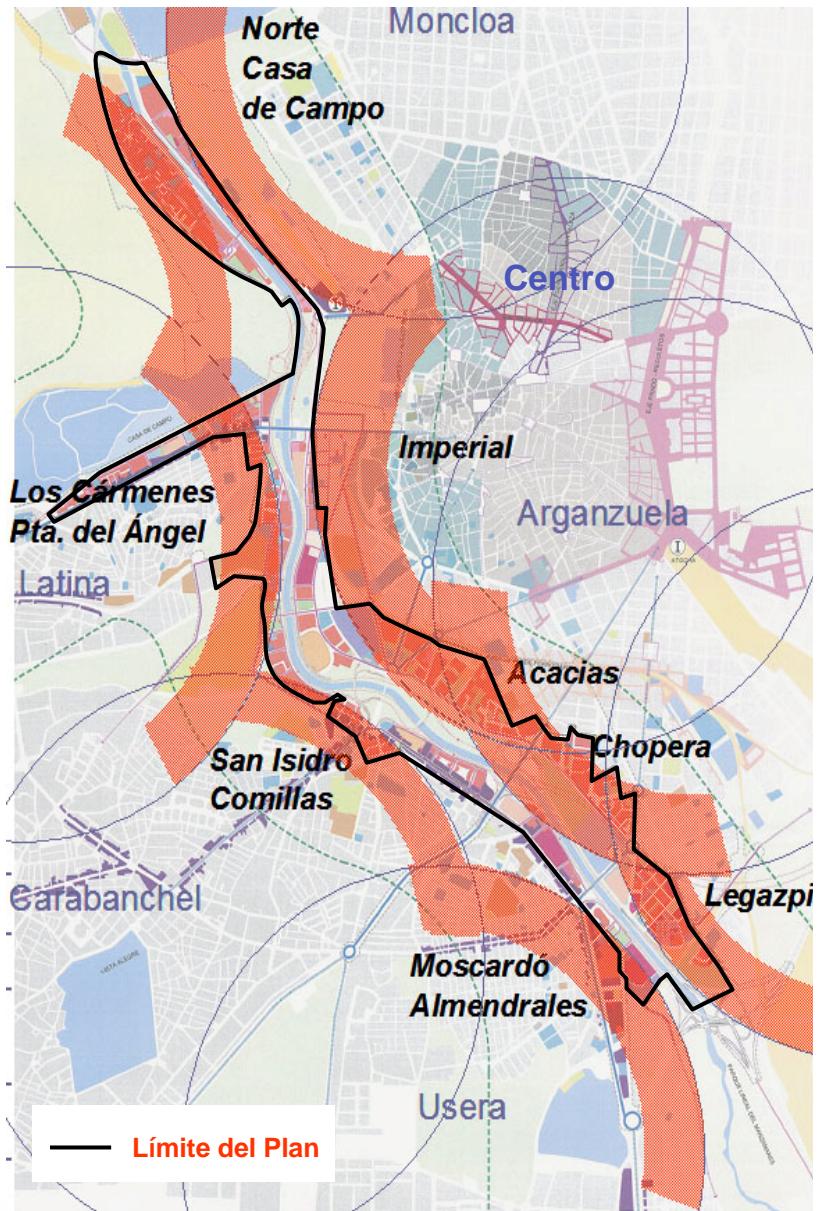
#### Datos generales relativos al ámbito del Plan

Superficie ámbito Plan	390 has
Superficie suelo privado	144 has
Nº Edificios	1.848
Nº de viviendas	29.727
Nº de locales	3.104
Viviendas en alquiler	14,69 %
Viviendas desocupadas	12,08%
Nº edificios sin ascensor	499

Datos socioeconómicos	% PLAN	% Madrid	PLAN
Población 2008			77.694
Menores de 14 años	11,26%	13,42%	8.748
Mayores de 65 años	20,85%	18,6%	16.199

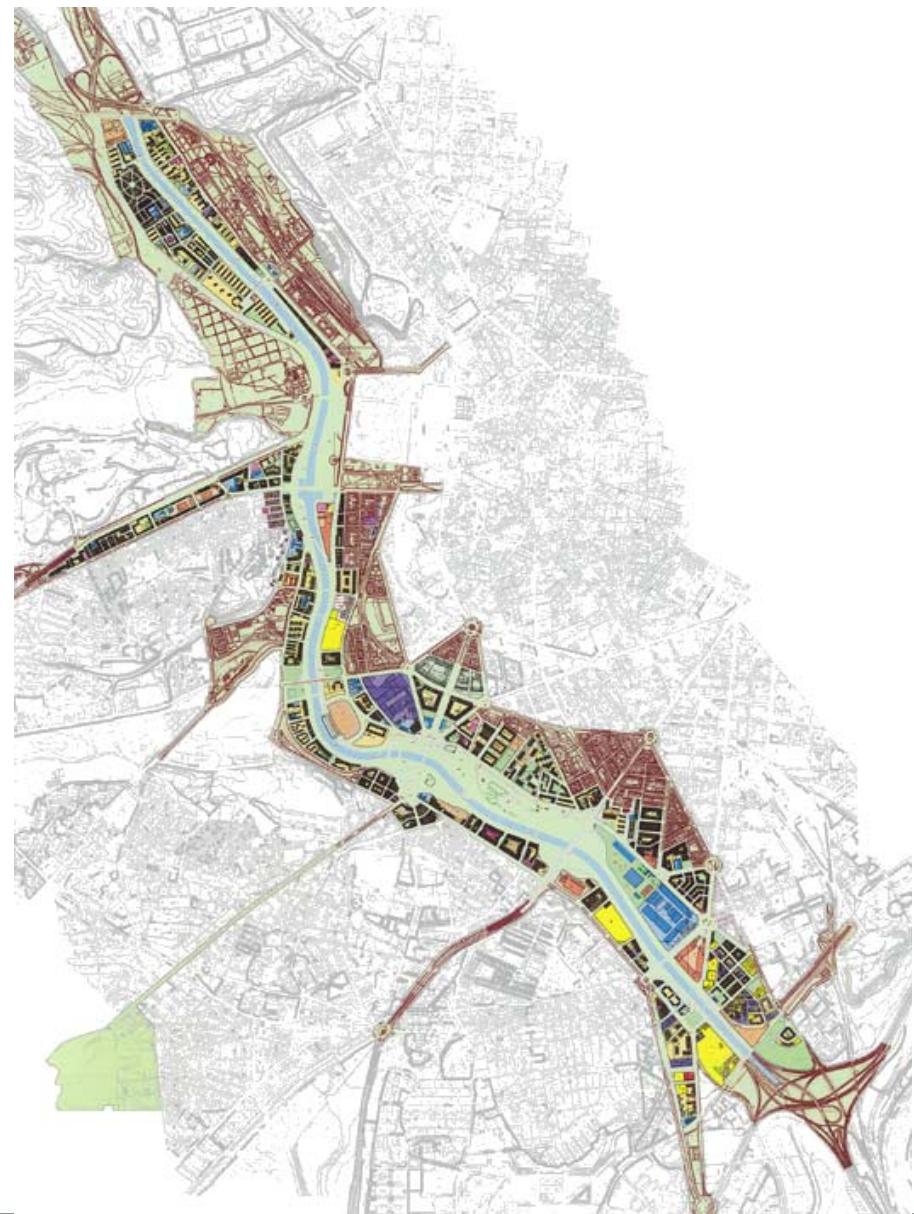
#### Distritos afectados

Centro / Arganzuela / Moncloa – Aravaca / Latina / Carabanchel / Usera



## Objetivos - ¿Para qué se redacta el Plan?

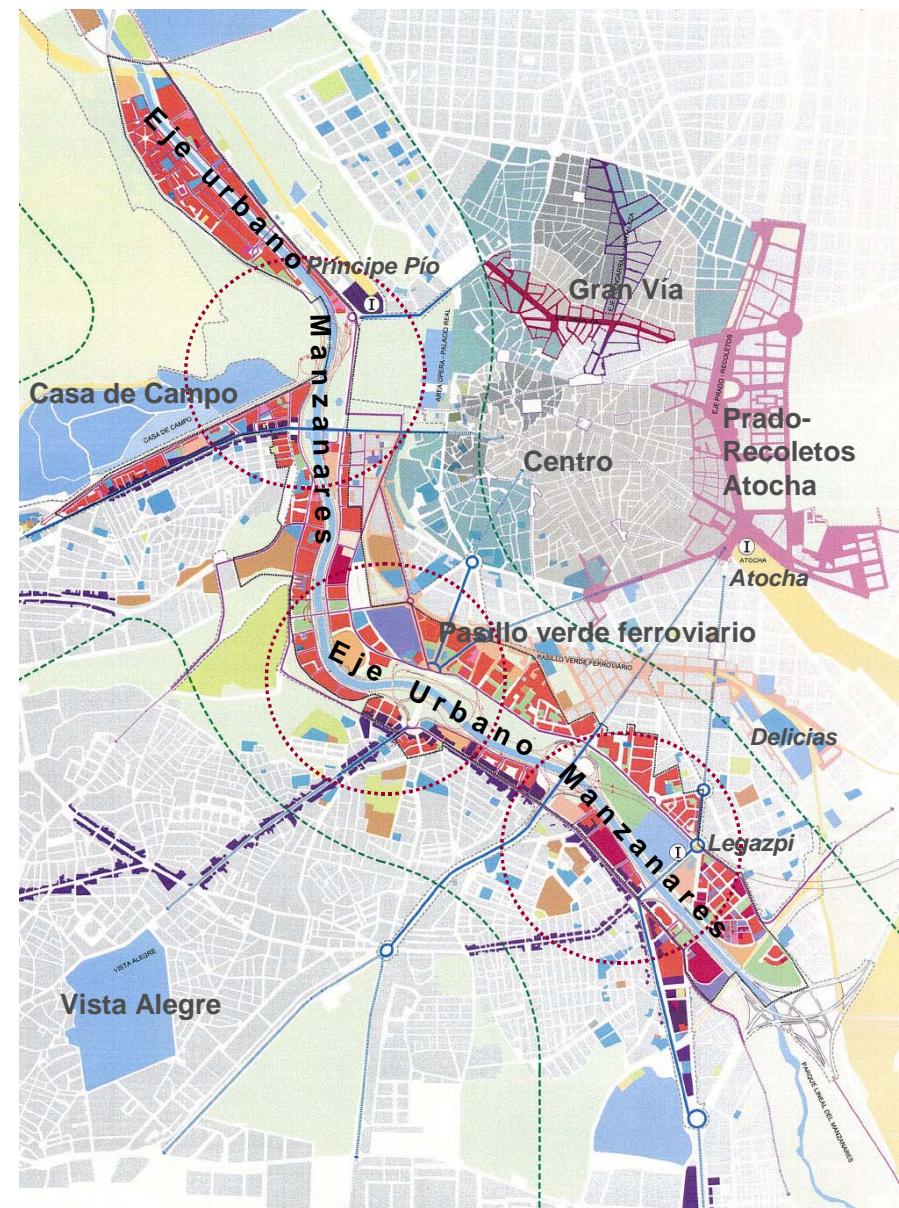
- **Establecer** un diagnóstico común y un acuerdo amplio sobre: las metas a alcanzar; los proyectos a realizar y cómo ejecutarlos y gestionarlos.
- **Intervenir** en la estructura y en la escena urbana renovándola mediante la rehabilitación y la revitalización del patrimonio inmobiliario privado.
- **Consensuar** las actuaciones con los ciudadanos, las distintas administraciones y los agentes privados.
- **Programar** su desarrollo por etapas según distintos escenarios de gestión y ejecución.



## Diagnóstico

El **Diagnóstico** realizado parte de un proceso informativo unitario donde se destaca la **necesidad de actuar** en los siguientes aspectos:

- **Estructura urbana:** Espacio residual, varias veces planificado como corredor verde, que hasta el Proyecto Madrid Río no ha sido posible realizar.
- **Estructura sociológica:** Presencia de un 21% de población mayor de 65 años y de un 11% de población infantil menor de 14 años.
- **Usos de la edificación:** Ámbito mayoritariamente residencial con necesidad de incorporar otras actividades.



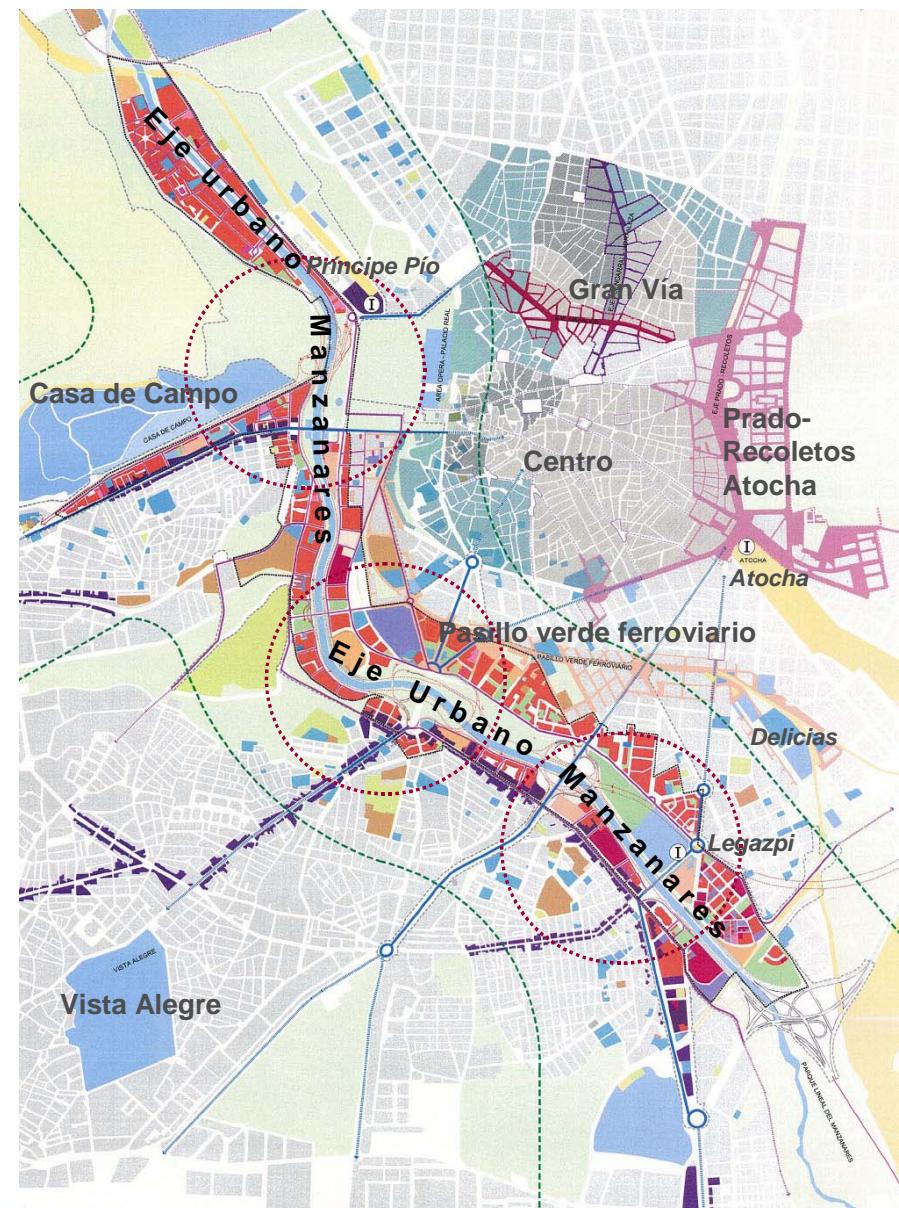
## Diagnóstico

- **Calidad habitacional y conservación:**

Problemas localizados de conservación en la edificación más antigua. Destaca la falta de accesibilidad, con ausencia de ascensores o rampas, en 499 edificios.

- **Actividades económicas:** Han permanecido al margen de las transformaciones urbanas, teniendo un gran potencial de revitalización social.

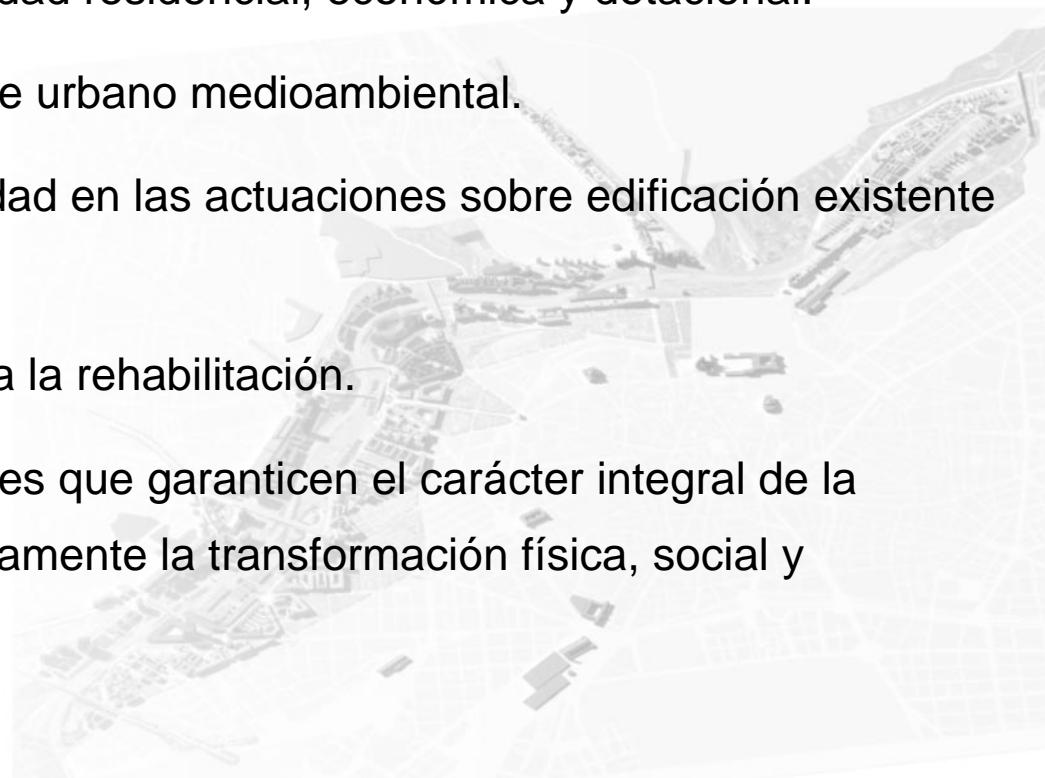
- **Escena urbana:** El ámbito ha sufrido un deterioro homogéneo por el impacto de la M-30



## Criterios - ¿Cómo actúa el Plan?

Estableciendo Estrategias para:

- Rehabilitar, revitalizar, renovar y cualificar los edificios existentes.
- Crear nuevos ámbitos de centralidad residencial, económica y dotacional.
- Generar y consolidar un nuevo eje urbano medioambiental.
- Incorporar criterios de sostenibilidad en las actuaciones sobre edificación existente y nueva edificación.
- Coordinar actuaciones y ayudas a la rehabilitación.
- Seleccionar operaciones singulares que garanticen el carácter integral de la intervención, al impulsar simultáneamente la transformación física, social y económica.



## Líneas estratégicas de actuación

### Rehabilitación

Supone poner en valor la edificación y el espacio libre privado con el objetivo de su mejora y adecuación a nuevos criterios funcionales, medioambientales y estéticos. Posible aplicación a 22.000 viviendas.



### Revitalización y renovación

Supone la incorporación de nuevos usos mediante la modificación del marco urbanístico y arquitectónico, con sustitución de la edificación existente o con nueva edificación, generando focos urbanos que impulsen la transformación social y económica del ámbito.

## Rehabilitación de la edificación

### Tipos de rehabilitación

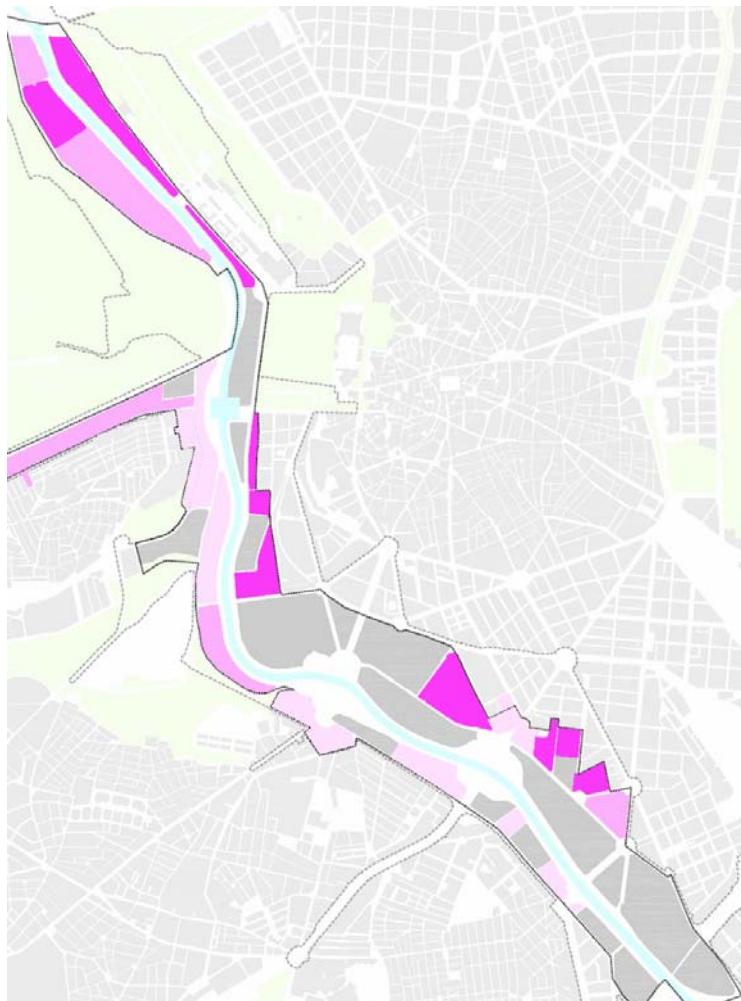
- **Rehabilitación Sostenible**
- **Rehabilitación Sostenible Básica**
- **Rehabilitación Sostenible de la Escena Urbana**
- **Rehabilitación Sostenible Básica y de la Escena Urbana**
- **Rehabilitación del Zócalo Comercial**

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

La rehabilitación sostenible siempre se da simultáneamente a los otros tipos de rehabilitación.



## Rehabilitación de la edificación



Rehabilitación sostenible

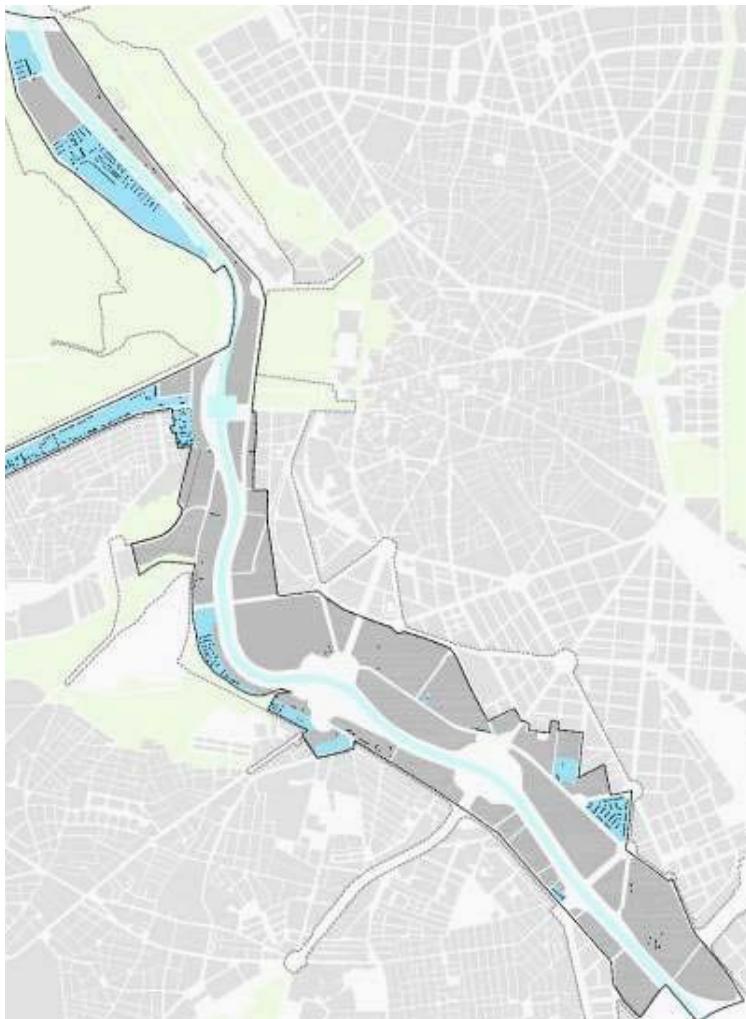
### Rehabilitación Sostenible RS

La Rehabilitación Sostenible supone mejorar la eficiencia energética de los edificios para adaptarlos a las exigencias del Código Técnico de la Edificación y de la nueva normativa de ahorro energético. Esta modalidad se incorpora siempre al resto de los tipos de rehabilitación.

RS

477 fincas (26% del total)  
**7.420 viviendas (25% del total)**

## Rehabilitación de la edificación



Rehabilitación sostenible básica

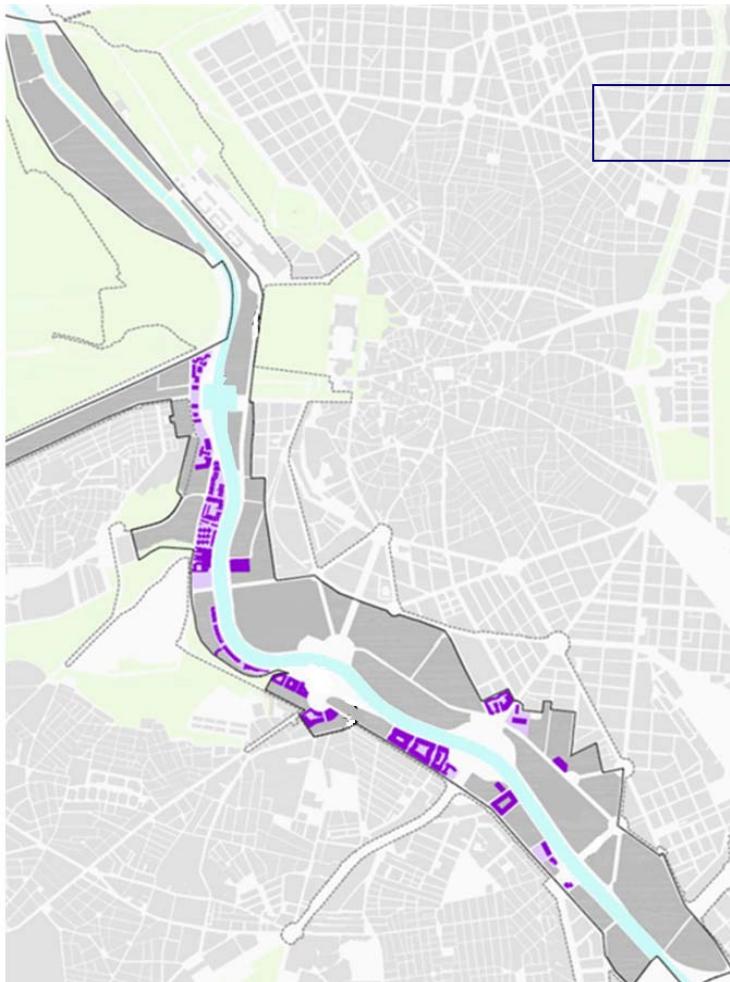
### Rehabilitación Sostenible Básica RSB

La Rehabilitación Sostenible Básica incorpora además la resolución de carencias de estabilidad de algún elemento constructivo, estanqueidad y accesibilidad, incluyendo en este nivel básico el dotar a la edificación de ascensor.

RSB

425 fincas (23% del total)  
**4.958 viviendas (17% del total)**

## Rehabilitación de la edificación



### Rehabilitación Sostenible de la Escena Urbana RSE

La Rehabilitación Sostenible de la Escena Urbana hace un tratamiento global de la envolvente de los edificios, contribuyendo a mejorar la escena urbana como un valor colectivo.

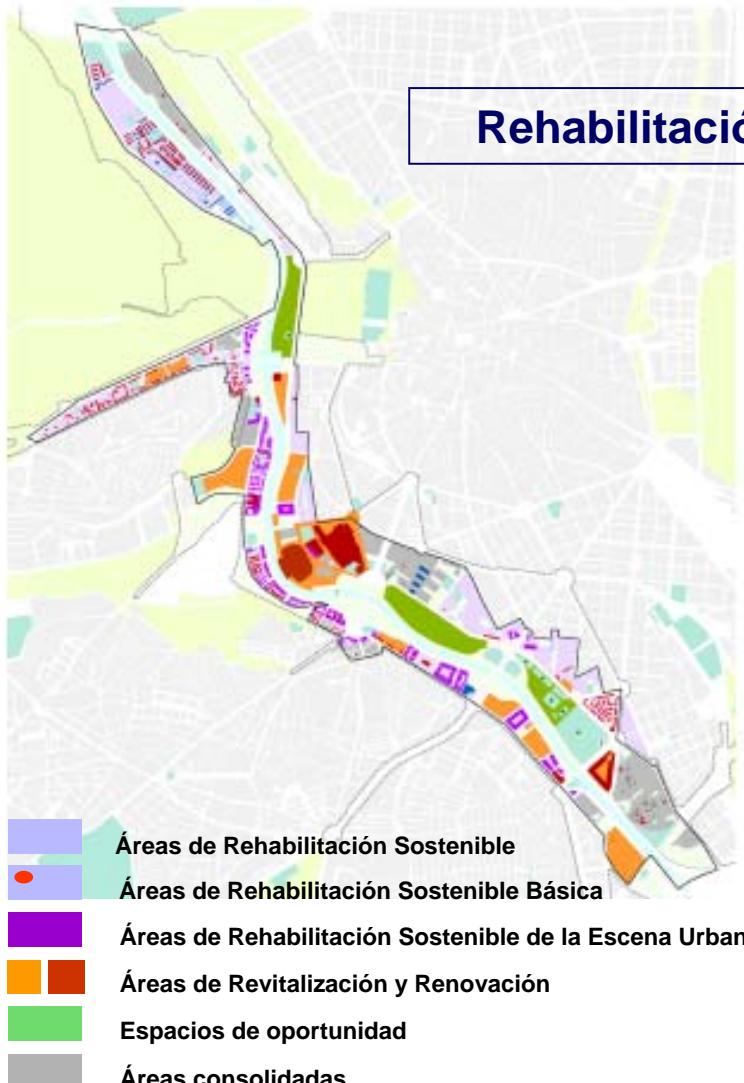
RSE

241 fincas (13% del total)  
8.804 viviendas (30% del total)



Rehabilitación sostenible de la  
escena urbana

## Rehabilitación de la edificación



### Rehabilitación Sostenible Básica y de la Escena Urbana RSBE

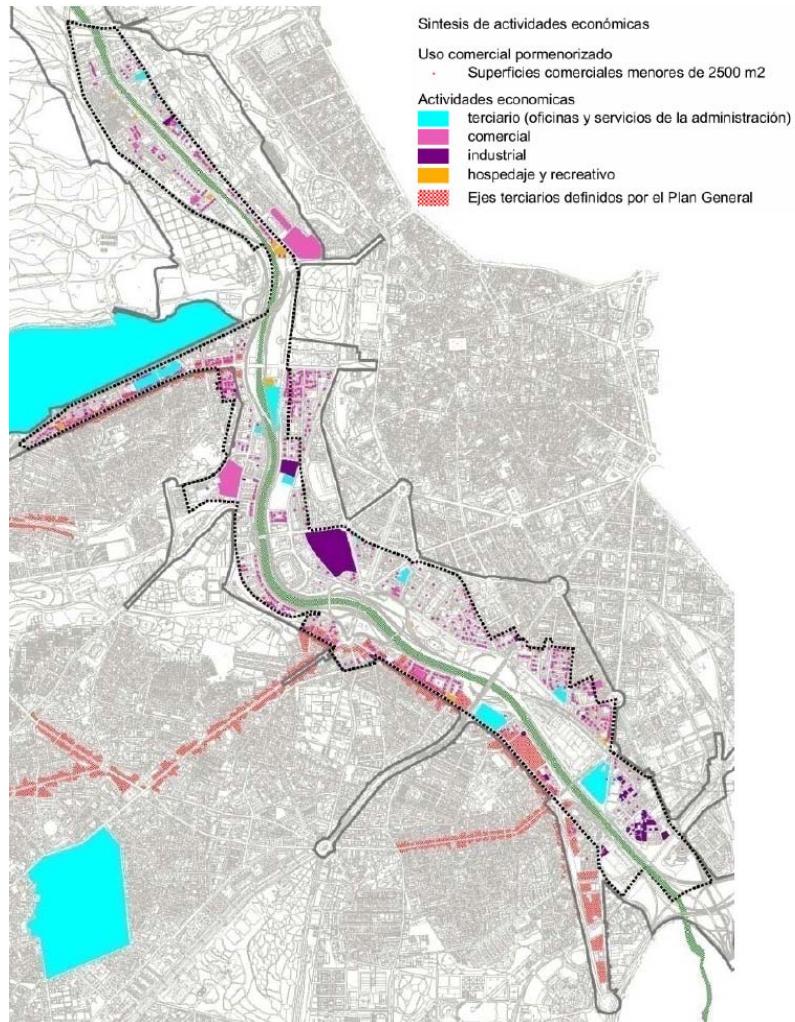
La Rehabilitación Sostenible Básica y de la Escena Urbana hace un tratamiento global de los edificios, contribuyendo a mejorar su comportamiento energético, sus condiciones constructivas y su aportación a la escena urbana.

RSBE

52 fincas (3% del total)

793 viviendas (3% del total)

## Rehabilitación de la edificación



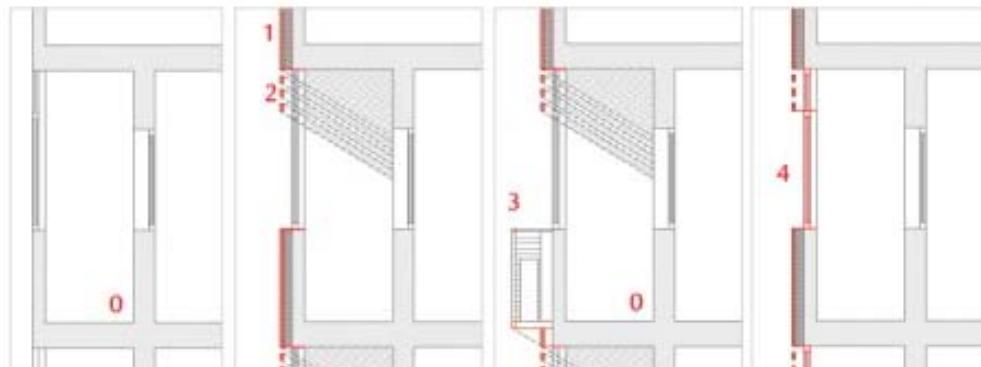
### Rehabilitación del Zócalo Comercial RZC

La Rehabilitación del Zócalo Comercial supone su reactivación en concordancia con la transformación urbana del ámbito, a fin de proporcionar una imagen coherente con la nueva fachada del río y facilitar la dinamización económica.

RZC

2.101 Locales (68 % del total)

## Rehabilitación de la edificación



### SOLUCIÓN PROPUESTA:

- 0 – Fachada actual
- 1 – Fachada ventilada mediante paneles con aislamiento térmico (panel cerámico, de aluminio ...)
- 2 – Parasol mediante lamas horizontales
- 3 – Formación de caja central en fachada para recolocación oculta de aparatos de AA
- 4 – Sustitución de carpintería existente por nueva carpintería



## Revitalización y Renovación.

Implican actuaciones de nueva edificación aislada y actuaciones unitarias en Conjuntos de Renovación Urbana.

**Los Conjuntos de Renovación Urbana afectan a 47 hectáreas de suelo y tienen las siguientes características:**

- Son áreas de **centralidad** con gran potencial para la regeneración y transformación física, social y económica del **conjunto del ámbito**.
- Integran, coordinan y compatibilizan la **Rehabilitación con actuaciones de nueva edificación**.
- Buscan la mayor **colaboración pública – privada**.
- **Posibilitan la incorporación de nuevos usos**.



**Conjuntos de Renovación Urbana. Ámbitos de revitalización. Ejemplo**



**El Plan establece nueve Conjuntos de Renovación Urbana en los que propone ideas genéricas de actuación, no vinculantes, para su concertación con los agentes implicados, sin reconocimiento de nuevos derechos urbanísticos.**



## Conjunto de Renovación Urbana 1 LEGAZPI - GLORIETA DE CÁDIZ

- **Potenciar** la coordinación de las actuaciones municipales del Matadero y del Mercado de Frutas y Verduras y ampliar su efecto dinamizador y el del futuro Intercambiador de la Plaza de Legazpi a la Glorieta de Cádiz, creándose un foco de centralidad cultural y de innovación.

- Generar nueva **identidad** urbana, garantizando la **calidad** arquitectónica.

- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- Operaciones de **renovación** con modificaciones de planeamiento incorporando nueva volumetría de usos residenciales, terciarios y dotacionales.

- **Rehabilitación** Sostenible Básica y de Escena Urbana.

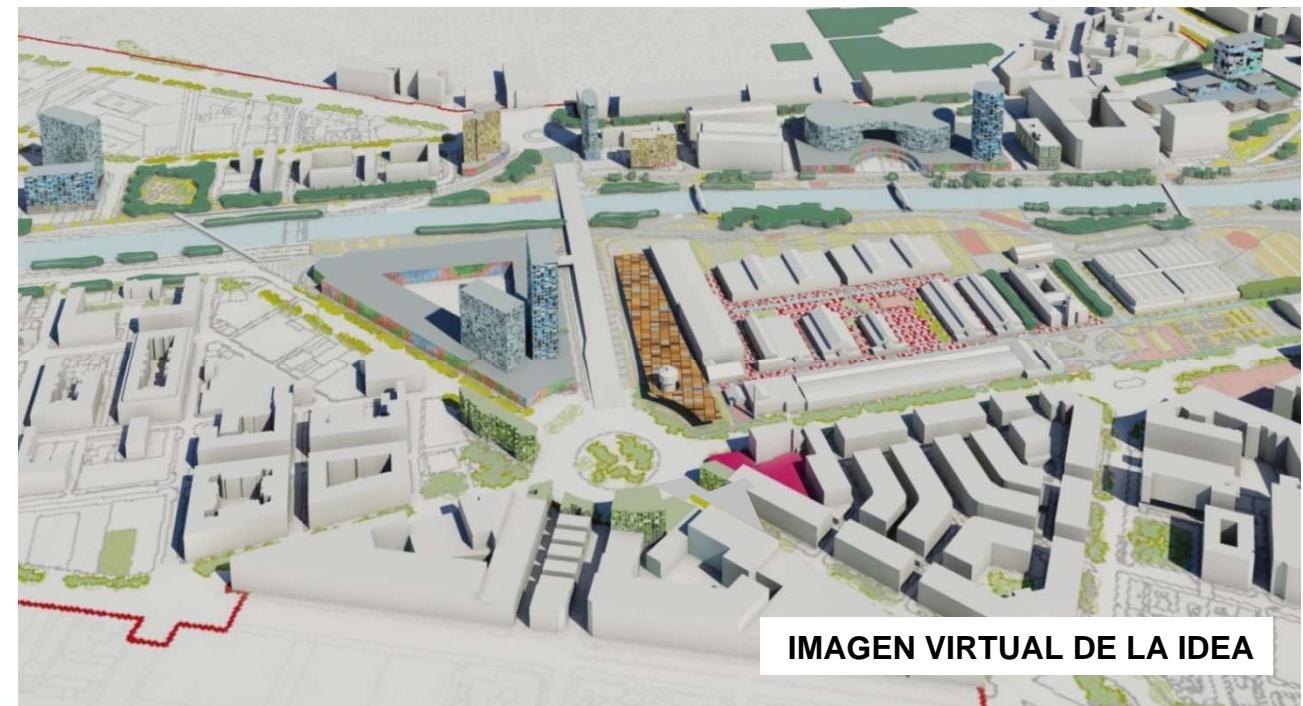


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

## Conjunto de Renovación Urbana 2 ANTIGUA SUBESTACIÓN DE LA PRINCESA

- Redefinición de los usos y de la imagen urbana para incorporar criterios de Calidad del Paisaje Urbano y del Proyecto Madrid Río a la urbanización y la edificación de las operaciones urbanísticas en marcha .

Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- Incorporar criterios de urbanización del **Proyecto Madrid-Río**

- **Revisión de planeamiento** integrando edificaciones existentes.



Vista del estado actual de la antigua subestación de la Princesa

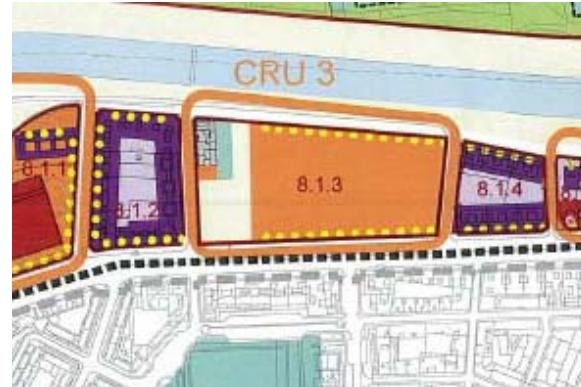


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

## Conjunto de Renovación Urbana 3 ANTONIO LÓPEZ, 109 / 111 - USERA

- **Trasvasar** las dinámicas urbanas generadas por la transformación funcional del Matadero a la fachada de la margen derecha del Río y, posibilitar una mayor **permeabilidad** entre los distritos de Arganzuela y de Usera, creando un nuevo foco terciario, de ocio y de innovación.

- Definición de nueva **imagen urbana** en el frente del Manzanares y Antonio López.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.



## Conjunto de Renovación Urbana 4 PUENTE DE PRAGA - CEDEX

- Concertar con la Administración Central ( Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas –CEDEX-), la posible sustitución del uso y edificio actual del **Centro de Estudios de Puertos y Costas** y su transformación urbana con nuevos usos y actividades que revitalicen económicamente la zona y modifiquen la imagen urbana frente al río.

- Reforzar el **frente comercial** a la Avenida del Manzanares y modificar la **imagen urbana** en la intersección transversal del río.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje urbano**.
- **Rehabilitación** Sostenible y de la Escena Urbana de edificios residenciales.

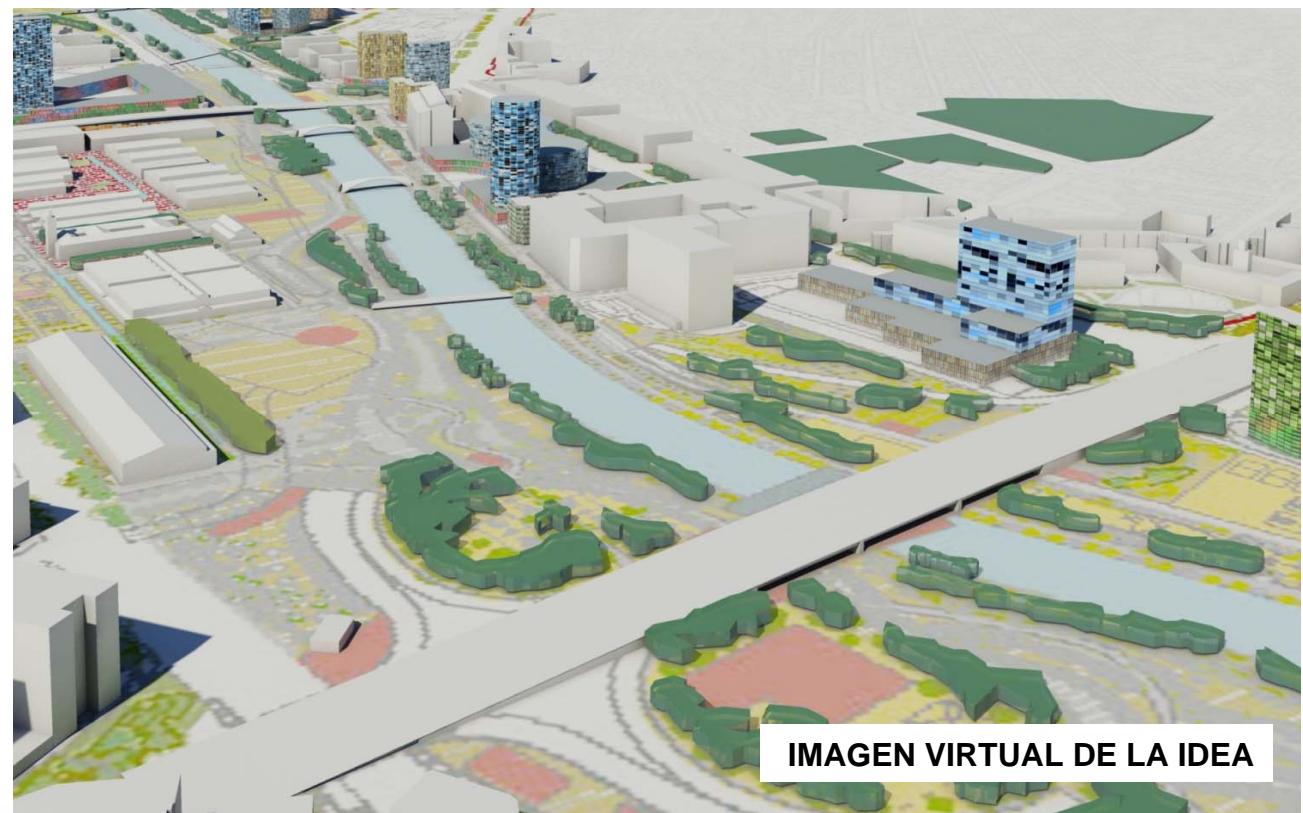
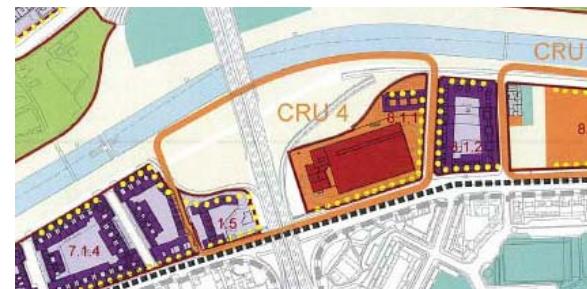


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

## Conjunto de Renovación Urbana 5 PUENTES DE TOLEDO Y ARGANZUELA

- Aprovechar el potencial de transformación de la margen derecha del Río Manzanares entre el Puente de Toledo y el futuro Puente monumental de Arganzuela diseñado por Dominique Perrault

- Modificar el **Planeamiento Urbanístico** para crear un nuevo frente urbano a la Avda. del Manzanares, con renovación de edificaciones y generación de un nuevo conjunto residencial, terciario y dotacional.

- Reforzar el **frente comercial** a Antonio López e incrementar la **permeabilidad** transversal al río.

- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- **Rehabilitación Sostenible Básica** y **Rehabilitación Sostenible** y de Escena Urbana.

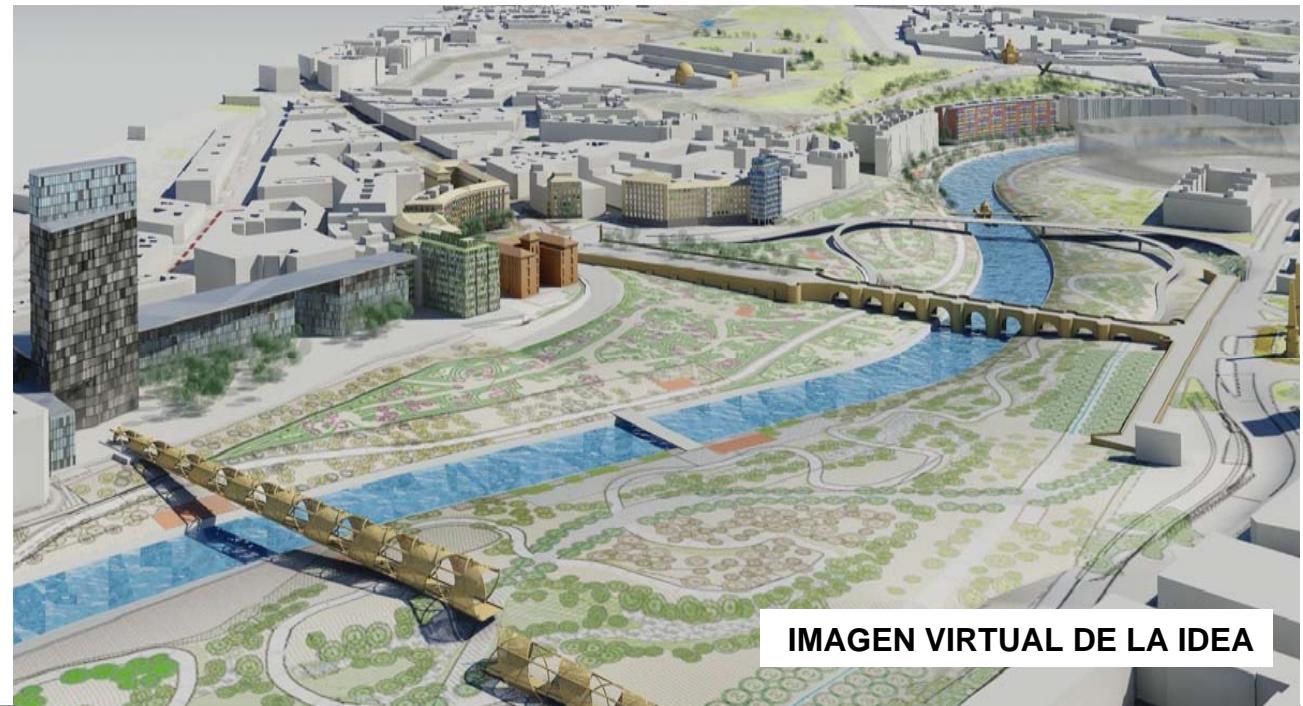
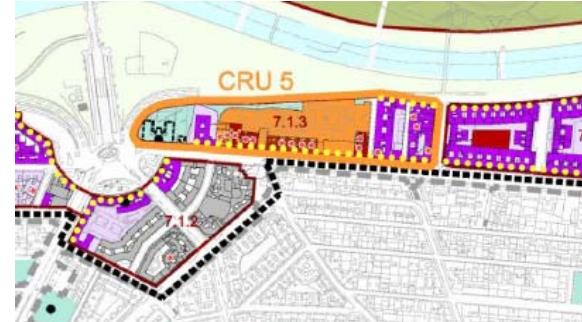


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

## Conjunto de Renovación Urbana 6 CALDERÓN - MAHOU - SAN ILLÁN

- Generar un **enclave urbano singular** a través de la operación urbanística de transformación **Mahou-Vicente Calderón**.
- Ampliar su efecto renovador al entorno inmediato de la **Glorieta de Pirámides** y a la margen derecha en la zona comprendida entre la **Avenida del Manzanares** y el **Paseo de San Illán**.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.
- **Rehabilitación Sostenible** y de Escena Urbana y **Rehabilitación Sostenible Básica**.
- Reforzar el **frente comercial** a la Avenida del Manzanares.



Estado actual de bloques del Paseo de San Illán



IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

## Conjunto de Renovación Urbana 7 ERMITA DEL SANTO

- Se propone **articular el frente del río con el distrito de la Latina**, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo y su entorno con una posible **revisión de usos y actividades** a través de una modificación de planeamiento urbanístico.
- **Rehabilitación Sostenible** y de Escena urbana y **Rehabilitación Sostenible Básica** y de Escena urbana.
- Mejorar la **continuidad comercial** entre Pº de la Ermita del Santo y la Av. del Manzanares.

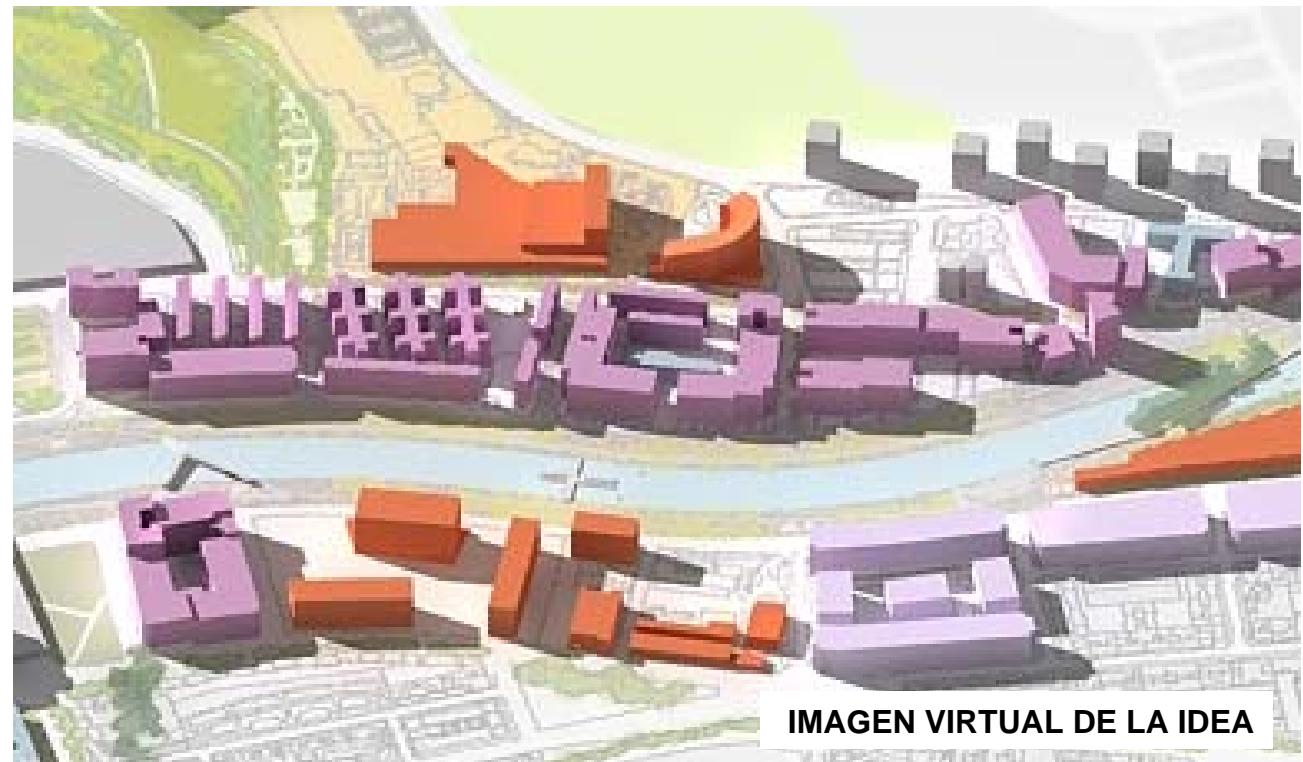


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

## Conjunto de Renovación Urbana 8 IBERDROLA

- Reconsiderar la ordenación existente manteniendo los usos terciarios.

- Mejorar la imagen arquitectónica del ámbito y garantizar su integración en el Proyecto Madrid Río.



## Conjunto de Renovación Urbana 9 ENTORNO DEL PUENTE DE SEGOVIA

- Concertar con el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), para, manteniendo el edificio existente, **reconsiderar los usos** del actual **Centro de Estudios Hidrográficos** y, en conjunto con La Riviera y los Viveros, hacer posible que se destinen a usos cívicos y culturales.
- **Rehabilitación** de Escena Urbana.
- Reforzar la **conexión** comercial-terciaria en el frente del río Manzanares.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.



## Condiciones y requerimientos para la ejecución del Plan

### MARCO GENERAL

Necesidad de concertación social para la rehabilitación, revitalización y renovación  
Necesidad de concertación con administración Estatal y Autonómica un nuevo marco para la rehabilitación.  
Necesidad de concertación con agentes privados en los Conjuntos de Renovación Urbana

### MARCO ESTRATÉGICO

Definición de la **estrategia medioambiental** de la operación  
Programación de usos y actividades no residenciales del río  
Seguimiento de calidad e imagen de los proyectos

### MARCO de DESARROLLO

Nuevo decreto de ayudas a la rehabilitación  
Nuevos instrumentos de rehabilitación  
Modificaciones de planeamiento urbanístico  
Hoja de ruta sobre la **coordinación interadministrativa**  
Instrumentos de **concertación**  
**convenios, etc.** Desarrollo de proyectos piloto

### MARCO VIABILIDAD ECONÓMICA

Línea de ayudas existente para la rehabilitación sostenible, que promueve la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo  
Nuevo **Marco de financiación** para la rehabilitación consensuado con otras administraciones públicas  
Autofinanciación de los Conjuntos de Renovación Urbana en un Marco de concertación  
Coordinación y mejora de los instrumentos y ayudas públicas vigentes

## Proceso para el Desarrollo del Plan

**El documento actual es una propuesta previa para un consenso en relación a:**

**El diagnóstico**

**Los objetivos y criterios**

**Las propuestas de actuación**

**Los instrumentos de ejecución**



## **Fases para la puesta en marcha del Plan**

**Proceso de Difusión y Participación Ciudadana**

**Proceso de Validación y Concertación**

**Proceso de Ejecución, Gestión y Evaluación**

## PROCESO DE PARTICIPACIÓN



**PLAZO:** Tres meses (Hasta el 22 de abril de 2010)

**INFORMACIÓN:** Oficinas del Proyecto Madrid-Río en Puente de Segovia, Glorieta del Marqués de Vadillo y Junta Municipal de Arganzuela

**PUBLICACIÓN:** Web municipal [www.munimadrid.es](http://www.munimadrid.es)

### PRESENTACIÓN:

- Consejos Territoriales de Distrito
- Mesa por la Rehabilitación
- Mesa por la Calidad del Paisaje Urbano
- Colegio de Arquitectos
- ASPRIMA
- Otras entidades profesionales

**APROBACIÓN:** En el segundo trimestre de este año, tras el estudio y aceptación, en su caso, de las sugerencias presentadas

## Proceso de Validación y Concertación

- Análisis del proceso de participación ciudadana e incorporación al Plan de las sugerencias aceptadas.
- Validación del Plan por la Junta de Gobierno.
- Concertación con Administración Estatal y Autonómica de un nuevo marco para la Rehabilitación.
- Concertación con agentes privados en los Conjuntos de Renovación Urbana.



## Proceso de Ejecución, Gestión y Evaluación

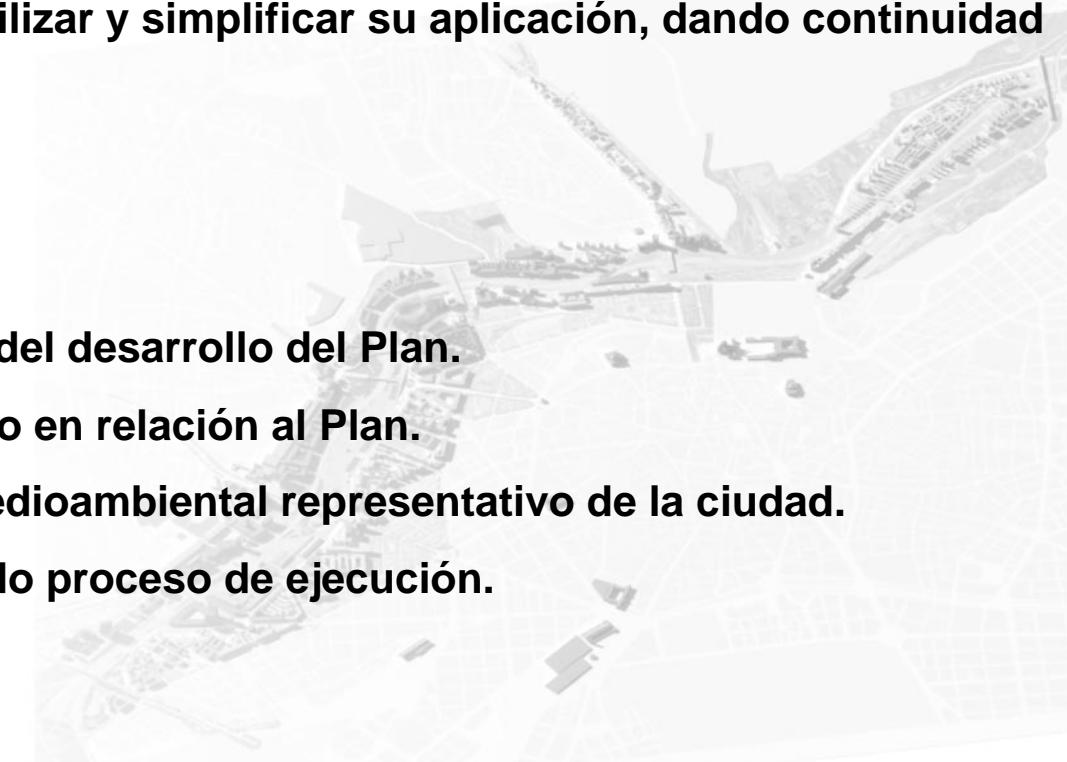
### **Creación de un Departamento único en el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda**

#### **Fundamentación:**

**Unificar las competencias municipales de planeamiento, gestión urbanística, edificación y vivienda en el ámbito del Plan para agilizar y simplificar su aplicación, dando continuidad al proyecto Madrid Río.**

#### **Objetivos del Departamento:**

- Dirigir y gestionar el Plan
- Realizar una evaluación continua del desarrollo del Plan.
- Fomentar la difusión y el consenso en relación al Plan.
- Potenciar un nuevo eje urbano medioambiental representativo de la ciudad.
- Incorporar la sostenibilidad en todo proceso de ejecución.



## Proceso de Ejecución, Gestión y Evaluación

### Competencias

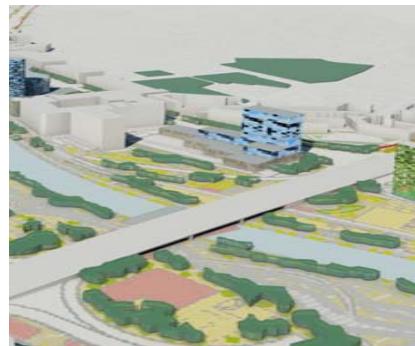
- Dirigir los proyectos de rehabilitación, revitalización y renovación.
- Proponer la creación de Áreas de Rehabilitación.
- Elaborar documentos de Planeamiento y Proyectos de Urbanización.
- Supervisar, dirigir y controlar las obras de urbanización.
- Gestionar las ayudas de rehabilitación.
- Conceder subvenciones.
- Tramitar y conceder licencias de rehabilitación de viviendas.
- Tramitar expedientes de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de la edificación.



## PLAN de RENOVACIÓN URBANA del ENTORNO del RÍO MANZANARES



Esta iniciativa refleja un modelo de planificación urbanística estratégica, participativa y de carácter integral, que permitirá avanzar en el reequilibrio territorial y social de la ciudad.





# **PLAN de RENOVACIÓN URBANA del ENTORNO del RÍO MANZANARES**

**propuesta inicial**

**enero 2010**