



tomo XI

**plan especial río manzanares
áreas de oportunidad**

MRIÓ arquitectos

Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda
Coordinación General de Proyectos Singulares



**Equipo Redactor
MRIO Arquitectos:**

Burgos & Garrido Arquitectos: Ginés Garrido (Director de Equipo) y Francisco Burgos

Porras & Lacasta Arquitectos: Fernando de Porras-Isla y Aranzazu La Casta

Rubio & Álvarez - Sala Arquitectos: Carlos Rubio y Enrique Álvarez Sala

Arquitectos responsables

Javier Malo
Gabriela Galíndez
Gemma Montañez

Arquitectos

Raquel Marugán
Carlos Fernández
Ana Palancarejo
Emma Simonsson

Jaime Álvarez
Sergio del Castillo
Elena Garicano
Eduardo González
Raquel Lozano
Marina del Mármol
Víctor Muñoz
Miguel Ángel López
Susana Paz
Jonás Prieto
Ramiro Sánchez
Marco Simona
Juan Tur

Estudiantes de Arquitectura

María Ángeles Fernández
Lucía Prado
Eduardo Ruiz Asín

Estudio Histórico - ETSAM

Javier Ortega. Arquitecto Director

Gabriel Carrascal. Arquitecto Director

Sergio Martín. Arquitecto. Director

Sandra Pinto. Arquitecto

Jorge Palomeros. Arquitecto

 **Tecnoma**
GrupoTysa **Estudio de Incidencia Ambiental - Tecnoma**

Louw Roelof : Ingeniero Ambiental

Verónica Muñoz . Arquitecto

Begoña Rodrigo. Licenciada en Ciencias Ambientales

Mª Luisa Villalmanzo. Licenciada en Ciencias Biológicas



Estudio de Tráfico-Tysa

Mariano Benito. Ingeniero de Caminos

Nuria San Segundo. Ingeniero de Caminos

Jose Antonio Laffond. Ingeniero de Caminos

Francisco Javier Perea. Ingeniero de Caminos

Javier Candel Ortiz. Geógrafo

 **Gabinete Jurídico – Bufete Barrilero y Asociados**

Antonio Tena. Abogado

Igor Bárcena. Abogado

Ana Ojeda. Abogada

Mercedes Torrejón. Abogada

INDICE

| | |
|--|-----------|
| 2. CLASIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD | 3 |
| 2.1 T01- Suelos Privados | 3 |
| 2.2 T02- Suelos cuyo ámbito de ordenación se está desarrollando actualmente o poseen trámite de planeamiento autónomo | 10 |
| 2.3 T03- Suelos dependientes de otras administraciones..... | 14 |
| 2.4 T04- Suelos ocupados por grandes infraestructuras viarias | 16 |
| 2.5 T05- Actualización de las figuras de protección sobre elementos existentes | 19 |

1. INTRODUCCIÓN

Uno de los objetivos del Plan Especial que ya han sido enunciados y explicados en la memoria justificativa es el de “Detectar áreas de oportunidad que completen el mejor desarrollo del ámbito”. Estas áreas están fuera del alcance de su regulación, pero deben ser indefectiblemente identificadas para establecer ciertos criterios, que, sin ser vinculantes, deberían servir como guía de los instrumentos de planeamiento y gestión venideros, para no perder la concepción global que incorpora el río en la ciudad como elemento unificador. El Plan Especial carece de capacidad normativa sobre estos suelos por diferentes motivos:

- Por ser suelos de propiedad privada
- Por constituir Ámbitos de Ordenación cuya ejecución está en desarrollo actualmente o posee trámite de planeamiento autónomo
- Por depender de otras Administraciones no municipales
- Por no tener el Plan Especial suficiente rango normativo para modificar las determinaciones que establece el PGOUm sobre ellos

No constituyendo estos ámbitos objeto de determinaciones a través del Plan, es pertinente, sin embargo, que determinadas operaciones sobre ellos contribuirían a complementar significativamente los objetivos generales buscados, completando el significado tanto de las propuestas de las áreas próximas a estos ámbitos como de las generales de todo el Plan Especial, homogeneizando intenciones y criterios para todo el territorio influenciado en mayor o menor grado por el río Manzanares.

Por ello, las operaciones de mejora sugeridas para estas áreas se establecen como condiciones no vinculantes del Plan, y se formulan en concordancia con las pautas generales establecidas para el resto de la propuesta, constituyendo lo que se ha determinado en llamar Áreas de Oportunidad del Plan Especial.

Además de las razones expuestas anteriormente, se produce otra circunstancia singular dentro del ámbito del Plan: la existencia de algunas infraestructuras, cuya transformación según los criterios seguidos, necesita de un estudio pormenorizado de viabilidad económica que excede las determinaciones de este documento; por otro lado, sus condiciones de grandes infraestructuras urbanas suponen una gestión y una ejecución a nivel metropolitano, relacionando áreas del Plan con otras no incluidas en él.

Finalmente, el Plan Especial, estima oportuno y recomienda con carácter no vinculante una revisión puntual del Catálogo del Plan General, ya que el nuevo contexto urbano no corresponde, en algunos casos, a las situaciones previstas por aquél, de manera que se producen, en general, las siguientes situaciones:

- Elementos protegidos por el catálogo que se encuentran especialmente alterados por las obras y la nueva situación del entorno o cuyo ámbito próximo ha sido especialmente modificado
- Elementos no catalogados que se encuentran en condición de serlo, por reunir, a criterio del equipo redactor del Plan, las condiciones que permitan incoar su catalogación dado su valor histórico y/o paisajístico en el nuevo contexto urbano.

2. CLASIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LAS ÁREAS DE OPORTUNIDAD

Las áreas de oportunidad se clasifican en cinco grupos:

T01- Suelos privados

T02- Suelos cuyo ámbito de ordenación se está desarrollando actualmente o poseen trámite de planeamiento autónomo

T03- Suelos dependientes de otras administraciones

T04- Suelos ocupados por grandes infraestructuras viarias

T05- Actualización de protección de elementos

2.1 T01- Suelos Privados

T01- AO.01 - Mercado Fuente de la Teja

T01- AO.02 - Teatro San Pol

T01- AO.03 - Estación de autobuses La Sepulvedana

T01- AO.04 - Sala La Riviera y Viveros Castilla

T01- AO.05 - Centro Deportivo y de Ocio La Ermita

T01- AO.06 - Equipamiento en el Paseo de los Melancólicos

T01- AO.07 - Estadio Vicente Calderón – Fábrica de Mahou

T01- A8.08 - Parcela de Nozar en la calle Antonio López

T01- AO.09 -Fachadas y espacios libres de manzana sobre el río Manzanares

T01- AO.01- Mercado Fuente de la Teja**Calle Melchor Cano Nº 1****Ámbito de Ordenación: Nz 3.1.a**

El mercado de la Fuente de Teja, situado en el centro de la Colonia del Manzanares en el Barrio de Casa de Campo y en pleno funcionamiento en la actualidad, presenta una inadecuada accesibilidad y relación con el tráfico circundante, además de un escaso número de plazas de aparcamiento asociadas a los usos de la galería comercial y a la actividad de carga y descarga.

La rehabilitación de este espacio terciario puede contribuir a la mejora del contexto y la regeneración de un tejido que en su origen se concibió con una notable calidad urbana hoy casi perdida.

Se detecta la oportunidad de acometer obras que actualicen la configuración de este edificio comercial aprovechando su implantación central en el barrio, manteniendo su uso y sus características volumétricas. Dentro de esta operación de actualización se hace necesaria la asignación de un lugar adecuado para aparcamiento en superficie asociada al uso del edificio.

T01- AO.02- Teatro San Pol**Plaza San Pol de Mar Nº 1****Ámbito de Ordenación: Nz 3.1.a**

El Teatro San Pol, situado en la Colonia de Manzanares, tiene una ubicación privilegiada ya que se sitúa frente a la entrega del puente de la Reina Victoria, lo que lo vincula con el centro de la ciudad. Sin embargo, presenta deficientes condiciones de accesibilidad y de relación con los espacios abiertos que lo circundan, como la plaza de San Pol de Mar y el paseo de ribera. Así mismo su configuración exterior y su estado merecen una actualización que incorpore al edificio a la red de dotaciones al servicio del ocio y la cultura en el nuevo contexto fluvial.

Se detecta la oportunidad de mejorar sus instalaciones y las relaciones con los espacios libres que lo rodean, potenciando su privilegiada relación con el río y su óptima conexión con la plaza a la que vierte su actual fachada de acceso, las arterias de carácter principal próximas y el puente de la Reina Victoria.

T01- AO.03- Estación de autobuses La Sepulvedana**Paseo de la Florida 11****Ámbito de Ordenación: Nz 1.6**

La construcción del intercambiador de transporte de Príncipe Pío conlleva el traslado a ese nuevo edificio subterráneo de la estación de servicio de autobuses de la compañía La Sepulvedana, que ocupa actualmente las tres primeras plantas del edificio en la Calle Aniceto Marinas donde se encuentra el acceso rodado utilizado por los autobuses. Al mismo tiempo este edificio tiene acceso peatonal a través de la fachada del Paseo de La Florida. Entre ambos accesos se produce un desnivel de más de 7 metros.

La desocupación del espacio producida por el traslado de la estación debe permitir la permeabilidad de la fachada del edificio en que se ubica, de gran densidad y longitud, que hoy día constituye una importante barrera que impide la comunicación entre el Paseo de La Florida y la calle de Aniceto Marinas.

Se detecta la oportunidad de implantar un uso terciario en las plantas bajas del edificio (ocupadas por la estación) que permita una conexión pública y abierta entre ambas calles. Este uso debería incorporar el vaciado parcial de las plantas que actualmente ocupa la compañía privada de autobuses para poder implementar las instalaciones que faciliten la accesibilidad total a través del edificio.

AO.04- Sala La Riviera y Viveros Castilla**La Riviera: Paseo de la Virgen del Puerto Nº 1****Viveros Castilla: Paseo de la Virgen del Puerto Nº 1****Ámbito de Ordenación: APR. 02.10 (Nz 1.5)**

Las parcelas ocupadas por estos edificios presentan en la actualidad ciertas incoherencias normativas y de gestión en el contexto del Plan General donde se confunde la Norma Zonal de aplicación, sin incremento alguno de sus derechos urbanísticos, con su inclusión en un APR dentro del sistema de gestión del área. De igual manera los edificios que las ocupan son objeto de un enorme deterioro en su estado de conservación y adolecen de un grado de integración muy dudoso en el lugar en que se ubican.

Se detecta la oportunidad por un lado, de rectificar o aclarar las incoherencias que provienen del PGOU determinando el carácter vinculado de uno u otro modo a la vocación de uso colectivo de estos espacios por formar parte esencial del entorno de influencia del río y el Puente de Segovia y por otro, de adecuar las edificaciones y los usos de este suelo a la escena urbana recualificada, incorporándolos al protagonismo

que adquieran tanto el río como las estructuras históricas de conexión de ambos márgenes (puente, descenderos, patines, etc). En este sentido, sobre el conjunto de ambas parcelas se propone la preponderancia del suelo libre para zona verde, al menos en un 60% de la superficie global, que deberá ser obtenido como suelo público según el procedimiento más adecuado.

La parcela ocupada por los Viveros Castilla se encuentra en total estado de abandono y sus pabellones auxiliares presentan un enorme deterioro. Es una parcela en la que el espacio libre predomina sobre el ocupado, ya que su anterior uso requería de espacio para exposición de plantas al aire. Por el contrario, la sala de fiestas y conciertos "La Riviera" se encuentra en explotación permanente y colmata por completo la parcela sobre la que se asienta, habiendo cubierto el espacio libre con una estructura retráctil. Las condiciones del edificio son muy deficientes sobre todo en lo que se refiere a su imagen exterior que resulta absolutamente inadecuada al contexto, presentando un aspecto muy cercano al chabolismo.

Esta área se desvela como oportunidad para configurar una nueva unidad relacionada con el río en la que predomine el uso colectivo. En este sentido el uso para sala de conciertos se considera adecuado y su relación con el nuevo ámbito que revaloriza el Manzanares puede ser muy apropiada si se propone una idónea articulación con el viario, solucionando la necesidad de plazas de garaje y si se incrementa sensiblemente el espacio libre de uso público que permita un esponjamiento de la futura edificación.

Esta oportunidad cobra sentido en combinación con la modificación del uso del edificio contiguo del Centro de Estudios Hidrográficos de manera que se genere un área dotacional y de ocio que intensifique la dimensión cívica y colectiva del entorno del Puente de Segovia, actualmente infrautilizada por los ciudadanos.

T01- AO.05- Centro Deportivo y de Ocio La Ermita

Paseo de la Ermita del Santo Nº 48

Ámbito de Ordenación: Nz 3.1.a

El Centro Deportivo y de Ocio La Ermita, presenta una deficiente integración con el entorno y una difícil accesibilidad a los edificios desde el Paseo de la Ermita del Santo así como una complicada relación topográfica que dificulta la accesibilidad del contiguo parque de la Cuña Verde la Latina. Las edificaciones del conjunto remodeladas el año 2007 han consolidado un uso comercial en detrimento del carácter lúdico y deportivo que inspiró sus orígenes. La proximidad del centro comercial Príncipe Pío, de reciente construcción ha debilitado el sentido de este complejo. Sin embargo el nuevo escenario

propiciado por el desvelamiento del río puede dar origen a otras demandas residenciales o terciarias en este punto.

Se detecta la oportunidad de reordenar el área, mediante la figura de planeamiento y gestión más oportuna incluyendo la remodelación integral o modificación del uso de los edificios existentes con el fin de mejorar su integración en el tejido urbano, en lo que se refiere a la accesibilidad a los edificios desde el Paseo de La Ermita del Santo, a la conexión y accesibilidad con el contiguo Parque de la Cuña Verde de La Latina así como a la compatibilidad entre las necesidades y demandas sociales del área y la potencial respuesta a las mismas.

T01- AO.06- Equipamiento en Paseo de los Melancólicos

Paseo de los melancólicos Nº 2

Ámbito de Ordenación: API. 02.14 Pasillo Verde Ferroviario

Este suelo dotacional privado no desarrollado se incluye en el ámbito de ordenación específica API.02.14.

Se detecta la oportunidad de incorporar, para la correcta gestión del futuro equipamiento, los condicionantes que provienen del nuevo contexto urbanístico prevista por el Plan Especial en el que se peatonaliza la calle se Santa María Real la Nieve, vinculándose al eje Paseo de Delicias-Calle Segovia y en la que además, adquieren gran importancia las conexiones con el nuevo nuevo parque y el nexo de la parcela con el río a través de las calles Ruiz González de Clavijo y del Mármol.

La construcción y desarrollo de este equipamiento privado, así como la definición correcta de su carácter y su naturaleza, deberán determinarse en coherencia con el sistema global de dotaciones propuesto por el Plan Especial.

T01- AO.07- Estadio Vicente Calderón – Fábrica Mahou

Estadio deportivo: Paseo de la Virgen del Puerto nº 67 s/n

Ámbito de Ordenación: API. 02.17

Fábrica de Mahou: Manzana Paseo de los Pontones, Paseo Imperial y calle Alejandro Dumas

Ámbito de Ordenación: API. 02.09

La presencia del Estadio Vicente Calderón y la Fábrica de Cervezas Mahou en las proximidades del río Manzanares constituye, sin lugar a dudas, una oportunidad única para la ciudad de Madrid. Estas dos estructuras de notables proporciones tienen una clara vocación de transformación ya que su uso en el contexto actual es totalmente

desajustado e impropio de la posición dominante que ocupan, sobre todo en la nueva escena urbana generada por el soterramiento de la M-30.

La puesta en cuestión de estas dos grandes áreas ofrece la ocasión para reconsiderar las actividades más idóneas en este contexto que desde luego, nos son ni la industria cervecera ni el deporte espectáculo que propicia grandes aglomeraciones de público. Se puede ahora, ordenar usos y volumetría, descongestionando los suelos más próximos al río. Al mismo tiempo se generará la posibilidad de crear nuevos corredores verdes de penetración hacia el centro desde el parque lineal.

Por otra parte, aprovechando la existencia de dos dotaciones educativas en las inmediaciones del estadio, se ofrece en este entorno una ocasión para mejorar la relación de éstas con el tejido que las envuelve para hacerlas compatibles con las condiciones de continuidad de espacios libres a que pueda dar lugar la nueva ordenación.

Este ámbito de oportunidad ofrece las siguientes potencialidades que mediante el correspondiente instrumento (modificando en los términos apropiados el PGOUm según proceda) pueden ser incorporadas a las nuevas determinaciones del área:

- Necesidad de liberar de edificación una importante franja junto al cauce del río, de al menos, 75 metros de ancho.
- Necesidad de reconfigurar el viario local, dimensionándolo y reduciendo las secciones útiles de acuerdo con las nuevas necesidades, teniendo en cuenta sobre todo, la desaparición de la demanda punta producida por los eventos multitudinarios que se celebran hasta la fecha.
- Necesidad de propiciar la continuidad de los espacios verdes que han de obtenerse en esta operación, con las áreas libres que constituyen el Parque de Arganzuela al Sur y el Salón de Pinos al Norte.
- Necesidad de permitir que la nueva ordenación mantenga el máximo grado de permeabilidad espacial y visual de carácter transversal desde el río hacia el centro histórico de la ciudad, de forma que se incorporen a la misma corredores verdes de conexión que justifiquen la presencia del Manzanares como eje catalizador capaz de introducir elementos y espacios de carácter natural en los barrios consolidados.

T01- AO.08- Parcela entre las Calles Eugenio Caxes, San Zacarías, Antonio López y Avenida del Manzanares (Parcela “Nozar”)
C/Antonio López nº 109-111
Ámbito de Ordenación: Nz 9.4.a

La desaparición, justo en el borde del río de las instalaciones de Telefunken Radiotécnica Ibérica, ha generado al Sur del ámbito del Plan Especial un suelo regular de gran superficie y con derechos urbanísticos de carácter privado, cuyo correcto desarrollo es fundamental para lograr una idónea interacción entre el margen del Manzanares y la ciudad. Este solar es, por tanto, un lugar propicio para obtener una oportunidad que beneficie tanto a los propietarios de dichos derechos como a la colectividad. En la actualidad se está tramitando la correspondiente modificación puntual del PGOUM en aras de ordenar la totalidad del solar, en correspondencia con la actual situación urbana, tras el soterramiento de la M-30 en su frente Este. Desde la óptica del Plan Especial las condiciones de esta área requieren reunir los siguientes requisitos:

- Necesidad de establecer una zona verde a lo largo de al menos un 50% de su frente sobre el río, en continuidad con el salón de Pinos implantado en la ribera fluvial.
- Necesidad de implantar una vía transversal -perpendicular a línea del río- como prolongación de la calle Matilde Gayo que permita apoyar las alineaciones de las edificaciones en el interior de la parcela y mantener las visuales actuales desde esa calle hacia el río, que enfocan las naves del Antiguo Matadero Municipal, el edificio de La Casa del Reloj, y el Invernadero de Arganzuela.
- Necesidad de localizar todos los accesos rodados (carga y descarga, accesos de garaje, etc) desde la calle Antonio López para evitar la agregación del tráfico no local en la Avenida del Manzanares.

T01- AO.09 - Fachadas y espacios libres de manzana sobre el río Manzanares

Las fachadas de la edificación existente en las márgenes del río Manzanares, presentan un alto grado de deterioro, sobre todo al término de las obras de soterramiento de la M-30. Los espacios interiores privados contenidos por manzanas semi-cerradas y bloques abiertos están así mismo, en un mal estado de conservación que hacen precisa una acción unitaria coordinada desde instancias municipales, que responda a la necesidad de conciliar estos elementos con la nueva naturaleza del espacio fluvial.

Se detecta la oportunidad de mejora e integración de las fachadas y espacios libres privados en el área de influencia del Manzanares, generando una nueva relación acorde con la privilegiada situación que ocupan frente a él.

2.2 T02- Suelos cuyo ámbito de ordenación se está desarrollando actualmente o poseen trámite de planeamiento autónomo

T02- AO.10 - APE. 09.19- Casa de Campo

T02- AO.11 - AOE. 00 02- Feria del Campo

T02- AO.12 - APE. 02.18/M- Paseo de los Melancólicos

T02- AO.13 - MPG. 02.312- Antiguo Mercado de Frutas y Verduras

T02- AO.14 - APR. 12/06/M- Subestación eléctrica Área Puente de la Princesa

T02- AO.15 - APE. 12.01- Manzanares Sur

T02- AO.10- APE. 09.19- Casa de Campo

Ámbito de Ordenación: APE. 09.19

La proximidad del río a la Casa de Campo, la existencia en este parque de varios afluentes que desembocan en él y el hecho de ser una cabecera de espacios verdes que se concatenan hacia el Sur, constituyen razones que se suman por las que considerar este parque periurbano un área de oportunidad de primer orden para el Plan Especial en la que intensificar gradualmente los niveles de preservación hacia el interior y dedicar las zonas perimetrales a alojar distintos usos que hoy degradan el corazón de la zona verde.

Es en este sentido, existe la ocasión de trasladar las pistas deportivas del entorno del Lago de la Casa de Campo a los lugares indicados en las Ficha urbanística de Intervención Espacial IE-03, así como los aparcamientos legales o ilegales que se asocian a ellas, con el objetivo de concentrar todas las actividades a lo largo de la banda exterior del parque, más accesible desde la ciudad.

El Plan Especial río Manzanares detecta también la oportunidad de reforestar el parque según las necesidades y las especies más adecuadas y de reformar las construcciones existentes en las proximidades del Lago, pudiendo sustituirlas, en su caso, por otras más acordes al entorno en que se ubican, mediante una integración paisajística apropiada.

T02- AO.11- AOE. 00.04- Feria del Campo**Ámbito de Ordenación: AOE. 00.04**

La íntima relación de algunos espacios incluidos en el ámbito del Plan Especial (Huerta de la Partida, Avenida de Portugal, etc.) con el antiguo recinto de la Feria del Campo, que ha sido objeto de un Plan Especial específico y los distintos puntos de contacto físico entre los dos Planes Especiales contiguos hacen necesario incluir el ámbito de la antigua feria dentro de las áreas de oportunidad detectadas. En este entorno se ha identificado la necesidad de establecer una especial vinculación entre el Pinar del Meaques (dentro del ámbito del Plan Especial Feria del Campo) y el cauce del arroyo (dentro del ámbito del Plan Especial Río Manzanares) así como la regeneración del borde Norte del pinar y la construcción de elementos de conexión entre las cotas altas del pinar y el antiguo curso del arroyo Meaques, sobre el que se propone la implantación de una senda peatonal y un carril ciclista.

La naturaleza de estas conexiones deberá ser adecuada al medio natural en el que se insertan y su grado de accesibilidad podrá permitir el recorrido a personas con cualquier grado de discapacidad.

Por otro lado se ha detectado, en el gran espacio abierto existente en el centro del pinar (ocupado durante el soterramiento por las diferentes oficinas de obra desmontables), la posibilidad de asentar una Campa de Actividades culturales al aire libre, cuyas instalaciones, si fueran necesarias, estarán integradas en el paisaje del entorno. Esta infraestructura puede dar respuesta a la demanda municipal de disponer de un recinto equipado apropiado para la celebración de eventos culturales (conciertos, circo, espectáculos visuales) en un entorno con buena accesibilidad, aunque alejado de áreas residenciales susceptibles de sufrir las molestias de tales acontecimientos.

T02- AO.12- APE. 02.18/M- Paseo de los Melancólicos**Área comprendida entre el Paseo de los Melancólicos, calle Mármol, Paseo de la****Virgen del Puerto y calle Chulapos****Ámbito de Ordenación: APE. 02.18/M**

El Plan Especial río Manzanares estima oportuno que en el desarrollo de este APE, cuya tramitación se está llevando a cabo actualmente, se tenga en cuenta la nueva realidad de la margen izquierda del río y por tanto se considere para la ordenación de estos suelos, la necesidad de respetar el carácter de corredor verde que se ha dotado al río.

Se detecta la oportunidad de incorporar una franja verde en el borde de las parcelas, donde el tráfico rodado en el frente del Manzanares tienda a minimizarse para transferir el protagonismo al peatón y al tratamiento paisajístico de la ribera.

T02- AO.13- MPG. 02.312- Antiguo Mercado de Frutas y Verduras

Plaza de Legazpi s/n

Ámbito de Ordenación: MPG. 02.312

Dentro de las soluciones adoptadas por el Plan Especial para el viario local, se establecen una serie de condiciones que afectan al entorno inmediato del edificio objeto de la modificación puntual y más concretamente al sistema de accesos y de espacios libres que lo circunda, ya que se encuentra enclavado dentro del ámbito del Plan y los diferentes suelos afectados son de titularidad municipal. No obstante, al haberse iniciado un expediente de modificación puntual que afecta al edificio para poder intervenir sobre él como gran contenedor de servicios municipales, a través del Plan Especial se establecen unas condiciones que incorporan las características de la nueva escena urbana producida por un lado, por el soterramiento de la M-30 en las márgenes del río y por otro, por los nuevos usos que se han de desarrollar tanto en el antiguo Mercado de Frutas y Verduras como en el área del antiguo Matadero Municipal.

Ya que se está tramitando la modificación puntual del PGOUm, se recogen en este apartado las condiciones del viario inmediato a tener en cuenta en el correspondiente expediente de forma que el conjunto quede debidamente insertado en el entorno:

- La calle Vado de Santa Catalina se compone de tres ramales. Primero, un tronco principal de cinco carriles que conecta con el puente de Andalucía o de La Princesa y que une de forma continua la cota de la Plaza de Legazpi con la del tablero del Puente. Segundo, al Norte de esta vía troncal y paralela a ésta, discurre una calle de servicio que da acceso a un futuro aparcamiento bajo el recinto de los Mataderos. Esta calle de servicio se integrará por completo en el espacio libre producido entre el límite Norte de la vía troncal y las fachadas de las naves más próximas del antiguo Matadero municipal y se mantiene a una cota inferior al viario principal que conecta con el puente. Tercero, al Sur de la vía troncal discurre igualmente un viario de servicio que distribuye el tráfico de acceso y salida del aparcamiento antes mencionado hacia y desde la Plaza de Legazpi. Esta calle también se encuentra deprimida respecto al tronco principal y permite mantener sobre ella el pequeño paso elevado que conecta, perpendicularmente a la fachada, con la planta primera del Antiguo Mercado de Frutas y Verduras. Los viales de servicio están conectados entre sí bajo el puente. En el tronco principal se llevará a cabo un redimensionamiento de aceras, manteniendo un ancho

mínimo de 3 metros. La discontinuidad altimétrica de los viales secundarios respecto al principal se resolverá mediante la construcción de taludes vegetales. En todo caso se exigirá la accesibilidad universal entre los distintos puntos de conexión previstos. En el tramo Norte de la calle Maestro Arbós se localizarán las rampas de salida y entrada al aparcamiento subterráneo previsto bajo la parcela generada por esta modificación del Plan General y calificada como uso de Servicios Terciarios.

Se detecta la oportunidad de mejorar las conexiones entre el edificio y la ribera del Manzanares. La permeabilidad de la fachada hacia el borde fluvial permitirá propiciar la comunicación peatonal desde la Plaza de Legazpi hacia el río a través del patio del edificio, cuyo cambio de uso hará posible entenderlo como un espacio público accesible.

**T02- AO.14- APR. 12/06/M- Subestación eléctrica Área Puente de la Princesa
Área comprendida entre la calle Vado, la M-30, la calle Antonio López, el Camino de Perales y el puente del ferrocarril
Ámbito de Ordenación: APR. 12/06/M**

Mediante la modificación puntual del PGOU, esta parcela, actualmente ocupada por la subestación eléctrica del Puente de la Princesa, va a sufrir un cambio del uso actual cualificado a uso residencial y terciario. La comunicación de esta parcela con el Parque Manzanares Sur, a pesar de su cercanía, es bastante dificultosa ya que la Calle Antonio López no goza de la debida continuidad como consecuencia de la presencia del talud del puente ferroviario que procede de la estación de Atocha.

Se detecta la oportunidad de prolongar el paseo de ribera estableciendo una banda calificada como zona verde en toda la longitud del frente de la parcela adyacente al río y la prolongación de la calle Antonio López hacia el Camino de Perales, de manera que se permita la comunicación directa con el Parque Manzanares Sur, mejorando la accesibilidad rodada mediante un nuevo paso el bajo las vías del ferrocarril, que sustituya a la conexión actual a través del túnel existente (la modificación dicho paso elevado está recogida dentro de las prescripciones normativas del plan especial como IF 33) . De esta forma, la ordenación de los futuros edificios previstos deberá ser coherente con las acciones establecidas sobre el paso ferroviario y respetará la deseada continuidad del borde fluvial, garantizando la conexión de la ciudad hacia el territorio del Sur.

T02- AO.15- APE. 12.01- Manzanares Sur

Ámbito de Ordenación: APE. 12.01- Manzanares Sur

El Parque Manzanares Sur es la zona verde con la que se remata el recorrido del Manzanares en la ciudad. Desde el punto de visa del Plan Especial, esta área es un último filtro que pone en contacto el territorio consolidado y artificial con el espacio natural inmediato. El contacto de este punto con el resto e los tramos del río hacia el Norte se ve negativamente influido por el Nudo Sur, en el que se superponen, a modo de ovillo, los diferentes ramales de cambio de dirección que conectan distintas vías interurbanas, entre ellas, la M-30.

Sin embargo, para garantizar la conexión física a todo lo largo del río se detecta la oportunidad de construir los elementos de paso entre el Nudo Sur y el Parque, así como la integración de una senda en el borde del río con la incorporación de elementos identificativos (señalización, iluminación, etc.,) que lo integren en la operación global de río como elemento de continuidad entre el territorio y la ciudad.

2.3 T03- Suelos dependientes de otras administraciones

T03- AO.16 - Construcción de cubierta sobre las vías de la Estación de Cercanías de Príncipe Pío

T03- AO.17 - Instalaciones de Salvamento Marítimo en la Avenida de Portugal

T03- AO.18 - Centro de Estudios Hidrográficos T03- AO.19 - Centro de Estudios de Puertos y Costas- Cedex

T03- AO.16- Construcción de cubierta sobre el haz de vías de la Estación ferroviaria de Príncipe Pío

Ámbito de Ordenación: API. 02.14

El haz de vías ferroviarias de largo recorrido de la Estación de Príncipe Pío supone una barrera urbana que dificulta la conexión del Barrio de Casa de Campo con el Parque del Oeste y el centro de la ciudad. Las pasarelas existentes, además de ser insuficientes para producir una conexión real sobre las vías, presentan un enorme deterioro.

Se detecta la oportunidad de salvar esta barrera y conectar a través de circuitos peatonales y ciclistas el Parque y el centro de la ciudad con el río Manzanares y sus nuevos paseos de ribera. Para ello, a través de instrumento procedente se deberá definir

que tipo y dimensión de infraestructura es la más adecuada para establecer una correcta comunicación a ambos lados de las vías.

T03- AO.17- Instalaciones de Salvamento Marítimo en la Avenida de Portugal

Parcela 1: Avenida de Portugal N º101

Parcela 2: calle Sisibuto N º4

Parcela 3: calle Fruela N º3

Ámbito de Ordenación: Nz 3.1.a

En el momento de la redacción del Plan Especial, en el entorno de estos inmuebles dependientes del Ministerio de Fomento no se han desarrollado en toda su extensión las prescripciones del PGOUM en lo referente a los espacios libres de manzana que quedan calificados como suelo dotacional. Se detecta la oportunidad de, en cumplimiento de la ordenación normativa, obtener las dotaciones previstas en el PGOUM para estas parcelas, de manera que se liberen de las construcciones auxiliares que hoy día ocupan el área, cuyos usos están relacionados con las instalaciones de Salvamento Marítimo del Ministerio de Fomento.

Se trata de tres parcelas públicas dotacionales situadas respectivamente en la Avenida de Portugal Nº 101, calificada por el PGOUM como Verde Básico, en la calle Sisibuto Nº 4, calificada por el PGOUM como Equipamiento Singular, y en la calle Fruela Nº 3, parcela calificada por el PGOUM como Administración Pública, que ha englobado la parcela pública adyacente calificada por el PGOUM como Equipamiento Básico.

Esta obtención permitirá una mejor relación de los espacios con el bulevar de la Avenida de Portugal, de nueva creación.

T03- AO.18- Centro de Estudios Hidrográficos

Paseo de la Virgen del Puerto N º3.

Ámbito de Ordenación: Nz 1.5

El Centro de Estudios Hidrográficos es una edificación singular, tanto por su privilegiada posición a pocos metros del borde del Manzanares, como por su configuración arquitectónica, compuesta por dos edificios de M. Fisac y una gran nave de E.Torroja hijo. El valor patrimonial de estos elementos aconseja potenciar su presencia como objeto de interés dentro del recorrido fluvial. Sin embargo, su actual uso vinculado al Ministerio de Fomento produce en el entorno un efecto negativo, pues el espacio público circundante carece de intensidad social especialmente en horario no laborable. En este punto se detecta la oportunidad de proponer, mediante el instrumento más adecuado, una modificación e intensificación del uso del edificio, convirtiéndolo preferentemente un

equipamiento colectivo. De esta manera, el entorno inmediato de la dotación recuperará un carácter público de uso colectivo perdido en estos momentos en las proximidades del Puente de Segovia.

Esta modificación estará en consonancia con el área de oportunidad detectada en las parcelas inmediatas de la sala la Riviera y los Viveros Castilla conformando un conjunto destinado al disfrute comunitario en el entorno del puente histórico, reordenando las actividades y la utilización del espacio en un área en la que, hasta la fecha, se ha limitado extremadamente la naturaleza pública del espacio abierto.

T03- AO.19- Centro de Estudios de Puertos y Costas- Cedex

Calle Antonio López Nº 81

Ámbito de Ordenación: Nz 3.1.c

Este edificio, situado en las proximidades del Puente de Praga y construido en una época en la que el frente del río tenía una importancia insignificante en el medio urbano inmediato, fue construido sin ninguna atención al carácter de ribera que predomina en el contexto actual. Por esta razón su relación con los espacios libres y con las edificaciones del entorno es pésima, apareciendo como un obstáculo físico-visual y presentando una tipología constructiva ajena por completo al carácter residencial de la zona y a su recuperada condición fluvial.

A través del Plan Especial se detecta la oportunidad de conferir al edificio unas cualidades espaciales acordes a su posición relativa con respecto al Puente de Praga y al río, propiciando una mayor transparencia a través de la parcela entre el Manzanares y la calle Antonio López. Esta oportunidad puede llevar consigo la sustitución del edificio existente por otro más atomizado que facilite la comprensión de los espacios públicos que quedan abrazados por el sistema infraestructural del puente.

2.4 T04- Suelos ocupados por grandes infraestructuras viarias

T04- AO.20 - Nudo viario de Castilla

T04- AO.21 - Paseo del Marqués de Monistrol (M-30 Noroeste)

T04- AO.22 - Nudo Viario Alto de Extremadura

T04- AO.23 - M-30 Sur- Tramo Puente de la Princesa – Nudo Sur

T04- AO.24- M-30 Sur- Túnel del Paseo del Rey

T04- AO.20- Nudo viario de Castilla

La Intervención IC-01 de este Plan Especial plantea, al Norte del Puente de los Franceses, la regeneración de los bordes del río para permitir al menos una senda mixta peatonal-ciclista que alcance el Puente de San Fernando, límite del Ámbito del Plan, al Norte.

Sin embargo, la existencia del nudo viario de Castilla, que incluye los lazos existentes de comunicación desde y hacia la carretera de Castilla, impide que se produzca la continuidad de los recorridos peatonales y ciclistas propuestos a través del corredor verde de Salón de Pinos y de las zonas ajardinadas desde la ciudad hacia el territorio exterior.

Se detecta la oportunidad de propiciar la continuidad circulatoria, visual y paisajística en el tramo Norte del ámbito, hasta alcanzar el Parque Manzanares Norte. Para ello se deberá estudiar, a través del instrumento más apropiado, la forma de mejorar las condiciones del paso de la vía rodada que enlaza la M-30 con el nudo de Puerta de Hierro pasando sobre el río. El objetivo perseguido es el de permitir un paso sin barreras a lo largo de la margen del Manzanares, bajo o sobre el ramal infraestructural. Para ello deberá considerarse la implantación o modificación de las estructuras existentes o de nueva creación (enterradas o aéreas), que permitan la superación de nudo.

T04- AO.21- Paseo del Marqués de Monistrol (M-30 Noroeste)

El Barrio de la Casa de Campo, ocupa un lugar privilegiado dentro del ámbito del Plan Especial, con una relación visual excepcional con la Casa de Campo. Sin embargo, su relación física se ve interrumpida por la presencia de la M-30, entre la calle Santa Pola hasta la salida del túnel existente.

Se detecta la oportunidad de explotar la gran potencialidad de comunicación física y visual del barrio con el parque de la Casa de Campo, mediante la incidencia sobre la infraestructura y su modificación, estudiando la viabilidad de un posible semisoterramiento, o la construcción taludes de conexión o pasarelas peatonales en distintos puntos, además de la implantación de una nueva vía de servicio en el borde del barrio para resolver el tráfico local permitiendo un acceso adecuado a las viviendas que se enfrentan a la M-30. La modificación del tramo de M-30 en superficie requerirá de los correspondientes instrumentos de planeamiento y gestión. En este sentido es fundamental el estudio de la compatibilidad de las obras de infraestructura respecto a la sensibilidad de las condiciones naturales del parque.

T04- AO.22- Nudo Viario Alto de Extremadura

Se detecta la oportunidad de reestructurar el Nudo Viario Alto de Extremadura como parte complementaria de la mejora que ha supuesto el soterramiento de la conexión de la A-5 bajo la Avenida de Portugal, para un adecuado enlace entre la nueva calle en superficie y el Paseo de Extremadura.

El nudo propuesto debe resolver en superficie los movimientos rodados locales y garantizar las comunicaciones peatonales a nivel, mejorando la inserción urbana de la puerta como acceso de primer orden a la Casa de Campo, y estableciendo nuevos sistemas de accesibilidad del barrio en un punto que tradicionalmente ha presentado unas condiciones muy agresivas para el peatón y las personas con movilidad reducida.

T04- AO.23- M-30 Sur- Tramo Puente de la Princesa – Nudo Sur

Las obras de soterramiento de la M-30 finalizadas el año 2007 establecen el límite de los túneles en sus extremos Sur una vez superado el Puente de la Princesa, sin embargo el Plan Especial considera que existe la oportunidad de liberar aún de tráfico el resto del tejido urbano, todavía denso hasta el lazo de comunicaciones del Nudo Sur para alcanzar los siguientes objetivos:

- Conectar los barrios de Legazpi y Usera a nivel d la ciudad, bajo el Puente de La Princesa.
- Facilitar el acercamiento del Sur de la margen derecha al Parque de Enrique Tierno Galván, enfrentado en la otra orilla, sin necesidad de ascender hacia el Norte para atravesar el puente
- Mantener la continuidad del Salón de Pinos, hasta alcanzar la conexión con el nudo Sur, donde se establecerán los mecanismos estructurales para que los modos de transporte no motorizado puedan disponer de la accesibilidad hacia el Parque Lineal del Manzanares Sur y, a través de este, obtener la conexión con el transcurrir del río hacia su desembocadura, concretando la continuidad de río en todo el tramo que atraviesa la ciudad.

Mediante el instrumento de planeamiento más apropiado, deberá considerarse el método para implementar las conexiones necesarias y compatibilizarlas con la infraestructura viaria existente, analizando en todo caso el impacto sobre el ámbito de una posible reforma de la misma.

T04- AO.24- M-30 Sur- Túnel del Paseo del Rey

La conexión entre la avenida de Virgen del Puerto y el paseo del Rey se produce por medio de un túnel subterráneo cuya boca, a la altura del eje del parterre del Campo del Moro, fracciona por completo la continuidad entre el palacio Real, el túnel de Bonaparte y la puerta del Rey en la Casa de Campo.

Se detecta la oportunidad de solucionar esta gran carencia urbana mediante una intervención sobre esta infraestructura, una vez estudiada su viabilidad, optando por alguna de las dos alternativas que hacen posible la recuperación de la fractura producida:

-Eliminación del túnel, clausurando el acceso desde este punto y permitiendo la conexión con el paseo del rey desde la cuesta de San Vicente, mediante un giro en la glorieta existente frente a la puerta del campo del moro.

-Desplazamiento de la boca del túnel hacia el Sur, en dirección al puente de Segovia, alejándola del eje histórico del túnel de Bonaparte y manteniendo por tanto, la conexión vehicular existente,

2.5 T05- Actualización de las figuras de protección sobre elementos existentes

T05-AO.25 Grutas manieristas del Jardín de El Reservado

T05-AO.26 Puente N°1

T05-AO.27 Obelisco y Fuente de la Castellana

T05-AO.28 Pequeño Pabellón de acceso a Mataderos

T05- AO.25- Grutas manieristas del Jardín de El Reservado

Se propone la catalogación de las grutas manieristas ubicadas en el Jardín de El Reservado en la Casa de Campo. Este vestigio histórico original del siglo XVI no ha sido considerado como elemento a proteger por el PGOU. Su estado de conservación que ha sufrido múltiples agresiones en los últimos tiempos demanda una figura que lo proteja y determine los medios para su correcta rehabilitación. El hecho de ubicarse en el interior del ámbito que corresponde con el Jardín del Reservado, que el Plan Especial propone restaurar, debe contribuir a la puesta en valor de este elemento.

T05- AO.26- Puente Nº 1**Protección Histórica- Número de catálogo 40.570-1**

Se ha identificado oportunidad de descatalogar del Puente Nº 1 ubicado en el barrio de Casa de Campo para proceder a su demolición ya que se encuentra 1.10 m por debajo de la lámina de inundabilidad calculada para una avenida máxima estimada en un período de retorno de 500 años. Dentro de las intervenciones del Plan Especial, se propone la construcción de una pasarela peatonal en sustitución del Puente Nº 1 (Intervención IF-08 Pasarela de Almuñecar) para garantizar la conexión entre ambas márgenes del río y en particular el vínculo de la Casa de Campo con la ciudad. El estado de conservación del puente así como su escaso valor patrimonial aconsejan eliminar la protección que actualmente le afecta.

T05- AO.27- Obelisco y Fuente Castellana**Protección: Histórico-artística nº de catálogo 40376-1**

Esta pieza, construida entre 1833 y 1835, luego de varios traslados ocupa actualmente una posición central en el Parque de la Arganzuela. Su localización, su escala así como el estilo de su construcción, hacen difícil su incorporación al nuevo parque proyectado en el que los usos y el carácter lúdico del lugar requerirán soluciones formales contemporáneas.

Se detecta la oportunidad de reducir su grado de protección de forma que se permita su traslado a una posición más idónea en el contexto de la ciudad consolidada.

T05- AO.28- Pequeño Pabellón de acceso a Mataderos (Puente de Praga)**Protección: Nivel estructural nº de catálogo 2622-5**

Este pequeño elemento de verdugadas de ladrillo y cubierta inclinada de teja ha sufrido importantes modificaciones. La primera de ellas es la que afecta a su posición original, hoy completamente desvirtuada tras la construcción de los ramales de acceso y salida de los túneles a la altura del puente de Praga. Debido también a las partes afectadas por la acción directa de las obras parece totalmente pertinente y oportuno proponer la descatalogación del pabellón a todos los efectos.