

A finales del año 2014, La Sociedad General Inmobiliaria de España, S.A acordó la adquisición de la parcela situada en la Calle Antonio López 109-111, con la intención de construir y explotar en ella un Centro Comercial, condicionando la compra a que estuviese aprobada la ordenación urbanística necesaria para ejecutar el centro proyectado.

En febrero de 2014 se presentaron ante el Ayuntamiento de Madrid, para su tramitación y aprobación conjunta, un Plan Especial y un Plan Especial para el Control Urbanístico Ambiental de Usos (PECUAU) para la parcela Antonio López nº 109 y 111, preparados en base al proyecto de centro comercial diseñado por LSGIE y recogiendo dicho modelo. Tras seguir el procedimiento establecido, ambos instrumentos fueron objeto de aprobación definitiva por el Pleno Municipal el día 28 mayo 2014 (BOCM de 11 de junio de 2014).

Aprobada definitivamente la ordenación necesaria para poder ejecutar el proyecto (Plan Especial y PECUAU), y no habiéndose interpuesto recurso alguno en el plazo de dos meses desde su publicación, LSGIE formalizó la adquisición de la parcela (con el consiguiente pago del precio), el día 22 de septiembre de 2014.

El Partido Popular aprobó por mayoría absoluta el Plan Especial para el proyecto el pasado 28 de abril, en el último pleno antes de las elecciones.

Con fecha 21 de mayo de 2015, LSGIE presentó una Declaración Responsable ante el Ayuntamiento de Madrid para la construcción del Centro Comercial.

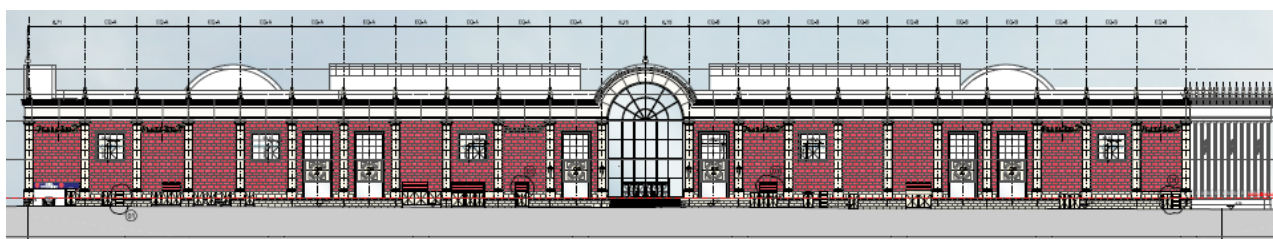
El proyecto presentado es un edificio de 40.000 metros cuadrados que se podría considerar masivo y monolítico que ocupa toda la enorme manzana con un tratamiento uniforme en todas sus fachadas que además de configurar una muralla frente al río corta el paso desde la calle Antonio Lopez hasta el Salón de Pinos de la Avenida de Manzanares.

Con la Declaración Responsable el 1 de junio comenzaron las obras a pesar de la oposición política, de las quejas de los vecinos y del Colegio de Arquitectos de Madrid (COAM). Desde 2012, la ley de Dinamización de la Actividad Comercial en la Comunidad de Madrid permite a las empresas la ejecución de obras y el ejercicio de la actividad sin necesidad de obtener la licencia de obra, basta con una simple declaración responsable.

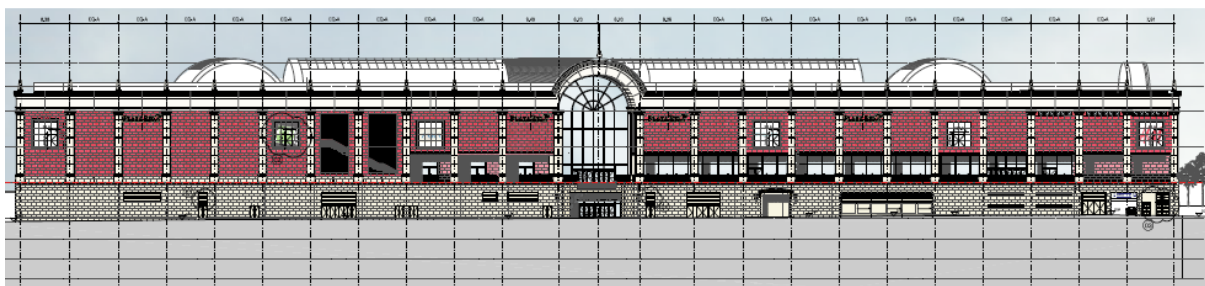


Sin embargo una vez analizada la documentación contenida en esta declaración responsable, los servicios técnicos municipales detectaron deficiencias de carácter esencial.

La primera y muy importante era que no se cumple la directriz del Plan Especial del Río Manzanares y la propia del Plan Especial, al no existir continuidad del eje viario transversal a la Calle Matilde Gayo, ni se mantiene la visual desde esa calle al río, al estar configurado este eje peatonal como una parte del edificio proyectado, cerrado en las fachadas y en la cubierta.



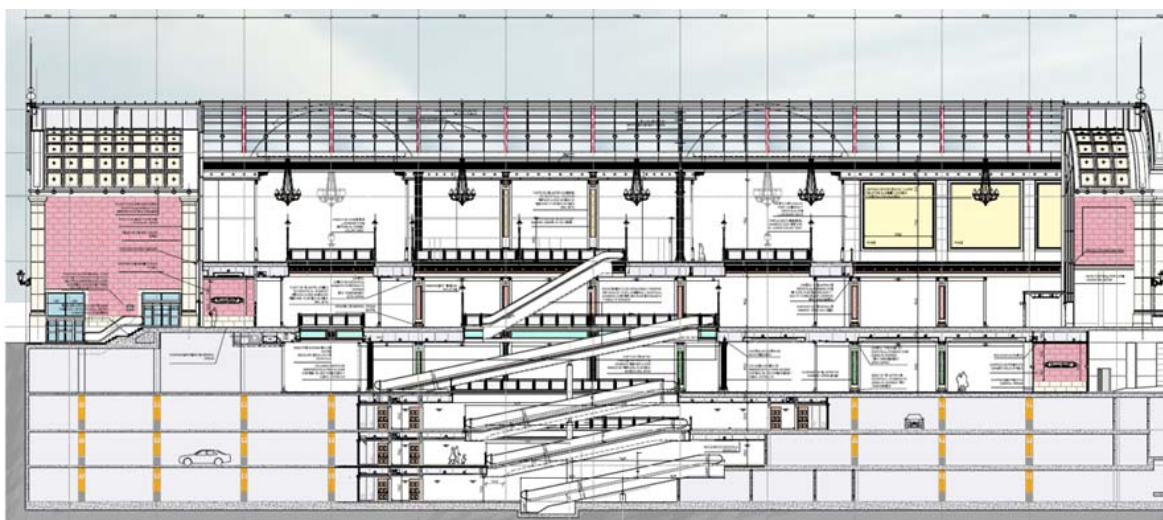
Alzado Calle Antonio Lopez



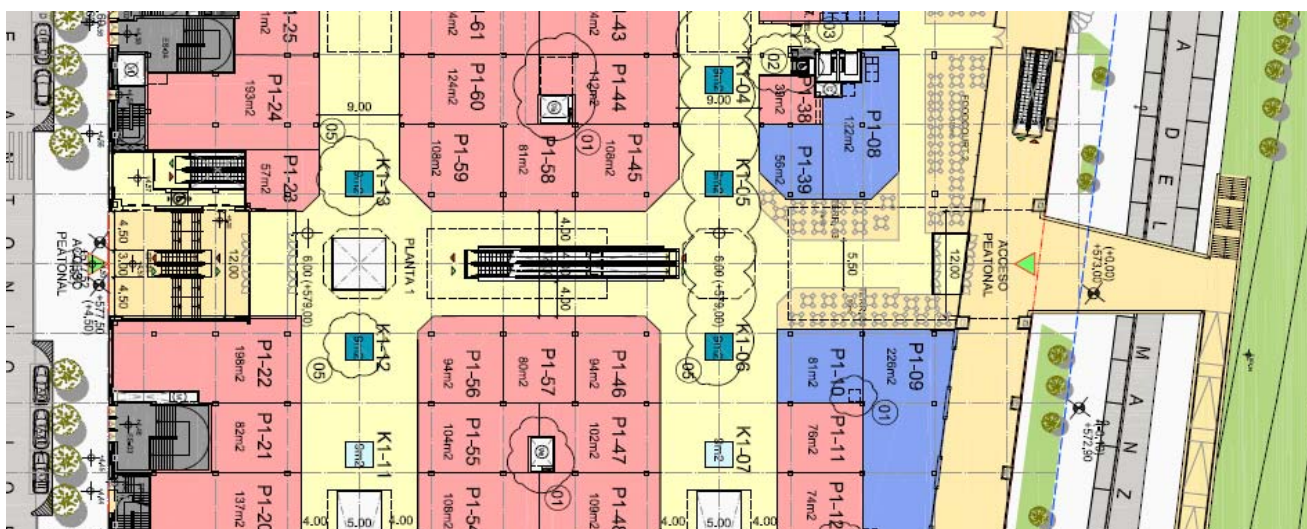
Alzado Avenida del Manzanares

Se incumplía el art. 4 del Plan Especial que dispone que la continuidad de la Calle Matilde Gayo tendrá una anchura mínima 12 metros, a fin de asegurar la continuidad de su recorrido peatonal hasta la Avenida del Manzanares y que deberá ocupar el 100 por cien de su superficie en la planta inferior. En este espacio aparecen huecos de iluminación del sótano, escaleras mecánicas de comunicación del centro comercial, y terrazas de los futuros locales del centro comercial, dejando en la mayoría del recorrido anchuras de paso bastante inferiores a 12 m. (unos 5,50 m - 4,00m, etc.).

También se incumplía el art 4 del Plan Especial en plantas superiores a la baja en cuanto a la limitación del 35 % de ocupación de su superficie ya que la exigencia del Art 4 fija una ocupación máxima del 35% de superficie en las diferentes plantas superiores, de manera que asegure la conexión entre los volúmenes edificatorios que queden situados a ambos lados del eje peatonal, pero establece que no haya ninguna edificación sobre el 65% de la superficie restante de este espacio. En el proyecto presentado el paso peatonal está cubierto en su totalidad con una cubierta ciega en sus extremos y acristalada en el resto, que no es más que una opción constructiva elegida por la propiedad para rematar la cubierta del edificio. Esta cubierta supone una ocupación en el sentido establecido en las Normas Urbanísticas del Plan General (Art.6.4.4), por tanto está ocupando el 100%.



Sección Longitudinal y planta del paso peatonal en el que se aprecia la composición de elementos que se sitúan obstaculizando el paso de los 12 metros, y estableciendo una cubrición total mismo



A partir del mes de julio se inicia un grupo de trabajo para subsanar todos estos incumplimientos y debatir el aspecto masivo y monolítico del centro con fachadas ciegas uniformes que dan la espalda a la calle Antonio Lopez y al parque de Madrid Río.

Este grupo de trabajo está constituido por arquitectos del propio ayuntamiento de diferentes áreas, Desarrollo Urbano Sostenible, Cultura, Junta Municipal del Distrito, y los arquitectos y representantes de LSGIE.

Desde el mes de julio se ha mantenido siete reuniones.

Se parte de la base de que el edificio debe asumir su condición de elemento arquitectónico que se inserta en el centro de la ciudad y evitar todo aquello que lo hermane con la tipología de Centro Comercial de periferia. Es fundamental que se saque partido de su proximidad al Río y al mismo tiempo que la construcción no suponga un elemento de distorsión del parque Madrid Río y la dotación Matadero Madrid. Los requerimientos subsiguientes precisan algunas condiciones que persiguen este cambio de carácter.

La volumetría del edificio debe corresponder con la escala del barrio en el que se inserta, por lo que deberá fragmentarse y buscar mecanismos que articulen sus proporciones, huyendo de la idea de un sólido único y masivo.



Evitar que el edificio se lea como un elemento de fachada continua de grandes dimensiones, que no encaja con la proporción de los volúmenes del resto del barrio.

Las diversas fachadas deben ser diferentes en tanto es diferente el contexto al que se enfrentan. También deben acusar claramente sus circunstancias, plantas bajas como zócalos comerciales más transparentes y relacionadas con los espacios a los que vierten, plantas altas explotando su condición de miradores potenciales, etc.

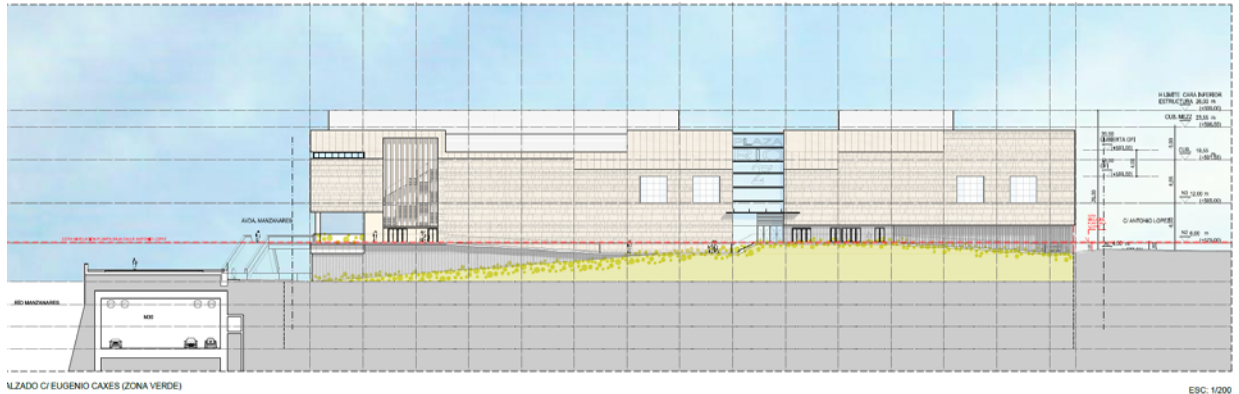
- Fachada al río: Mucho más transparente. Incorporar un desarrollo más amable, quizá sinuoso y aterrazado, que pueda incorporar vegetación, de forma que la presencia del edificio hacia el parque Madrid Río se dulcifique. Sus materiales también deben ser acordes con la circunstancia de la presencia del agua y el salón e pinos.



- Fachada a Antonio López: Con locales directamente abiertos a la calle en planta baja que potencian la relación entre comercio y espacio público. Con tratamiento diferenciado de plantas altas.

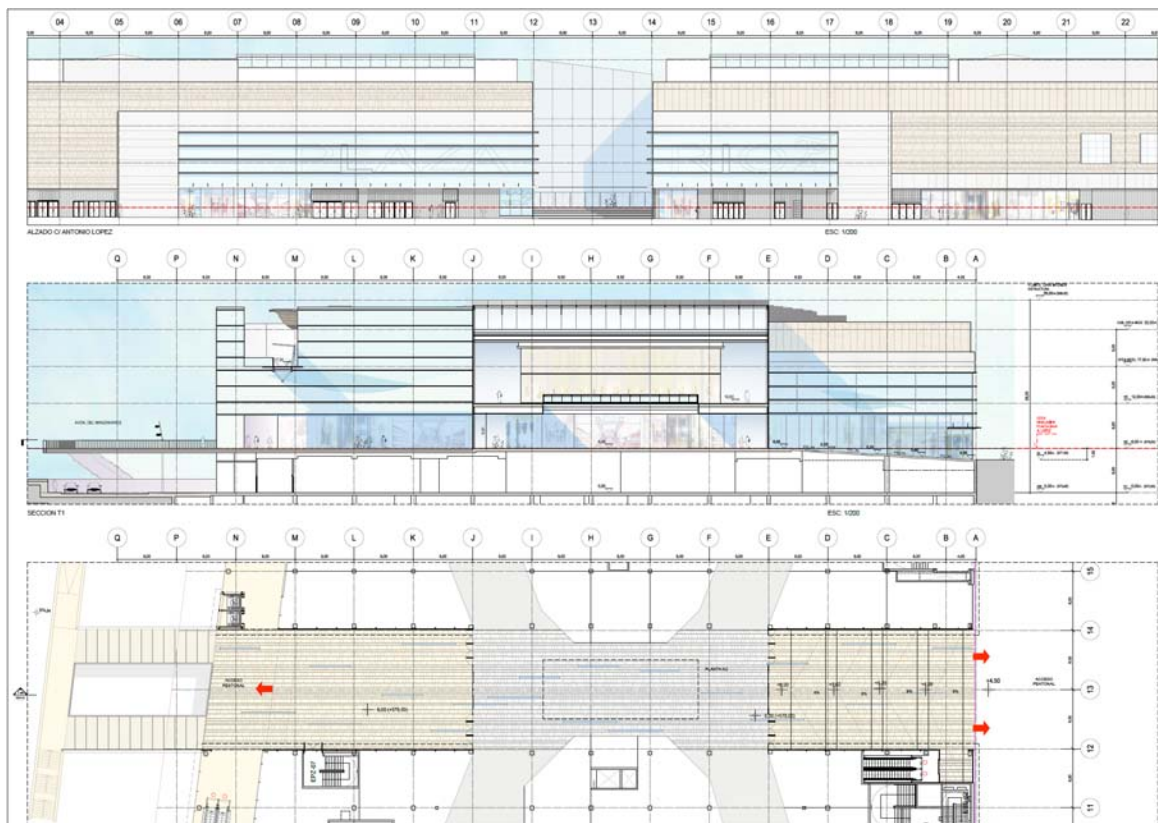


- Fachada a Eugenio Caxés: Pensada para relacionarse con el pequeño parque que se debe construir en este frente.



El eje peatonal potencia su carácter de espacio libre de tránsito entre la ciudad y el río y evita la sensación de ingreso en un espacio privado, para ello la apertura a la avenida del Manzanares del eje de prolongación de la calle Matilde Gayo se amplía a una anchura de 16 metros y se abre hacia el río, evitando la condición de “cañón” o “tubo”.

Además un enorme lucernario en la parte cerrada deja pasar la luz natural consiguiendo mantener la idea de calle peatonal abierta.



También se ha situado una cubierta vegetal que ayuda al edificio a integrarse en el paisaje urbano del río. En esta cubierta se ha implantado actividad de hostelería aprovechar las ventajas del edificio como potencial mirador de la ciudad.

El edificio ha implementado medidas de sostenibilidad energética.

