

2 Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano

El Plan de Acción del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, para la Revitalización del Centro Urbano, constituye una de las acciones más importantes del equipo de Gobierno para la ciudad de Madrid, y pretende obtener un centro urbano sostenible mediante el desarrollo de objetivos como:

- La promoción del uso residencial, mediante la incorporación de los jóvenes como residentes, la desaparición de infravivienda y la generación de nuevos modelos de vivienda.
- La promoción de actividades económicas y comerciales que colaboren en fijar la residencia.
- El desarrollo del bienestar social, incrementando el nivel de equipamientos y favoreciendo la integración social, mejorando el medio ambiente urbano, consolidando la “centralidad cultural” como elemento identificativo del Centro de Madrid, transformando el paisaje urbano, creando una nueva “imagen del Centro”, mediante el diseño de los espacios públicos.

Este Plan fue presentado el año 2004, y ha tenido su desarrollo a lo largo de los cuatro últimos años, en su diferentes capítulos: Plan de Promoción del Uso Residencial, Programa de Acciones para la Rehabilitación Residencial y Plan de Acciones para el Desarrollo Dotacional.

Dentro del **Plan de Promoción del Uso Residencial** se ha trabajado en el desarrollo del Plan Parcial de Reforma Interior en Cocheras de Bravo Murillo.

En el apartado **Programa de Acciones para la Rehabilitación Residencial** se han desarrollado a lo largo de este año 2008 las siguientes:

- Modificación Puntual del PGOUM 97 referente a actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas.
- Modificación Puntual del PGOUM 97 referente a actuaciones para la recuperación de los Patios de Manzana y Espacios Libres.
- Modificación Puntual del PGOUM 97 en el ámbito “Mahou-Vicente Calderón”.
- Estudios previos para la revisión del Catálogo de Edificios Protegidos.
- Plan de Rehabilitación del entorno del río Manzanares.

Asimismo, se han desarrollado tres estudios agrupados bajo el título “Análisis de la capacidad de carga de los tejidos urbanos centrales”.

En el apartado de **Acciones para el Desarrollo Dotacional**, se incluían tres niveles de actuación:

- Acciones de Equipamiento.
- Actuaciones de Cualificación de la red viaria.
- Acciones Singulares de Revitalización.

En el apartado de Acciones de Equipamiento se han desarrollado durante el año 2008 las siguientes:

- Barceló.
- Escuelas Pías de San Antón.

- Revitalización de la plaza de la Cebada.
- Plan Especial en el ámbito del APR “Estadio Vallehermoso”.
- Plan Parcial de Reforma Interior del APR “San Francisco-Seminario”.

Respecto a las Acciones Singulares de Revitalización se han desarrollado las siguientes:

- Mercado de Frutas y Verduras.
- Proyecto Madrid-Río.

Además se han incorporado **Otras Medidas de Revitalización e iniciativas complementarias**:

- Remodelación de Azca.
- Muralla.
- Plan Director de la Gran Vía y su entorno. Documento de diagnóstico.
- Plan Director del Eje Fuencarral-Montera-Sol-Jacinto Benavente y su entorno. Documento de diagnóstico.
- Plan de Calidad del Paisaje Urbano.
- Plan Director de Disciplina Urbanística.
- Comisión de Calidad.
- Mesa por la Rehabilitación.

A continuación se describe brevemente cada una de las acciones enumeradas.

El apartado relativo al Proyecto Madrid-Río se expone con más amplitud posteriormente, dada la extensión del mismo.

2.1. Promoción del Uso Residencial

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR EN COCHERAS DE BRAVO MURILLO

Introducción

Durante el año 2008 y en colaboración con la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) se ha redactado y tramitado el Plan Parcial de Reforma Interior del APR 06 03 “Cocheras Bravo Murillo”.

El Plan Parcial fue aprobado definitivamente por el Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 29 de septiembre de 2008 y ordena de forma pormenorizada el espacio situado en el interior de la manzana formada por las calles Bravo Murillo, Doctor Santero, Garellano y Almansa, junto a la glorieta de Cuatro Caminos. Es un vacío urbano de 8.698 m², actualmente sin uso, ocupado anteriormente por las antiguas cocheras de la EMT.

La singularidad de la manzana y su configuración actual, tienen su origen a finales del siglo XIX, con la construcción de unas naves longitudinales en el interior de la misma destinadas a cocheras del tranvía en la zona norte, posteriormente destinadas a autobuses urbanos. Las naves desaparecieron en los años 90 del pasado siglo y su uso vinculado al transporte y también a la policía municipal se ha mantenido hasta los últimos años en que estas antiguas cocheras han dejado de utilizarse comenzándose su transformación urbanística.

Previo a la redacción del Plan Parcial de Reforma Interior se convocó, por parte de la EMVS, un concurso de ideas arquitectónicas que ganó el equipo FAM, Arquitectura y Urbanismo, S.L, que de forma integrada incorporaba el programa residencial y de equipamientos a una propuesta de liberación máxima de espacio libre público peatonal.

Contenido y características

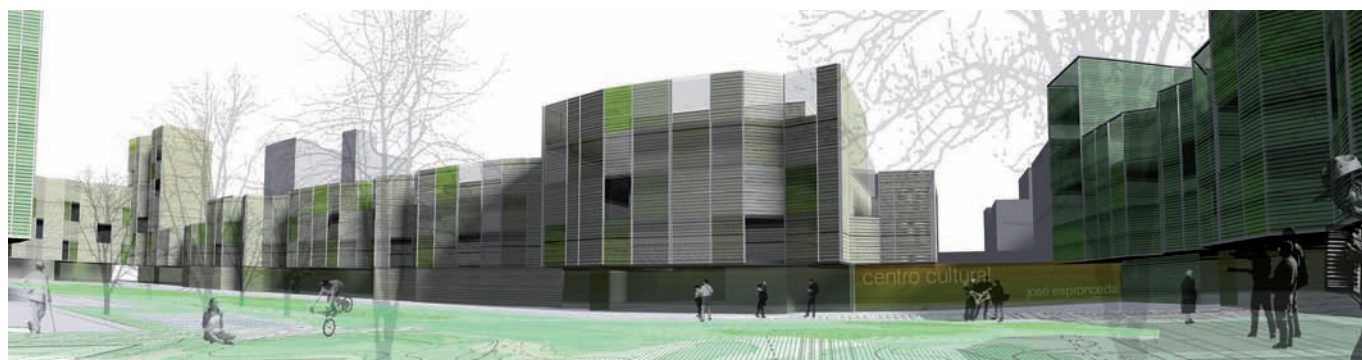
La nueva ordenación contempla 8.585 m² de edificabilidad residencial colectiva para vivienda de protección pública, 2.459 m de nueva zona verde equipada con 900 m de actividades deportivas al aire libre, 1.412 m² de suelo para equipamientos públicos y 1.510 m² de viales de conexión.

El ámbito está situado en un lugar estratégico, a sólo unos metros de la glorieta de Cuatro Caminos, por lo que la intervención es una operación de sutura urbana que resulta especialmente idónea para mejorar las condiciones urbanísticas, dotacionales y ambientales del distrito, conformando nuevos espacios de encuentro en un entorno urbano de máxima ocupación del suelo por las edificaciones y mínimas zonas libres para disfrute del peatón.

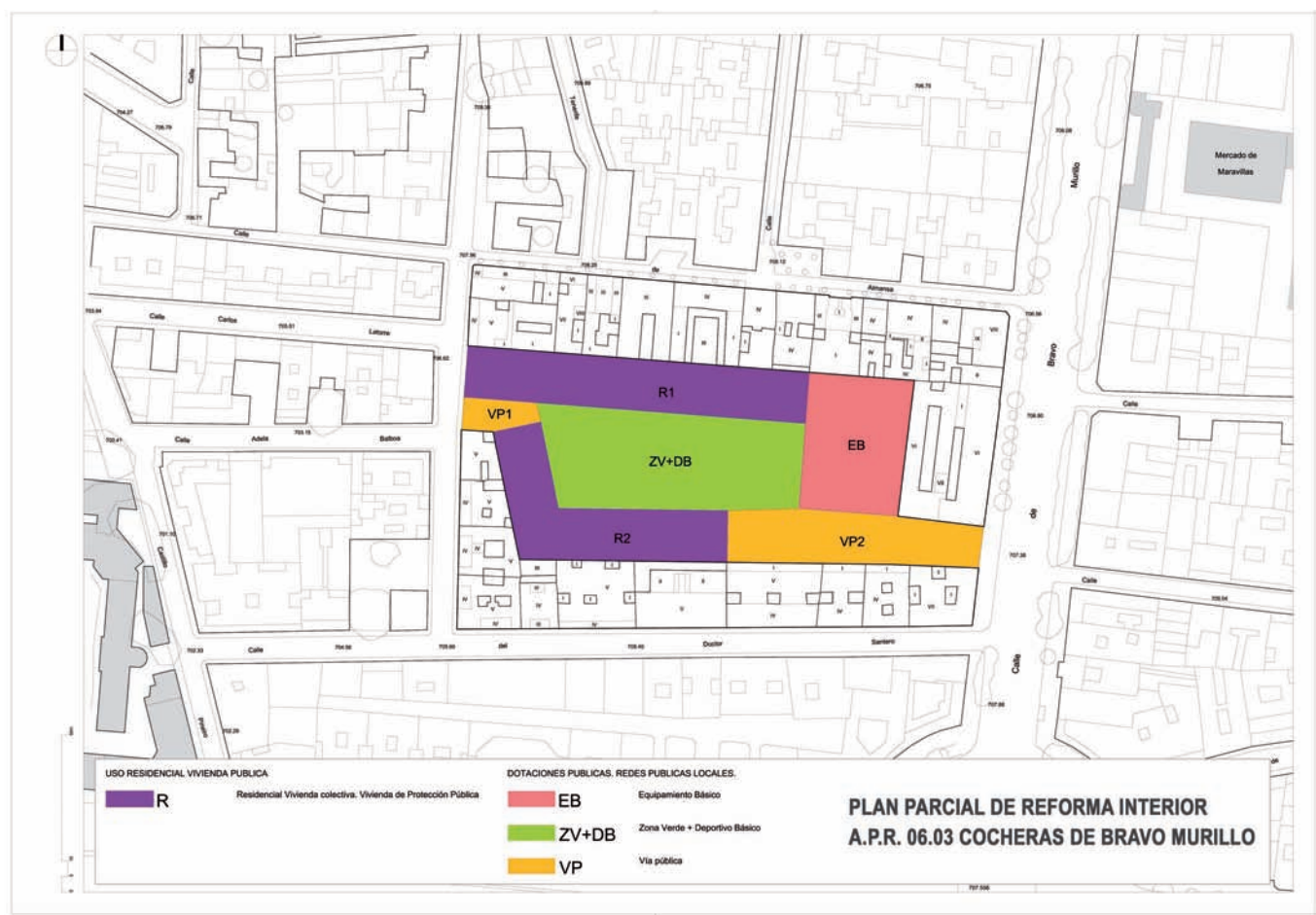
El esponjamiento de la trama urbana, la construcción de vivienda de promoción pública y la dotación de espacios públicos con zonas verdes y usos deportivos en pleno centro del distrito de Tetuán, son los objetivos principales de la transformación de las antiguas cocheras de la EMT de Bravo Murillo.

En los 8.585 m² de edificabilidad previstos en el Plan General, la EMVS edificará 110 viviendas protegidas, que se materializan en dos parcelas residenciales que se adosan a las partes traseras de las edificaciones que conforman la manzana. La nueva edificación se vuelca hacia el espacio verde público interior de la manzana, sin tráfico. Además, la edificación proyectada incorporará soluciones arquitectónicas bioclimáticas, que garantizan un resultado final respetuoso con el medio ambiente.

Se tiene en cuenta la demanda de plazas de aparcamiento de esta zona y se posibilita la construcción de un aparcamiento subterráneo de uso exclusivo para residentes, situado debajo de la nueva zona verde con uso deportivo integrado.



Concurso de ideas. Proyecto ganador. Imagen propuesta



Plan Parcial de Reforma Interior A.P.R. 06.03 Cocheras de Bravo Murillo. Calificación del suelo

La ordenación pormenorizada define, matiza y concreta la propuesta ganadora del concurso de ideas convocado por la EMVS, incardinando la ordenación propia de este instrumento de planeamiento con la idea arquitectónica seleccionada.

La actuación proyectada en las que fueran antiguas cocheras de la EMT forma parte de las iniciativas para la Revitalización del Centro Urbano, con el criterio vertebrador de configurar una almendra central más habitable e integrada.

2.2. Acciones para la Rehabilitación Residencial

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 REFERENTE A ACTUACIONES ESPECIALES PARA LA ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDAS EN EL APE.00.01 "CENTRO HISTÓRICO"

Introducción

El Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda ha planteado diversas medidas tendentes a la rehabilitación municipal a través de la intervención en manzanas con infravivienda; a la eliminación de éstas; a la modificación y mejora de la normativa para mejorar la habitabilidad, accesibilidad del patrimonio edificado y promover la sostenibilidad de la ciudad.

Para hacer efectivas las medidas mencionadas se plantea la Modificación Puntual del PGOUM-97 referente a actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas en el APE.00.01 "Centro Histórico", que durante 2008 se ha redactado quedando lista para su tramitación en 2009.

La infravivienda en el municipio de Madrid y, más concretamente, en el Centro Histórico, constituye una realidad incompatible con el estado social propugnado por la Constitución.

La conclusión a la que se llega en la mayoría de los estudios, trabajos, seminarios, mesas de trabajo, jornadas, etc., que se han realizado con respecto a la problemática del Centro Histórico en cuanto a las edificaciones inadecuadas por la existencia de infravivienda, es la necesidad de modificar la normativa existente que permita una actuación viable y realista para la eliminación de la infravivienda por parte de la Administración, a través de los mecanismos e instrumentos urbanísticos y jurídicos oportunos.

Objetivos

Esta Modificación Puntual regula un nuevo régimen normativo que permite avanzar, con mayor eficacia, en la eliminación de las infraviviendas existentes en el Centro Histórico.

Para ello, se propone, por un lado, la flexibilización de la normativa que regula la modificación del catálogo de edificios y otros catálogos cuando se acometan determinadas actuaciones vinculadas al fin de eliminación de infraviviendas. Por otro lado, la redacción de un nuevo capítulo de las Normas Urbanísticas "Actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas", cuyo ámbito de actuación se centra en el APE.00.01 "Área de Planeamiento Específico del Centro Histórico", definiendo las condiciones para la declaración de infraviviendas por inadecuación y/o para declarar un edificio inadecuado al uso residencial, y estableciendo el alcance de los Planes Especiales para la adecuación residencial.

Asimismo, se precisa que la operación debe de ejecutarse mediante la promoción pública, por lo que la gestión se ha de realizar a través de los mecanismos de intervención que permite la legislación vigente.

Contenido

Desde el punto vista documental, la Modificación Puntual del PGOUM-97 se centra en la modificación de Título IV, Condiciones de protección del patrimonio histórico y natural, de las Normas Urbanísticas, proponiendo la incorporación de un nuevo capítulo 4.12, denominado “Actuaciones especiales para la eliminación de infravivienda”, y la modificación del capítulo 4.10 (artículos 4.10.2, 4.10.3 y 4.10.4 haciendo referencia a este nuevo capítulo) a fin de compatibilizar la protección del patrimonio con la mejora de las condiciones de habitabilidad de los edificios afectados por dichas actuaciones.

Características

Ámbito de aplicación

El ámbito sobre el que se posibilitan las actuaciones para la eliminación de infraviviendas, coincide con el APE.00.01 “Centro Histórico”. Impone dos situaciones que deben darse simultáneamente: que afecten a edificios cuyo uso característico sea el residencial y que se den condiciones de infravivienda o de edificio inadecuado.

Condición de infravivienda por inadecuación

Se establecen las circunstancias para calificar de infravivienda a toda vivienda que resulte inadecuada al uso residencial por presentar condiciones de inhabilitación por razones de accesibilidad, seguridad, superficie y altura, ventilación e iluminación, o dotación de instalaciones. En general, se trata de condiciones menos estrictas que las que figuran para la vivienda nueva en el PG-97, y se condicionan a la imposibilidad material de mejora o implantación mediante obra de acondicionamiento.

Declaración de infravivienda por inadecuación y/o edificio inadecuado

Se establecen las condiciones que deben darse para que sea posible la declaración por parte municipal de “infravivienda” o “edificio inadecuado”. Se permite la posibilidad de incorporar en los Planes Especiales que regulen estas actuaciones otros criterios (sociales, económicos, viabilidad de gestión) que los meramente derivados de una determinada situación física de las edificaciones consideradas. La declaración tanto de infravivienda como de edificio inadecuado requerirá, en cualquier caso, su formalización administrativa, la cual se deberá realizar conjuntamente en el acuerdo de aprobación definitiva del planeamiento urbanístico correspondiente.

Intervención en los edificios

En los edificios se podrá realizar cualquier actuación que se considere necesaria para la eliminación de las condiciones de inhabilitación por inadecuación al uso residencial, pudiendo afectar indistintamente a la totalidad del inmueble, a las viviendas o parte de ellas, o los espacios de uso común del edificio.

Promotores

La competencia se asigna en exclusividad a la iniciativa pública, principalmente municipal, y ello al margen de que en la ejecución pueda contarse con la colaboración de la iniciativa privada, dentro de la legislación vigente.

Desarrollo de actuaciones por la Administración

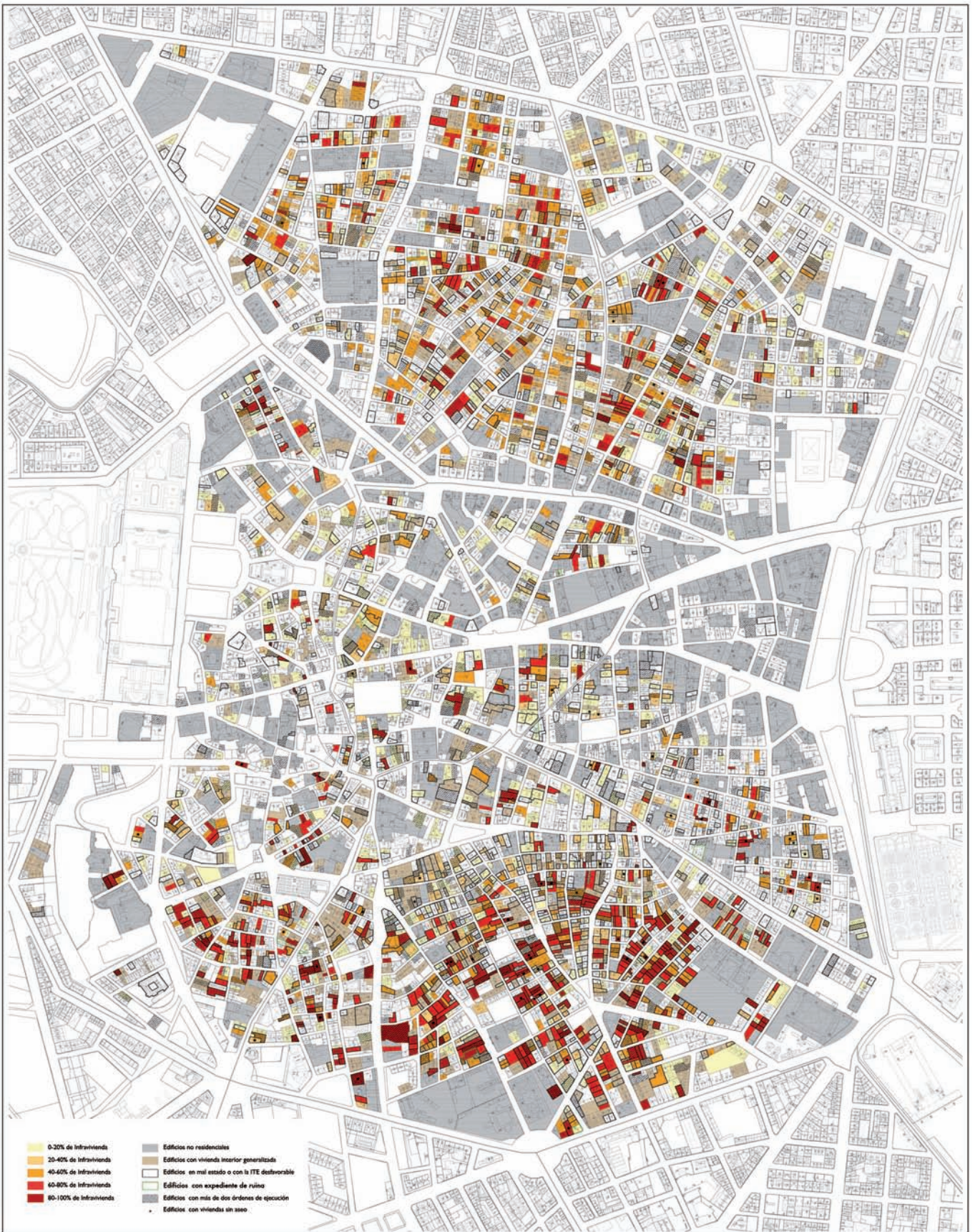
El proceso de ejecución de las actuaciones necesitará del desarrollo, por parte de la Administración actuante, de la formulación, tramitación y aprobación de un Plan Especial, de la ejecución de los expedientes expropiatorios correspondientes y de los realojos necesarios de la población afectada.

Planeamiento urbanístico

Dentro de las características de la modificación destaca por su contenido urbanístico el desarrollo del Plan Especial de Actuaciones para la Eliminación de Infravivienda (PEAEI).

El alcance y contenido mínimo de este Plan Especial es el siguiente:

- **Ámbito:** su ámbito mínimo de análisis se corresponde al de una manzana. El ámbito será el estrictamente necesario y justificado tras analizar la situación de la totalidad de la edificación en él incluida, en virtud de la información urbanística del mismo, así como de consideraciones de viabilidad económica, social y técnica.
- **Afección:** las actuaciones afectarán, de manera directa, a infraviviendas por inadecuación o edificios inadecuados, pudiendo alcanzar a la totalidad de viviendas o edificios que reúnan dichas condiciones, o sólo a parte de ellas o de ellos, o a otras nuevas.
- **Edificios no afectados:** la regulación urbanística no variará en las parcelas y edificios no afectados por las actuaciones.
- **Mantenimiento de la edificabilidad:** las actuaciones de eliminación de infravivienda requerirán sin lugar a dudas la disminución del número de viviendas, pero a la hora de garantizar tanto la disminución del déficit económico de este tipo de actuaciones como el menor impacto social por la disminución de viviendas, resulta imprescindible la posibilidad de mantener la edificabilidad actual de la edificación, incluso aunque se planteen obras de reestructuración general o de sustitución.
- **Incorporación de usos dotacionales:** se ha de posibilitar la incorporación de usos dotacionales públicos en régimen de uso complementario en los edificios sobre los que se actúe, sin computar a efectos de edificabilidad máxima.
- **Protección del Patrimonio:** estos Planes Especiales deben de posibilitar el análisis pormenorizado de las determinaciones de planeamiento necesarias y proponer la compatibilización entre una adecuada protección del patrimonio y la necesidad de ejecución de obras, que garanticen la adecuación de habitabilidad de los espacios edificados de uso residencial.
- **Estudio socio-económico de la población afectada:** se da la necesidad de realizar un amplio trabajo informativo previo aplicado a la realidad de la población afectada.
- **Proceso de información y participación ciudadana:** este proceso es de vital importancia que se realice en un marco adecuado para conseguir con cierto éxito el desarrollo de la actuación, exigiendo un laborioso trabajo que fomente la confianza entre los diversos agentes: vecinos, técnicos municipales, empresarios de la construcción, directivos de asociaciones, etc. Se trata de propiciar un “clima” de colaboración que permita lograr los consensos necesarios para la viabilidad de las operaciones, tanto desde la perspectiva urbanística como social.



Plano de localización de edificios con infravivienda en el distrito Centro según el “Estudio del Distrito Centro de Madrid previo a la intervención en Manzanas con Infravivienda”. Diciembre 2008

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 RELATIVA A LOS ARTÍCULOS 8.1.22, 8.1.23 Y 8.1.28 QUE REGULAN LAS ACTUACIONES PARA LA RECUPERACIÓN DE LOS PATIOS DE MANZANA Y ESPACIOS LIBRES

La primera redacción de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997, consideraba la prohibición total de realizar obras para cambiar el uso de las construcciones en patios de manzana, con el objeto de conseguir la paulatina recuperación de estos espacios libres o, al menos, evitar el impacto negativo que podía suponer la transformación de cubiertas y aparición de las instalaciones que fueran obligatorias para la nueva actividad. Finalmente, en el texto aprobado definitivamente en 1997, en el art. 8.1.28 se incluía una cierta tolerancia para esta clase de obras, siempre que, al menos, se recuperase un espacio libre no inferior al 50% de la superficie de patio ocupada.

Sin embargo, la compleja casuística que existe para este tipo de construcciones (con o sin derechos adquiridos por licencia, posibles afecciones a derechos de terceros, imposibilidad constructiva de efectuar las obras sin daños a otros edificios, etc.) hizo necesario el análisis del articulado por parte de la Comisión de Seguimiento del Plan General, que en su acuerdo nº 84 de 17 de diciembre de 1998, aclaró algunos conceptos y recomendó el estudio de alternativas a la redacción actual de la normativa.

Fruto de estos estudios y de los numerosos casos particulares y excepciones, que se han ido observando a lo largo de los nueve años de aplicación de las Normas, es la definición de los objetivos que a continuación se formulan:

- Eliminar las construcciones que sobrepasen en planta baja el fondo máximo, mejorando las condiciones higiénicas del patio.
- Transformar las actuales cubiertas, por lo general con acabados antiestéticos o malas condiciones higiénicas, en otras con tratamiento ajardinado.
- Fomentar la sustitución de usos conflictivos junto con el incremento del equipamiento público o privado.
- Garantizar el respeto a los derechos de terceros en lo que respecta a las condiciones higiénicas de las viviendas recayentes al patio.
- Mantener y fomentar las construcciones destinadas a garaje-aparcamiento, para cubrir defectos de dotación de los mismos.

La Modificación, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid el 8 de mayo de 2008, se publicó en el boletín de la CAM con fecha 17 de junio de 2008 y afecta solamente a tres artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997. En concreto el 8.1.22, 8.1.23 y el 8.1.28, que dentro de las Condiciones particulares de la Norma Zonal 1 “Protección del Patrimonio Histórico”, establecen una serie de condiciones para la Recuperación de los Patios de Manzana y Espacios Libres.

Las condiciones que se especifican, son de aplicación a las edificaciones y construcciones que se encuentren situadas fuera de las áreas de movimiento de la manzana en los grados 1º y 3º de la Norma Zonal 1, protección del Patrimonio Histórico.

La modificación surge ante la necesidad de establecer una regulación de los patios de manzana que contemple las posibilidades de flexibilizar las normas vigentes, facilitando soluciones para mejorar la situación actual.

Para ello se incluyen una serie de opciones que permiten eximir del cumplimiento de la condición de demolición, a algunas construcciones existentes en los patios de manzana, en función de la trascendencia que tengan para la recuperación del dicho patio.

Entre tales condiciones, figura posibilitar la desaparición de usos molestos para el vecindario por otros más compatibles con el carácter residencial de la zona, así como fomentar el mantenimiento y el incremento de las plazas de aparcamiento existentes para cubrir las necesidades mínimas de la zona.

En definitiva, para permitir el cambio de clase de uso, se amplían las posibilidades de tramitar un Plan Especial, brindadas por los artículos vigentes, manteniendo parcialmente la superficie construida, con la obligación de sustitución de las cubiertas de las construcciones por otras ajardinadas, que mejoren las condiciones de vista y de luces del patio.

El total de manzanas afectadas por esta modificación es de 669, correspondiendo 197 al distrito Centro, adscritas a la Norma Zonal 1 grado 1º, y 472 manzanas a los distritos de Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamberí y Moncloa-Aravaca, adscritas a la Norma Zonal 1 grado 3º (datos ARGIS).

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MADRID DE 1997 EN EL ÁMBITO “MAHOU-VICENTE CALDERÓN”

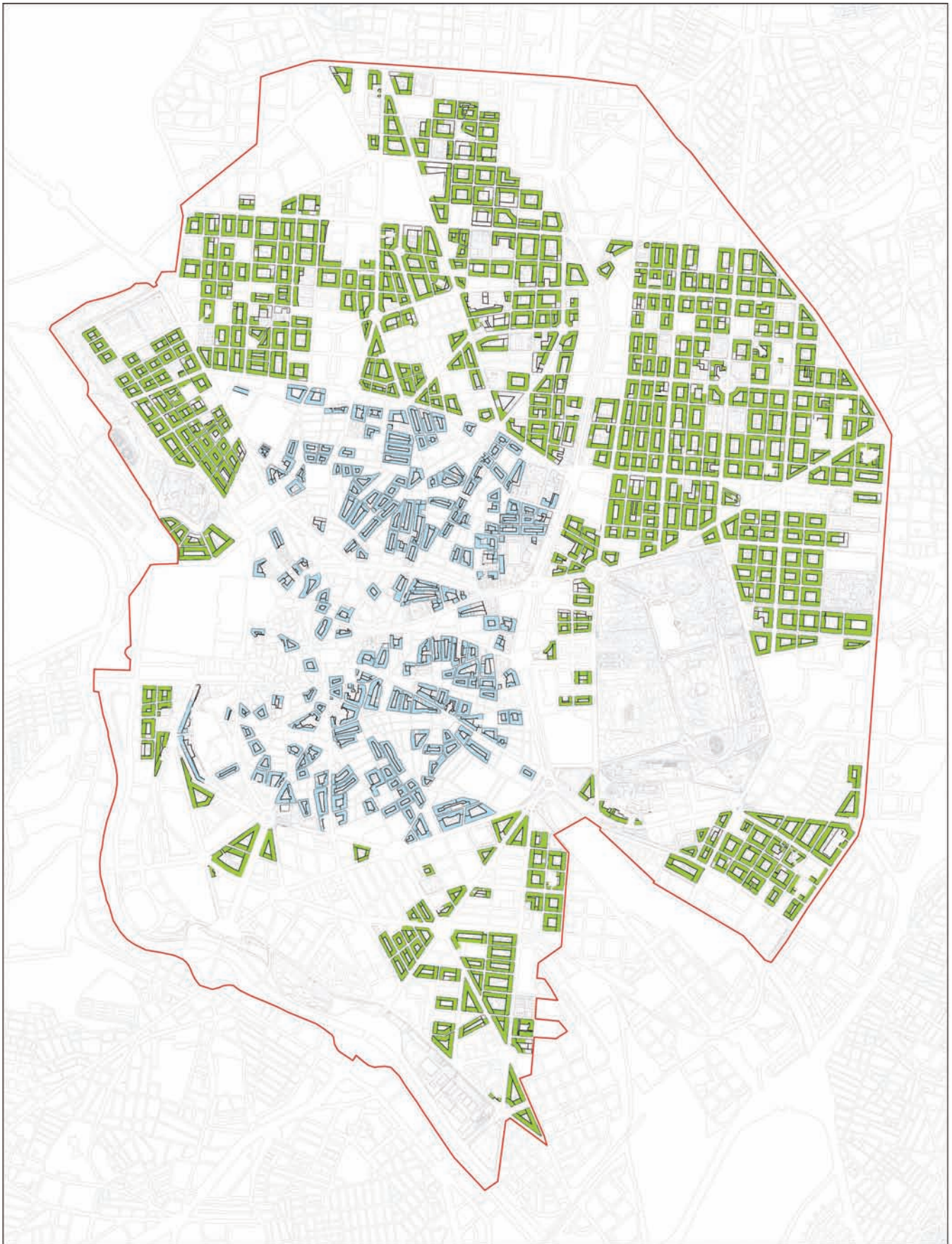
Introducción

El Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda incorpora este proyecto de Modificación Puntual del Plan General dentro de las medidas para la rehabilitación residencial en la promoción de una ciudad sostenible. Por acuerdo de 26 de diciembre de 2008, de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, se aprobó inicialmente la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, por la que se crea el Área de Planeamiento Remitido 02.21 “Mahou-Vicente Calderón”.

Ámbito y antecedentes

El ámbito de actuación urbanística se extiende a una superficie total de 204.218 m², se encuentra en el distrito de Arganzuela, dentro del barrio denominado Imperial, y queda delimitado por el paseo de los Pontones, paseo Imperial, calle Alejandro Dumas, paseo de la Virgen del Puerto, y río Manzanares, e incorpora exclusivamente como suelo de titularidad privada el correspondiente a las instalaciones de la fábrica de cervezas “Mahou”, y el del estadio de fútbol Vicente Calderón. El resto de suelo es de titularidad pública y carácter dotacional, que es necesario incorporar para garantizar la funcionalidad urbanística del ámbito respecto a: accesibilidad, movilidad, mejora del tejido dotacional y localización de los nuevos usos que se proponen.

Los terrenos que hoy ocupa el estadio Vicente Calderón proceden de la adjudicación efectuada en el año 1961 por “Canalización del Manzanares”, a favor del “club Atlético de Madrid”, entidad que construyó el estadio en torno al año 1966; las instalaciones industriales de Mahou, surgen en los años 60 del siglo pasado, como consecuencia de su traslado desde la antigua sede en la calle Amanuel, al considerar la actividad industrial incompatible con las características del casco antiguo. Ocupaban inicialmente una parcela central de la manzana, desde la que posteriormente se realizaron ampliaciones hasta ocupar prácticamente la totalidad de la misma.



Recuperación de patios de manzana y espacios libres. Manzanas afectadas

APE.00.01

Manzanas reguladas por la Norma Zonal 1:

Grado 1°
Grado 3°

Contenido y características

Relación con el proyecto Madrid Río

El traslado del estadio Vicente Calderón supone la oportunidad de completar el soterramiento del tramo de Calle 30 y sus conexiones e incorporaciones que permanecen en superficie frente al estadio, y que constituye un punto de ruptura dentro de la renovación urbanística promovida por el Ayuntamiento de Madrid a través del proyecto Madrid Río, ganando espacios libres para la ciudad y mejorando la accesibilidad entre el río y el Centro Histórico.

Paralelamente, el estadio Vicente Calderón, se transforma mayoritariamente en un gran parque de 31.000 m², compatible con usos deportivos, que junto a los 23.700 m² liberados como consecuencia del soterramiento de Calle 30, suman una superficie de unos 54.700 m², al eje medioambiental, deportivo, lúdico y cultural que está desarrollando el proyecto Madrid Río a lo largo del Manzanares. Ello facilita además, la continuidad de los espacios verdes situados en la margen izquierda del río, estableciendo la conexión entre el parque de Arganzuela y el Salón de Pinos, hasta enlazar con el puente oblicuo, al tiempo que permite la vertebración con el Centro a través de los corredores arbolados ya existentes.

El nuevo espacio verde situado en el ámbito del Vicente Calderón mejora la perspectiva urbana entre el norte y el sur de la ciudad, en un punto estratégico en el que el río Manzanares modifica su curso; pone en valor el valioso patrimonio arquitectónico representado por el puente de Toledo al mejorar su visibilidad, y disminuye la presión que el estadio, situado en el mismo borde del cauce ejercía sobre los edificios de la margen derecha, en torno a la calle San Dámaso.

Los nuevos usos residenciales y terciarios

Se eliminan las actividades industriales de carácter residual, inadecuadas e impropias de la posición que ocupan en la nueva escena urbana generada por el proyecto Madrid Río,

sustituyéndolas por usos residenciales y terciarios, que contribuyan a hacer del Centro de la ciudad un espacio “más habitado, más habitable y más integrado”, incluyendo nuevas dotaciones públicas.

Como resultado de la nueva ordenación, se establece para el ámbito una edificabilidad de 175.365 m², de los cuales entre el 75% y el 90%, tendrán que ser destinados a uso residencial, y entre el 10% y el 25% a uso terciario. En este último caso se limita la clase de uso comercial a la categoría de pequeño y mediano comercio.

Las dotaciones públicas

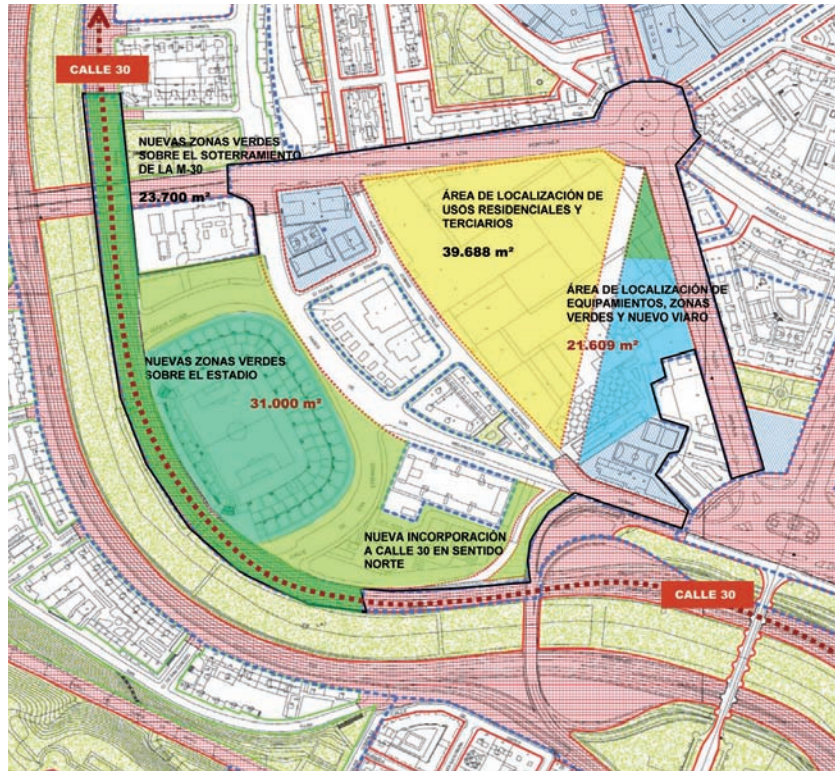
Los usos dotacionales públicos del ámbito se incrementan en 52.609 m² de suelo, por cesión al Ayuntamiento de Madrid de suelo de titularidad privada, pasando de los 111.921 m² calificados por el Plan General, a 164.530 m² previstos en la Modificación del Plan General, que se pormenorizarán en el planeamiento de desarrollo, con los siguientes objetivos:

- El suelo ocupado por el actual estadio Vicente Calderón y su entorno viario y de zonas verdes, se destinará mayoritariamente a zona verde pública, mediante la creación de un gran parque de 31.000 m², compatible con usos deportivos.
- La superficie liberada por el soterramiento del tramo de Calle 30 que discurre en superficie por el ámbito, incrementará en unos 23.700 m² la recuperación de la margen izquierda del río Manzanares, dando continuidad al tratamiento propuesto como zona verde por el Plan Especial Río Manzanares, y el eje medioambiental que está desarrollando el proyecto Madrid Río.
- Se ampliará el equipamiento público educativo en una superficie mínima de 10.000 m².
- Se reestructurará el viario para mejorar la movilidad y accesibilidad de la zona, y su integración con los espacios libres.





Ámbito Mahou-Vicente Calderón



Transformación del ámbito Mahou-Vicente Calderón

SITUACIÓN ACTUAL		SITUACIÓN FUTURA
Usos Públicos (m² suelo)		
15.000 m²	Zonas Verdes	86.900 m²
15.000 m²	Entorno estadio V. Calderón	15.000 m²
0 m²	Suelos liberados soterramiento Calle 30	23.700 m²
0 m²	Parque Vicente Calderón	> 31.000 m²
0 m²	Otras zonas verdes y dotaciones	17.200 m²
12.100 m²	Equipamiento Educativo	> 22.100 m²
84.800 m²	Viario Público	55.500 m²
49.500 m²	Remodelación viario existente	49.500 m²
0 m²	Nuevo viario	6.000 m²
23.700 m²	Tramo no soterrado Calle 30	0 m²
11.600 m²	Viario entorno estadio	0 m²
Usos Privados (m² suelo)		
Industrial Mahou		Residencial y Terciario
Deportivo V. Calderón		
92.300 m²		39.700 m²
204.200 m²	Total ámbito	204.200 m²

ESTUDIOS PREVIOS PARA LA REVISIÓN DEL CATÁLOGO DE EDIFICIOS PROTEGIDOS

El actual Catálogo de Edificios Protegidos se incorpora como parte integrante del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, aprobado por acuerdo, de 17 de abril de 1997, del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid.

Dicho Plan General, en el artículo 4.10.1 de sus Normas Urbanísticas, establece que: “El Ayuntamiento revisará todos los Catálogos de Elementos Protegidos a los cuatro años desde su aprobación definitiva. Esta revisión se realizará de oficio, con la publicación previa de los criterios con que pretende realizarse, comparándolos con los que se han utilizado en la redacción de los catálogos y motivando las posibles discrepancias entre ambos. Si no existiesen nuevos criterios, los cambios de nivel o grado deberán fundamentarse para cada caso que sufra modificación”.

El Plan de Acción para la Revitalización del Centro Urbano, presentado en 2004, incorporaba como una de sus acciones la Revisión del Catálogo de Edificios con los siguientes objetivos:

- Estudio adecuado de aquellos casos en los que los edificios catalogados no formen parte de un área homogénea en la que están consolidados los valores ambientales.
- Descatalogar los elementos que puedan significar un impacto negativo por pérdida de referencia con el entorno.
- Estudiar la posibilidad de rebajar la catalogación de Parcial a Ambiental para los casos de menor valor, propiciando su sustitución por arquitectura de mayor calidad y mejor adaptada a la realidad constructiva actual.

El Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda desarrolla la línea estratégica “Promover una ciudad sostenible” a desarrollar mediante el proyecto de “Revisión del Catálogo de Edificios protegidos”, incorporado a la medida enunciada como “Puesta en valor del Patrimonio Histórico”, con la siguiente fundamentación: “Adaptar los criterios de catalogación de los edificios protegidos con el objeto de recuperar y rehabilitar el patrimonio edificado, poniendo en valor los edificios históricos de la ciudad, y facilitando su rehabilitación con criterios de calidad y sostenibilidad...”.

La rehabilitación del Centro Histórico se constituye en eje fundamental de la política municipal en los últimos años. En este contexto la revisión del Catálogo ha de permitir adaptar los criterios de catalogación con los objetivos de recuperación y rehabilitación del patrimonio protegido y de las áreas de la ciudad donde está concentrada la mayor cantidad de edificios con valores a proteger, permitir la adecuación de estos a las demandas actuales de implementación tecnológica, facilitar el cumplimiento de la normativa sectorial de aplicación (accesibilidad, seguridad, Código Técnico de la Edificación, etc.), además de permitir estimular la inversión pública y privada.

Con el fin de iniciar el proceso, a lo largo de 2008 se realizaron: un estudio denominado “Propuesta de revisión del Catálogo de edificios protegidos del Plan General de Madrid de 1997” y un documento de “Criterios y Objetivos” que partía del estudio citado.

Su objeto fue analizar el actual Catálogo, su funcionamiento y aplicación en la importante actividad dirigida a la rehabilitación de edificaciones, y a la revitalización de los sectores históricos de la ciudad. Si bien hemos de considerar que en general desde su aprobación, el Catálogo ha mantenido una correcta aplicación, también es preciso señalar que durante su

vigencia se han detectado numerosos aspectos con problemas de funcionamiento e insuficiencias concretas, que comienzan a mostrar un Catálogo que tiende a un deterioro rápido, pudiendo transformarse en un instrumento poco eficaz para los objetivos que debe cumplir:

- Conservar el patrimonio edificado.
- Revitalización del Centro Histórico de la ciudad.
- Mejorar el conocimiento y la difusión de los valores patrimoniales de la ciudad.

En definitiva se trata de resumir lo fundamental de cara a una posible revisión del Catálogo planteando, tras un diagnóstico general, los objetivos y criterios que se podrían perseguir y los instrumentos para su revisión. En todo caso se exponen los principales problemas que se han observado en relación con la conservación y revitalización del Centro, que protagoniza la aplicación de las intervenciones en el patrimonio protegido.

Incluye este estudio un recorrido sobre los Catálogos de Madrid, predecesores del vigente, con la intención de observar la situación anterior a la aprobación definitiva del Plan General de 1997, así como el análisis somero de cuanta legislación sobre patrimonio histórico se encuentra vigente, para comprobar su incidencia, directa o indirecta, en la revisión del Catálogo.

Los problemas detectados en la situación actual del Catálogo, sobre todo afectan al contenido de su régimen normativo, principalmente definido en los tipos de intervenciones autorizables, en función del grado de catalogación, y a su estructura documental y administrativa.

Si el punto de vista, tanto del estudio como del documento de Criterios y Objetivos citados, ha sido la revisión del Catálogo, hay que tener en cuenta que el conocimiento colectivo de los valores del patrimonio edificado de la ciudad es, a medio y largo plazo, la mayor garantía de conservación del mismo y del cumplimiento de su función social.

En consecuencia, la revisión del Catálogo de Edificios Protegidos requiere para las distintas áreas históricas de la ciudad¹ el desarrollo de un proceso encaminado, por un lado a la modificación de la normativa de protección que regula los tipos de obras e intervenciones en ellos, y por otro lado a la revisión de los procedimientos de catalogación que, tras la elección de los edificios con valores a proteger, desembocan en la adjudicación de los Niveles y Grados de catalogación, presidido siempre por el criterio de que la finalidad de la protección es la conservación del Conjunto Urbano, de su memoria histórica y de sus elementos significativos.

Estos han sido los aspectos esenciales planteados en el documento de Criterios y Objetivos, donde se intenta aclarar y sintetizar las Razones que aconsejan la revisión del Catálogo, los Objetivos y Criterios específicos, y los Instrumentos para la revisión (respecto al contenido sobre valores a proteger y tipos de obra permitidos, respecto a la estructura documental del Catálogo y respecto a la estructura administrativa para la aplicación del Catálogo).

Finalmente se plantean unas conclusiones sobre medidas y propuestas, el proceso para el desarrollo de la revisión, que incluye unas ideas de estrategia de intervención, y unas actuaciones a corto y medio plazo para desarrollarla.

1 Centro Histórico (Casco antiguo y primeros ensanches, equivalente al ámbito del APE 00.01), Colonias Históricas y Cascos Históricos de los distritos periféricos. A estas áreas, consideradas de protección especial, hay que añadir aquellas donde se localiza el resto de la edificación catalogada, que se reparte de formas dispersa por el territorio de todos los distritos municipales.

PLAN DE REHABILITACIÓN DEL ENTORNO DEL RÍO MANZANARES

Introducción

El río Manzanares ha sido un referente urbano fundamental en la actividad urbanística de la ciudad en los últimos años por su papel central en la profunda transformación llevada a cabo en la M-30 y su entorno mediante el Proyecto Madrid Río. Este proyecto abarca tanto el soterramiento de la autovía urbana, como el tratamiento y urbanización de los espacios libres públicos recuperados para crear un nuevo marco de referencia para la transformación y rehabilitación urbana de su entorno y las condiciones óptimas para la mejora integral de la escena urbana, en la que juega un papel fundamental el espacio libre y construido privado, que son en última instancia los protagonistas de este Plan.

Con estas premisas el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda ha planteado diversas líneas estratégicas de actuación vinculadas a la Vivienda y al Urbanismo que confluyen en el Proyecto Madrid Río. Se trata de mejorar la habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad del patrimonio privado edificado del ámbito, potenciando la rehabilitación y el impulso de un modelo urbano basado en criterios de calidad ambiental.

Para ello se identificó la necesidad de redactar un “Plan de Rehabilitación del entorno del río Manzanares” que, desde la planificación urbanística y el proyecto urbano, incorporara criterios de intervención sostenible en la urbanización y regeneración ambiental de los espacios libres y en la rehabilitación de edificios y construcciones.

Para su redacción se convocó un concurso que fue adjudicado a AUIA, (Arquitectos urbanistas e ingenieros asociados, S.L.), que desde junio de 2008 vienen trabajando en sus diferentes fases:

- 1ª Fase.- Metodología del trabajo e informe preliminar.
- 2ª Fase.- Estudio informativo.
- 3ª Fase.- Diagnóstico; Propuestas previas de intervención.
- 4ª Fase.- Redacción del Plan de Rehabilitación.

Durante el año 2008 se han realizado las tres primeras fases, lo que permitirá acometer la redacción del Plan durante el año 2009.

En paralelo a la actividad planificadora y de forma coordinada se aprobó el 4 de septiembre de 2008 el Decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda por el que nace una convocatoria de subvenciones con destino a actuaciones de rehabilitación para la mejora de la sostenibilidad y eficiencia energética de las edificaciones que, además incorpora una línea especial en el ámbito del Plan de Rehabilitación. Esto supone el establecimiento de instrumentos concretos y reales de rehabilitación de carácter plurianual para la puesta en marcha del Plan.

También debe mencionarse como acción coadyuvante a los objetivos del Plan, la aprobación definitiva en octubre de 2008 de la modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que posibilita la implantación de ascensores en zonas verdes y vías públicas lo que permitirá su aplicación objetiva en el ámbito de actuación promoviendo la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Contenido

Objeto, ámbito, población y vivienda

El Plan de Rehabilitación se suma a la recuperación urbana del ámbito iniciada por el soterramiento de la M-30, continuada por el Plan Especial del Río y el Proyecto Madrid Río sobre el espacio libre público, y se relaciona con el conjunto de planes e iniciativas sobre el Centro Urbano y el sur de Madrid.

La interrelación entre este Plan de Rehabilitación (144 ha) y el Plan Especial Río Manzanares (120 ha) culmina el proceso planificador de esta ambiciosa operación urbana que afecta a más de 30.000 viviendas y a 80.000 habitantes.

Estudio informativo

Para la realización del estudio informativo se han analizado de forma pormenorizada tanto la edificación existente, como el conjunto de espacios libres privados de parcela. En concreto los siguientes aspectos:

- Respecto a la edificación:
 1. Seguridad. Estabilidad estructural y condiciones adecuadas para la prevención de incendios.
 2. Salubridad. Dotación de servicios mínimos y adecuación de altura, tamaño, ventilación e iluminación.
 3. Accesibilidad. Disponibilidad de ascensor adecuado desde la rasante de la calle hasta cualquier nivel.
 4. Condiciones térmicas y acústicas. Disponibilidad de aislamientos y medidas de ahorro energético.
 5. Aparcamiento. Disponibilidad de estacionamiento para residentes y usuarios de locales.
 6. Identidad urbana. Calidad arquitectónica e incidencia en la imagen de la ciudad.
- Respecto al espacio libre de parcela:
 1. Imagen urbana. Calidad del espacio privado y relevancia en la escena urbana del entorno.
 2. Condiciones de uso. Accesibilidad pública y utilización del espacio por los propietarios. Equipamiento privado.
 3. Seguridad. Seguridad interior y en relación con los tránsitos peatonales.
 4. Mantenimiento. Estado actual del mantenimiento de la urbanización y arbolado.
 5. Condiciones bioclimáticas. Disposición y tratamiento respecto a soleamiento y ventilación.

Diagnóstico inicial

A partir de los trabajos realizados el diagnóstico inicial establece la caracterización siguiente:

- El entorno del Manzanares ha sido un trozo de ciudad descualificada, un espacio agredido y utilizado para la instalación de industrias, infraestructuras ferroviarias y urbanas, y finalmente, un gran colector viario, de carácter metropolitano, encajado y crecido sobre sí mismo, hasta agotar el espacio y estrangular el acceso al río. Incluso en los ámbitos más favorecidos por la cercanía al río y la Casa de Campo, como la Colonia del Manzanares, el entorno del río se ha mantenido como un espacio de borde, interrumpido, sin conexión clara con el recinto central o los barrios del sur.

■ El río ha tenido una identidad urbana negativa. Los habitantes de la fachada del río no han disfrutado de un espacio urbano utilizable con el que identificarse positivamente. Los vecinos del río han estado afectados por un altísimo índice de degradación ambiental, por la contaminación y el ruido.

■ El resultado ha sido un tejido urbano sin identidad y sin oportunidades. Un tejido heterogéneo de viviendas de una calidad media, que arrastran el grave impacto de la M-30, sobre las que es necesario plantear su rehabilitación y posible renovación puntual.

■ Con el nuevo parque lineal del río se abre la posibilidad de dinamizar el espacio comercial. El tejido comercial actual está muy relacionado con los ejes comerciales de barrio y es deficiente en la fachada del río. Los locales comerciales están infrautilizados o abandonados y necesitan adecuarse a los distintos usos. El zócalo comercial existente puede renovarse profundamente, “alimentando” una nueva actividad terciaria al borde del río.

Objetivos del Plan

1. Ordenar la imagen urbana del conjunto edificado.
 - Instrumentar medidas de actuación en conservación, rehabilitación y renovación.
2. Delimitar focos de centralidad y áreas de oportunidad.
 - Son espacios urbanos complejos, incluyendo edificaciones privadas y dotaciones.
3. Generar un nuevo eje urbano.
 - Longitudinal y de conexión transversal entre los barrios de las dos orillas, con actividades terciarias a nivel calle y en contacto directo con el borde del parque lineal.
4. Coordinar actuaciones y ayudas.
 - Integrar edificación, sostenibilidad, revitalización..., mediante un operativo de gestión.
5. Seleccionar las unidades sobre las que actuar a corto plazo.
 - Acordes con la escala de toda la operación y que sirvan como referente del tratamiento del espacio privado consolidado del conjunto.
6. Incorporar aportaciones singulares.
 - En los puntos fuertes de las tramas urbanas y las áreas de oportunidad, para enriquecer y dotar de diversidad al proyecto, con profesionales y creativos.



El ámbito del Plan de Rehabilitación y sus relaciones con el centro urbano



Las áreas de oportunidad del Plan de Rehabilitación

ANÁLISIS DE LA CAPACIDAD DE CARGA DE LOS TEJIDOS URBANOS CENTRALES

En paralelo a la redacción de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 referente a actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas en el APE.00.01 “Centro Histórico”, y como apoyo a la misma, se han coordinado un conjunto de estudios y trabajos sobre el concepto general de análisis de la capacidad de carga de los tejidos urbanos centrales ejemplificados en el barrio de Embajadores de Madrid, en una triple visión que abarca los aspectos poblacionales y funcionales, inmobiliarios y sociológicos. Estos trabajos se han realizado en colaboración con la universidad pública madrileña. Sus denominaciones específicas y directores son:

- **“Los límites funcionales de capacidad del barrio de Embajadores”.** Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, dirigido por Agustín Hernández Aja.
- **“Optimización inmobiliaria, residencial y poblacional del barrio de Embajadores”.** Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura, dirigido por Fernando Roch Peña.
- **“Estudio sociológico acerca de las densidades en el Centro Histórico”.** GISMAT. Sociología II Universidad Complutense de Madrid, dirigido por Jesús Leal Maldonado.

Su objeto y contenido se resumen a continuación:

Los límites funcionales de capacidad del barrio de Embajadores.

El objeto del presente trabajo ha sido el estudio de los umbrales máximos de capacidad de la red de espacios públicos existente en el barrio de Embajadores. Para ello se parte de dos supuestos: la reducción de las viviendas vacías a una tasa razonable (10%) y el agotamiento de la edificabilidad remanente (estimada en un 2% del volumen consolidado actual).

La metodología del trabajo seguida para el estudio de la mencionada red de espacios públicos ha sido la siguiente:

1. La determinación de la capacidad de transformación del barrio. De acuerdo con el trabajo dirigido por Fernando Roch “Optimización inmobiliaria, residencial y poblacional del barrio de Embajadores”, los edificios con infraviviendas y un grado de protección bajo suponen un 30% de la edificabilidad residencial del barrio. Sobre esta edificación se podrían realizar obras de reestructuración severas, incluyendo la sustitución.
2. La definición de diversos modelos de transformación residencial. Éstos son los siguientes:
 - a) El modelo tendencial, en el que el barrio de Embajadores mantiene su estructura de población actual, pero agota la edificabilidad remanente en algunas manzanas (un 2% del volumen consolidado actual) y reduce el número de viviendas vacías al 10%.
 - b) El modelo gentrificado, en el que se estima que un 30% de la edificabilidad se destinaría a una población de mayor poder adquisitivo, con una tasa alta de personas solas y parejas sin hijos, de acuerdo con los datos del barrio de Justicia.
 - c) El modelo familiar, en el que la sustitución de población correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial se realiza con una población más familiar, extrapolando los datos del barrio de Acacias.

3. El establecimiento de los parámetros de Calidad Urbana. Dichos parámetros se han utilizado para evaluar la red espacios públicos, compuesta por los espacios libres (zonas verdes y plazas), el viario (calzadas y aceras) y el espacio dotacional. Para ello, se han utilizado los parámetros del libro “La Ciudad de los Ciudadanos”, eligiendo el modelo de Tejido Central, considerando como tal el espacio central de alta densidad con una edificabilidad bruta de sus manzanas de 3 m²/m². Como elemento de comparación se han considerado las dotaciones reales del barrio de Las Rosas, como ejemplo contemporáneo de extensión urbana bien dotado en el distrito de San Blas.

Asimismo, se han diferenciado dos niveles: el de Barrio (BB), entendido como el espacio local en el que se deben de resolver las necesidades de proximidad, y el Barrio-Ciudad (BC), que definimos como el escalón siguiente (propio de un espacio con una población superior a los 30.000 habitantes) donde se debe cubrir el siguiente escalón de las dotaciones.

4. La cuantificación de las dotaciones y espacios públicos existentes del barrio Embajadores y de los déficit dotacionales. De la aplicación de los citados parámetros resulta que el espacio público de Embajadores presenta grandes carencias para la población actual, no alcanzando a satisfacer la demanda de zonas verdes, ni de viario. Las necesidades de aparcamiento están prácticamente resueltas dentro del área.

Asimismo, se observa que todos los sectores (deportivo, educativo, salud, bienestar social y cultural) presentan carencias de suelo, salvo en el rango de los servicios básicos de “barrio-ciudad” que cubren las necesidades del resto de la ciudad.

5.- El cálculo de las demandas de dotaciones y espacios públicos para cada modelo de transformación. En este apartado, se recogen los siguientes resultados:

- a) En el modelo tendencial, el número de viviendas principales se incrementaría aumentando, por tanto, las necesidades de suelo tanto para zonas verdes, viario y dotaciones públicas.
- b) El modelo gentrificado supone una menor presión relativa que el modelo tendencial: el incremento de viviendas y habitantes es menor. Tan sólo se incrementa ligeramente el número de vehículos frente a los previstos en el modelo tendencial. Consecuentemente, se produce un incremento de necesidades frente a la situación actual, pero menor que el modelo tendencial, salvo en la demanda de viario y plazas de aparcamiento.
- c) El modelo familiar se sitúa (en número de viviendas y población) en una posición intermedia entre el tendencial y el gentrificado, salvo en número de vehículos que superaría la previsión de vehículos del modelo gentrificado. Por otra parte, la existencia de una mayor proporción de población joven frente al modelo tendencial implica la necesidad de mayor suelo destinado a dotaciones públicas.

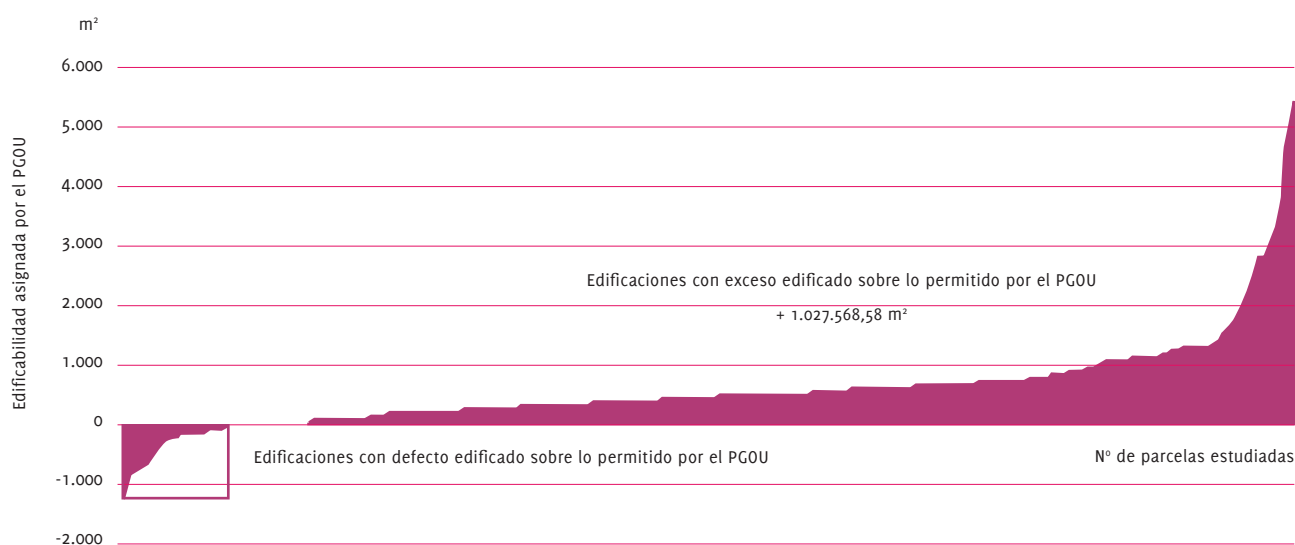
En resumen, cualquiera de los modelos de optimización de la ocupación de la edificabilidad residencial existente reduce significativamente la calidad urbana del barrio. En este sentido, se propone una solución razonable que limitaría la posibilidad de poseer un vehículo privado en la zona y reduciría la presión del número de nuevas viviendas, de forma que cada vivienda rehabilitada/sustituida incluya la cesión en superficie de las dotaciones necesarias.

Optimización inmobiliaria, residencial y poblacional del barrio de Embajadores

Este trabajo constituye un estudio de viabilidad que ha analizado la mejor opción inmobiliaria alcanzable por el barrio de Embajadores, dadas las características sociodemográficas del mismo, y las posibilidades de acercarse a otras alternativas plausibles.

Las fases que integran la metodología utilizada para la elaboración de este estudio son las siguientes:

1. La cuantificación del volumen consolidado y de las edificaciones con exceso y con defecto edificado sobre lo permitido por el Plan en el barrio de Embajadores. De este cálculo resulta que el volumen consolidado casi duplica lo permitido por el Plan, aunque algunas edificaciones permiten un aumento de la edificabilidad. Como se refleja en el siguiente gráfico, la cuantificación de la edificabilidad, no consumida, permitida por el PGOU se estima en un 2% sobre el volumen consolidado actual.



2. La elección del modelo gentrificado o elitizado del barrio de Justicia como alternativa más adecuada para un desarrollo inmobiliario de mayor rango. En este sentido, debe destacarse la semejanza de los dos barrios respecto a la estructura demográfica y de hogares.

3. La delimitación del ámbito de intervención, mediante la selección de edificios en los que confluyan los siguientes criterios: edificios con protección igual o inferior al grado 3 y la

existencia de infravivienda. La superficie de parcelas afectadas por esta doble condición alcanza el 30% de la superficie total de parcelas del barrio. A este respecto, debe señalarse que la renovación de un 30% de las parcelas supondría un ligero cambio de la estructura demográfica y una pérdida de 1.265 viviendas respecto al parque actual.

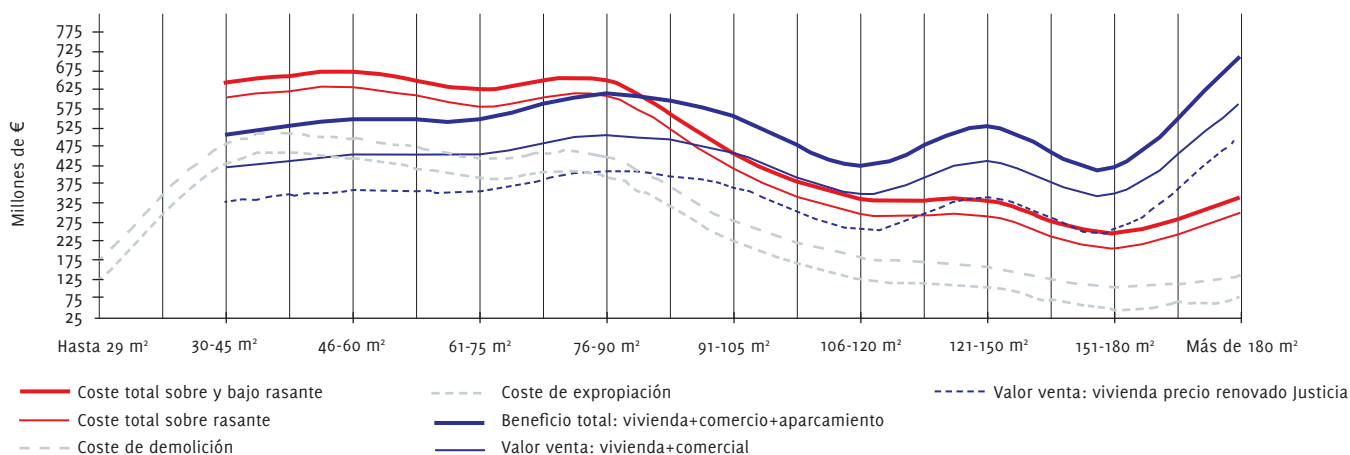
4. La elaboración de un balance económico de la intervención, teniendo en cuenta los valores más probables para cada formato y barrio. Los valores de expropiación utilizados han sido los precios de Embajadores, mientras que los valores de venta han sido los precios de Justicia.

La diferencia entre el coste total y el valor de venta total de la intervención arroja un saldo positivo de 72.726.462 € y una tasa de beneficio muy reducida (1,85% de la inversión necesaria). Si se considera el aprovechamiento bajo rasante (23.543 plazas de aparcamiento), el saldo final se elevaría a 543.377.662 €, lo que supone un 12,6% de beneficio. Sin embargo, la venta de

23.543 plazas de garaje resulta improbable (esta cifra excede las necesidades de la población) y desaconsejable desde una perspectiva funcional, dado que presionaría de forma excesiva la reducida capacidad de tráfico del barrio de Embajadores.

El siguiente gráfico resume el conjunto de la operación mostrando, asimismo, cómo en los formatos pequeños se pierde valor inmobiliario, que sólo se recupera cuando se sobrepasan los 90 m².

BALANCE DE LA TRANSFORMACIÓN SOBRE Y BAJO RASANTE



5. El análisis de los costes sociales y políticos, que se concreta en las siguientes magnitudes:

- Desaparición de 1.265 viviendas, lo que significa que alrededor de 3.000 personas abandonarán el barrio.
- Expropiación de 9.500 viviendas, cuyos habitantes serán desalojados y sus posibilidades de realojo en el propio barrio resulta bastante comprometidas por el proceso de gentrificación.
- La inversión estimada asciende a 4.000 millones de euros, sin considerar las inversiones en el entorno y equipamientos.

Por estas razones, el estudio concluye que se estima desaconsejable acometer una intervención de estas características.

Estudio sociológico acerca de las densidades en el Centro Histórico

El presente estudio tiene como objeto el análisis de las distintas densidades urbanas y sociales que interactúan en los barrios de Embajadores y Justicia. Para ello, se ha realizado una investigación en la que se integran tanto aspectos teóricos como análisis empíricos.

Los trabajos realizados se reflejan en los cuatro apartados incluidos en el estudio. Éstos son los siguientes:

1. El primer apartado recoge un análisis de los textos de los principales autores que han tratado el tema, con una valoración de sus aportaciones y un comentario a las mismas. Ello ha permitido construir un marco teórico que ha servido como referencia en el estudio de ámbitos urbanos concretos.

Las propuestas teóricas de distintos autores (Jane Jacobs, William H. Whyte y Jan Gehl) coinciden en favorecer el incremento de densidades en los centros urbanos, con objeto de aumentar la diversidad social y la eficiencia de recursos. Esta posición también es compartida por la corriente teórica denominada “new urbanism” y las teorías de la “ecología urbana”, que abogan por el incremento de las densidades. Por último, se han revisado distintos estudios comparativos que ponen su acento crítico en las preferencias sociales por las densidades bajas o que destacan la insatisfacción producida por algunos problemas propios de los centros urbanos.

2. El segundo apartado desciende al análisis de los barrios mencionados, para lo cual se realiza una selección de indicadores que han permitido una valoración empírica de la realidad urbana del barrio de Embajadores, en comparación con otros ámbitos territoriales (en particular, con el barrio de Justicia, con el distrito Centro, con la Almendra Central y con el Municipio).

En este sentido, el barrio de Embajadores destaca en todos los indicadores, sobre todo en la elevada densidad de habitantes y viviendas totales por superficie bruta y en el mayor “hacinamiento”. Dicho hacinamiento no parece problemático en general, excepto para ciertos colectivos y en las secciones censales del Sur. En el barrio de Justicia estos indicadores adquieren menor intensidad.

La información obtenida muestra la precariedad de tres colectivos sociales que viven situaciones de hacinamiento: extranjeros, inquilinos y jóvenes. Según los datos censales de 2001, en Embajadores y en algunas zonas de Justicia ocurrirían situaciones de hacinamiento significativas que expresan un aspecto negativo de la densidad residencial neta. Esos datos pueden haber empeorado con los años y afectarían principalmente a los tres colectivos mencionados.

3. En el tercer apartado, el análisis se extendió al comportamiento de los residentes y transeúntes, recogiendo la visión del barrio desde la perspectiva de los analistas y de los propios vecinos. Se ha pretendido conocer las interacciones sociales en la vida cotidiana, las pautas de comportamiento, los usos de los espacios por los distintos colectivos, y las valoraciones subjetivas acerca de dichos espacios, de la movilidad, el comercio y la seguridad.

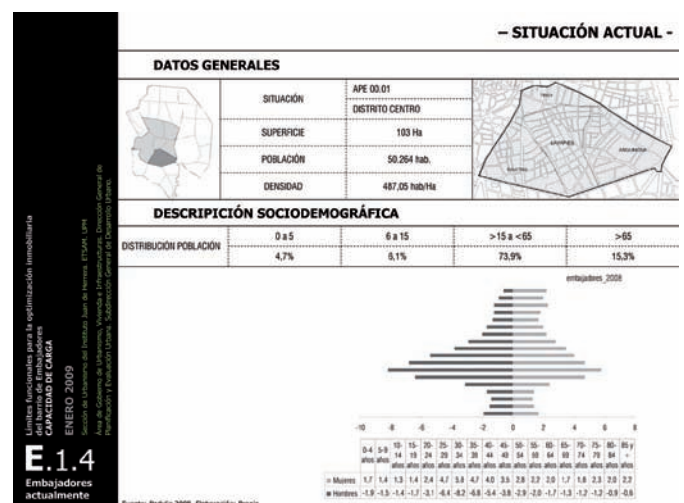
En cuanto a la densidad de espacios públicos y los usos que se dan en los mismos, hay que destacar las diferencias importantes que se producen en función de las variables tiempo y del lugar concreto. Sin duda, una de las características más significativas es la mayor densidad (especialmente de visitantes) apreciada en las noches de fin de semana, dada la proliferación de unos establecimientos muy concretos, como “bares de copas”, salas de fiesta, discotecas, restaurantes, etc. Este tipo de densidad (identificada con problemas urbanos como son el ruido, el intenso tráfico, la violencia y la falta de limpieza) podría estar generando un modelo de utilización del espacio público incompatible con otros usos como el residencial.

Por otra parte, las mismas zonas que por la noche rebosan de actividad y de interacciones, por las mañanas experimentan una transformación completa, ya que aparecen como abandonadas con muy poca vida y con una casi nula interacción, siendo ocupados por pequeños grupos entre los que abundan la población marginal. Por tanto, del análisis cualitativo del espacio público se deduce la carencia de sensaciones de saturación a lo largo de la mayor parte del tiempo y la poca incidencia de las saturaciones circulatorias.

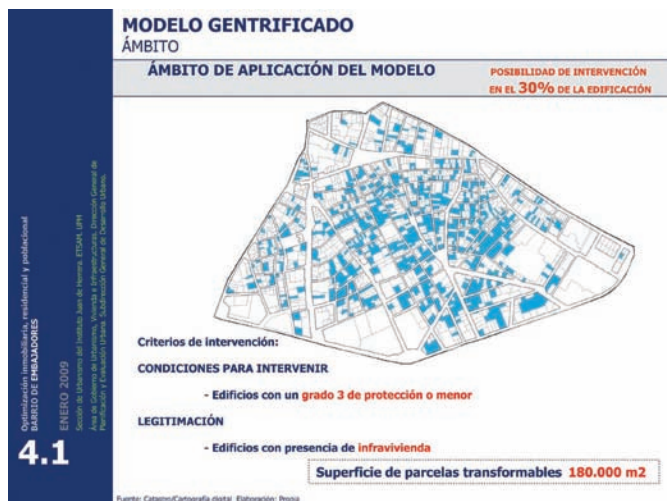
4. En el último capítulo se realiza un breve análisis de los instrumentos de intervención aplicados recientemente por parte del Ayuntamiento de Madrid en la revitalización del espacio urbano central.

A este respecto debe señalarse que la intervención realizada en los barrios del centro resulta insuficiente, dado que la mayoría de los proyectos vuelcan sus esfuerzos en la parte técnica de la rehabilitación de viviendas desatendiendo, en muchos casos, la intervención social. Dicha intervención resulta necesaria para revitalizar el tejido social del barrio y reducir conflictos, no de forma asistencial sino, más bien, en un modo preventivo, intentando adelantarse a los problemas y no intentar resolverlos cuando ya sean patentes.

Presentación de los trabajos explicados:



Los límites funcionales de capacidad del barrio de Embajadores



Optimización Inmobiliaria, residencial y poblacional

2.3. Acciones para el Desarrollo Dotacional

2.3.1. Acciones para el Desarrollo Dotacional. Acciones de Equipamiento

BARCELÓ

Antecedentes

El Plan General de 1997 delimitó un Área de Planeamiento Específico (APE 01.03 Barceló) para el desarrollo de una intervención de reforma sobre una pieza singular del centro de la ciudad, integrada por un conjunto de edificaciones y espacios públicos entre los que cabe destacar el Mercado de Barceló, el Colegio Público Isabel la Católica, el Instituto San Mateo, el Museo Municipal y los jardines del Arquitecto Ribera.

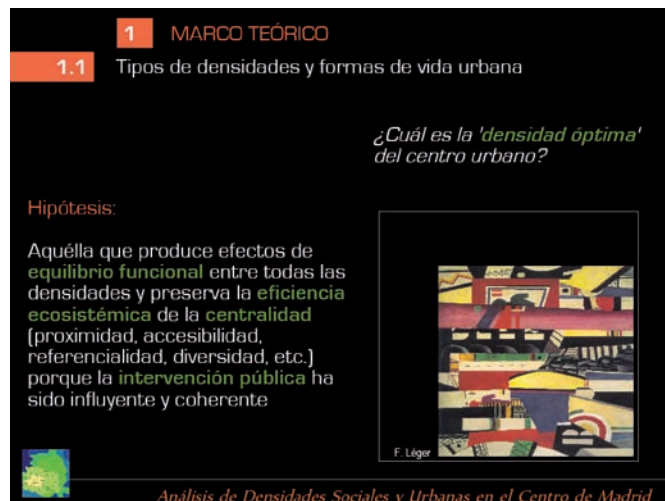
Sobre la base de los objetivos establecidos por el Plan General, cuyo planteamiento se fundamentaba en la mejora de las condiciones de servicio del Mercado (afectado por un importante deterioro de sus instalaciones) y el incremento y mejora de los espacios libres y superficies peatonales, se analizó la capacidad potencial del tejido urbano para el desarrollo de una intervención de rehabilitación más profunda, con la implantación de nuevos usos dotacionales y lucrativos.

Modificación del Plan General en el ámbito del A.P.E. 01.03 "Barceló"

De este planteamiento se derivó la necesidad de estudiar y tramitar una Modificación Puntual del Plan General de 1997, que reestructurase con mayor potencial y decisión, no sólo el Mercado sino todo el amplio ámbito, incluida la plaza de Santa Bárbara, en la actualidad infrutilizada como espacio estancial de calidad por la presencia dominante del tráfico rodado.

Con la Modificación Puntual, además de conseguir los objetivos enunciados, (nuevas dotaciones que palien en alguna medida las deficiencias existentes y/o signifiquen mayor cualificación de las existentes o previstas), se abordaba definitivamente la reorganización de las operaciones de carga y descarga del mercado, resolviendo mediante muelles subterráneos una de las cuestiones que más han deteriorado y marginado la zona, dada la insalubre e incómoda situación que se producía en la actualidad.

La incorporación de la calle Beneficencia al sistema de espacios peatonales en continuidad con los Jardines del Arquitecto Ribera, supone un incremento de 5.854 m² de nuevas zonas verdes.



Estudio sociológico acerca de las densidades en el Centro Histórico

Para conseguir estos objetivos, por iniciativa municipal se tramitó el correspondiente expediente administrativo que fue aprobado provisionalmente por acuerdo del Pleno Municipal en sesión de 31 de enero de 2006. La aprobación definitiva se produjo mediante Orden del Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid con fecha de 20 de julio de 2006 (BCM n° 112, de 30 de noviembre de 2006).

Concurso de ideas

Aprobada definitivamente la Modificación Puntual del Plan General, el Ayuntamiento de Madrid (Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda) en el ámbito ahora denominado como APE 01.03-M, convocó un Concurso Público de Ideas entre profesionales competentes para la definición arquitectónica de las siguientes intervenciones:

- Nuevo mercado municipal de Barceló.
- Pabellón polideportivo de barrio.
- Edificio para nuevo equipamiento en el pasaje de San Mateo.
- Edificio residencial.
- Diseño de la nueva urbanización del conjunto de espacios públicos del ámbito, integrados por la zona de Barceló (Jardines del Arquitecto Ribera, calle Beneficencia), calles Mejía Lequerica y Fernando VI, así como la plaza de Santa Bárbara.

Asimismo, como objeto del Concurso se incluía la propuesta y, en su caso, diseño del edificio temporal y provisional del mercado durante el plazo que duraran las obras de construcción y realojo del nuevo.

El concurso público, por procedimiento abierto, se planteó en dos fases: la primera fase se dividió a su vez en un doble sistema de selección por "currículum" o por anteproyecto, resultando finalistas para acudir a la segunda fase, cinco participantes por cada uno de los sistemas previsto, previo fallo del Jurado convocado al efecto.

Seleccionados diez profesionales por el procedimiento anteriormente señalado, se acudió a la segunda fase en el que todos presentaron, con suficiente definición de detalle, sus propuestas.

Con fecha 18 de diciembre de 2007 el Jurado constituido falla el concurso, concediendo el primer premio al trabajo presentado bajo el lema “Instrucciones de uso”, realizado por el equipo Nieto Sobejano Arquitectos, S.L. Con fecha 8 de enero de 2008, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid acuerda aprobar la propuesta del Jurado.

Desarrollo del proyecto

Durante el año 2008 se ha procedido a la contratación, mediante procedimiento negociado, del correspondiente proyecto de ejecución para el desarrollo de la propuesta seleccionada en el concurso.

La propuesta plantea la creación de una pieza urbana singular en el frente sobre la calle Mejía Lequerica, integrada por dos volúmenes superpuestos en los que se ubican de forma separada los dos programas de usos públicos (mercado y polideportivo), configurando un conjunto de gran expresividad formal, apoyado en su condición de pieza exenta.

La pieza del polideportivo incorpora en plantas inferiores el programa comercial que completa el mercado, ubicándose en la parte superior la instalación deportiva conectada con la cubierta del mercado para su aprovechamiento como plaza pública y mirador abierto sobre los espacios públicos del entorno.

El desarrollo de los trabajos ha permitido introducir mejoras sobre la propuesta inicial, ampliando la superficie de ocupación bajo rasante para aprovechar al máximo la capacidad del aparcamiento (660 plazas), y la organización independiente del muelle de carga y descarga, resuelto con criterios de máxima operatividad en las maniobras y eficacia en el sistema de abastecimiento.

El edificio residencial inicialmente planteado en la ordenación del ámbito, se sustituyó por la construcción de una biblioteca pública, formalizada en un volumen de dos plantas. Con esta solución se mejoran las condiciones de soleamiento del patio del Colegio Público Isabel la Católica, cuya superficie de juegos se amplía bajo la biblioteca, proyectada como un edificio-puente con este objetivo. La conexión directa entre el colegio y la instalación deportiva (fijada en las bases del concurso) se resuelve bajo el nuevo espacio peatonal que conecta las calles de Barceló y Beneficencia.

En contrapartida, la escuela infantil prevista en el pasaje de Modesto Martínez (que une las calles de San Mateo y Beneficencia) se sustituye en la definitiva ordenación, por un edificio terciario de uso exclusivo.

Las diferentes piezas arquitectónicas resuelven sus fachadas mediante un mismo cerramiento de vidrio y paneles prefabricados de hormigón perforado, situando los edificios en un mismo tiempo y lugar, permitiendo al ciudadano percibir la radical y, al tiempo, sutil transformación producida en el ámbito.

Para la instalación provisional del mercado se proyecta un sistema de módulos prefabricados de planta hexagonal y diferentes alturas, articulados por un recorrido lineal interior. El sistema constructivo empleado facilita un fácil desmontaje y recuperación del espacio original de la plaza, así como la reutilización de los pabellones para otros usos.

La urbanización de los espacios libres se resuelve con criterios unitarios para el conjunto de la intervención, mediante un sistema de planos inclinados que permite absorber las diferencias de nivel, alternando planos de granito con nuevas plantaciones de arbolado. En la plaza de Santa Bárbara se crea

un amplio salón urbano al desplazar la única calzada prevista hacia un lado para integrar el arbolado de gran porte existente a la nueva zona estancial proyectada.

Plan Especial de definición y mejora de la ordenación pormenorizada. APE 01.03-M “Barceló”

Fallado y adjudicado el concurso al equipo de arquitectos seleccionado por el Jurado, se inició la redacción del Plan Especial cuyo objetivo es adecuar la definitiva ordenación pormenorizada a las características específicas de la propuesta seleccionada, de acuerdo con las prescripciones contenidas en el artículo 50.2 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid.

La ordenación del área constituye un conjunto urbano definido por edificaciones y espacios abiertos de diferentes escalas y usos. El solar hasta ahora ocupado por el actual mercado de Barceló se articula en tres volúmenes independientes y un espacio público. Una amplia zona verde longitudinal quedará delimitada por los edificios del mercado-polideportivo y la biblioteca municipal que conformará una nueva manzana con el colegio Isabel la Católica, permitiendo la ampliación del patio de juegos escolar.

Junto al pasaje peatonal de Modesto Martínez, en el solar municipal en el que se preveía el equipamiento, ahora se propone el uso lucrativo Terciario Comercial.

El Plan Especial se aprueba inicialmente por la Junta de Gobierno el día 16 de mayo de 2008 (BCAM nº 146, de 20 de junio de 2008).

La aprobación definitiva la realiza el Pleno en sesión de 29 de septiembre de 2008 (BOCM de 19 de febrero de 2009).

El ámbito del presente Plan Especial tiene una superficie de 14.680,90 m².

■ Mercado municipal de Barceló y polideportivo

Calificación	Servicio Público Básico (SB)
Uso alternativo	Deportivo Básico (DB)
Superficie	2.394,02 m ²
Edificabilidad máxima	10.000,00 m ²
Número plantas	6 plantas

■ Biblioteca pública

Calificación	Equipamiento Básico (EB)
Superficie	805,91 m ²
Edificabilidad	1.950,00 m ²
Número plantas	3 plantas+1 planta técnica

■ Terciario lucrativo

Calificación	Servicios Terciarios
Clase	Comercial
Superficie	613,17 m ²
Edificabilidad	2.493,18 m ²
Número plantas	4 plantas+ático

■ Espacios libres-zonas verdes

Superficie zona A. (Parcela "D")	214,48 m ²
Superficie zona B. (calle Beneficencia)	2.556,43 m ²
Superficie zona C. (Parcela "B")	515,16 m ²
Total en el ámbito	4.286,07 m ²

■ Aparcamientos bajo rasante

La propuesta se completa con la previsión de una amplia red de aparcamientos bajo rasante. Se prevén dos actuaciones bajo rasante:

La primera bajo el nuevo edificio de servicios terciarios y cuyo uso detallado es el de Comercial en edificio exclusivo.

Se ha previsto en tres plantas bajo rasante:

Total superficie construida:	1.900,83 m ²
Total número plazas:	40

La segunda actuación de garaje-aparcamiento consta de cuatro plantas bajo rasante, ocupando la totalidad de la manzana dotacional entre las calles de Barceló, Mejía Lequerica, Beneficencia, y medianería del colegio Isabel la Católica así como en la misma calle de la Beneficencia y la de Mejía Lequerica.

Planta -1

Superficie construida	6.192,40 m ²
Número plazas	20

Destino:

Plazas vinculadas al servicio del Mercado, carga y descarga, cantón de limpiezas.

Planta -2

Superficie construida	6.192,40 m ²
Número plazas	190

Destino:

Plazas vinculadas al servicio del Deportivo Básico (16 plazas), del Equipamiento Básico (10 plazas) y del Mercado (164 plazas).

Planta -3

Superficie construida	6.192,40 m ²
Número plazas	225

Destino:

Plazas para Residentes.

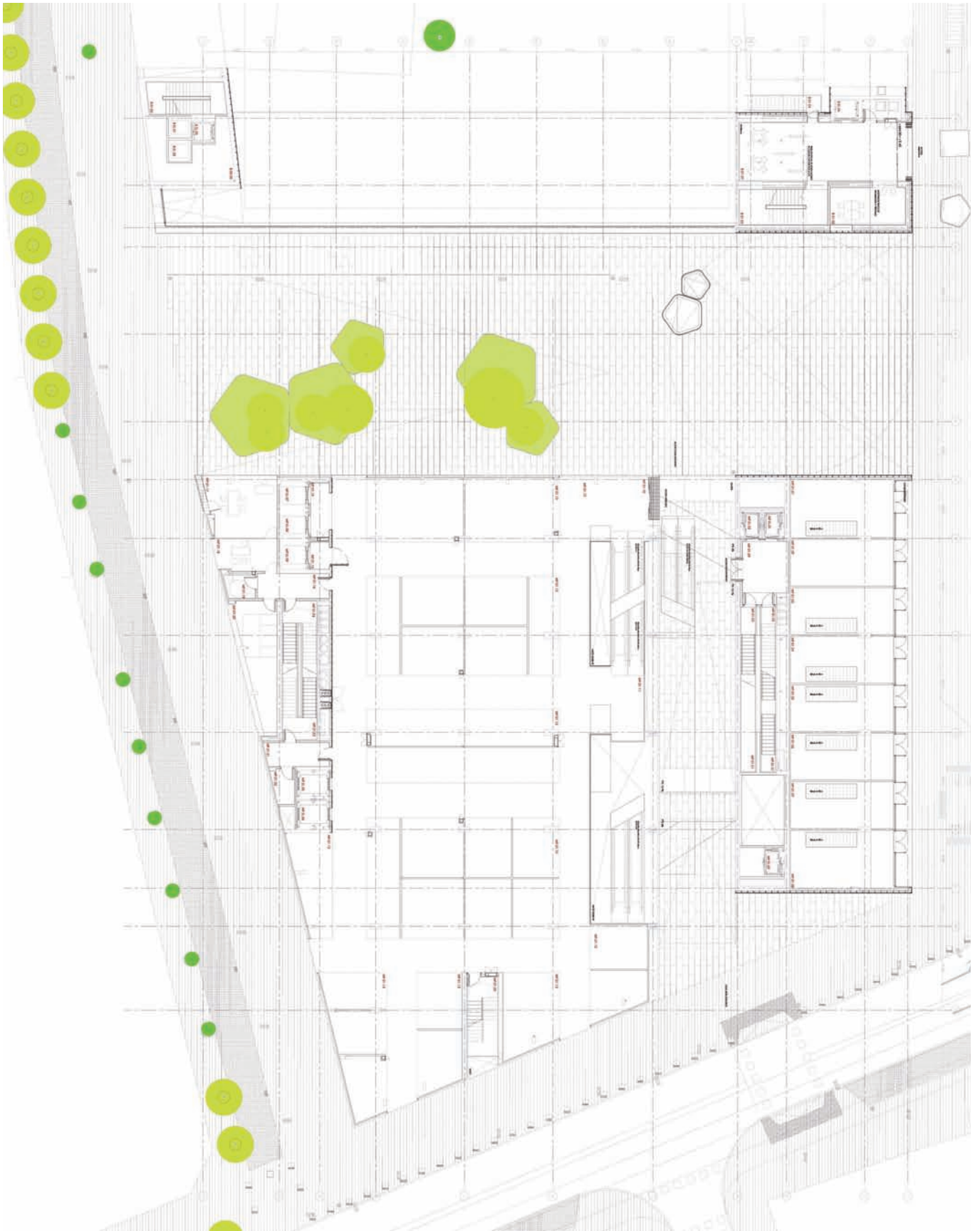
Planta -4

Superficie construida	6.192,40 m ²
Número plazas	225

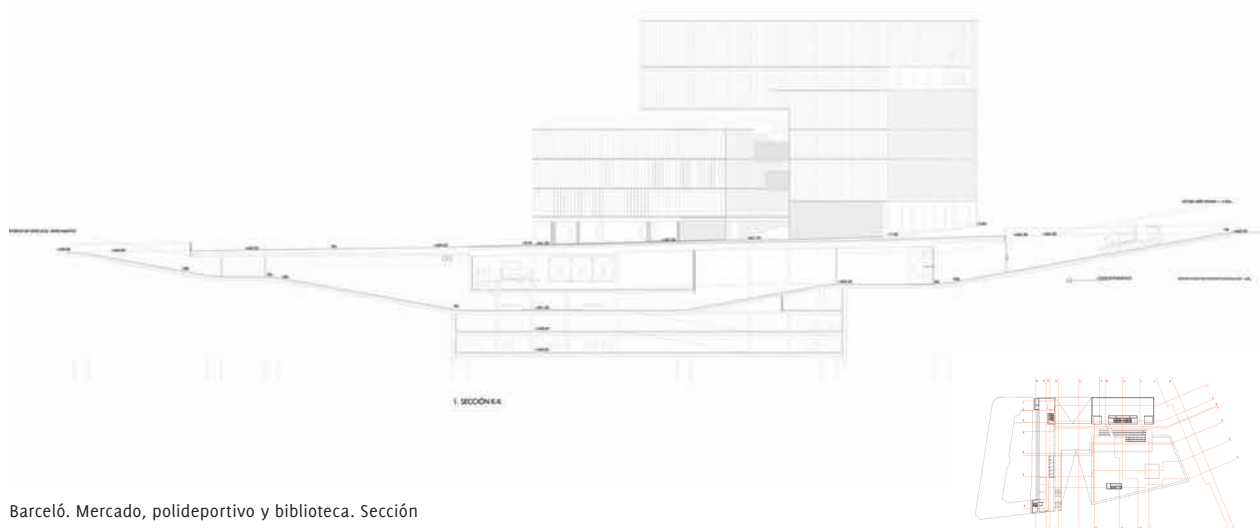
Destino:

Plazas para Residentes.

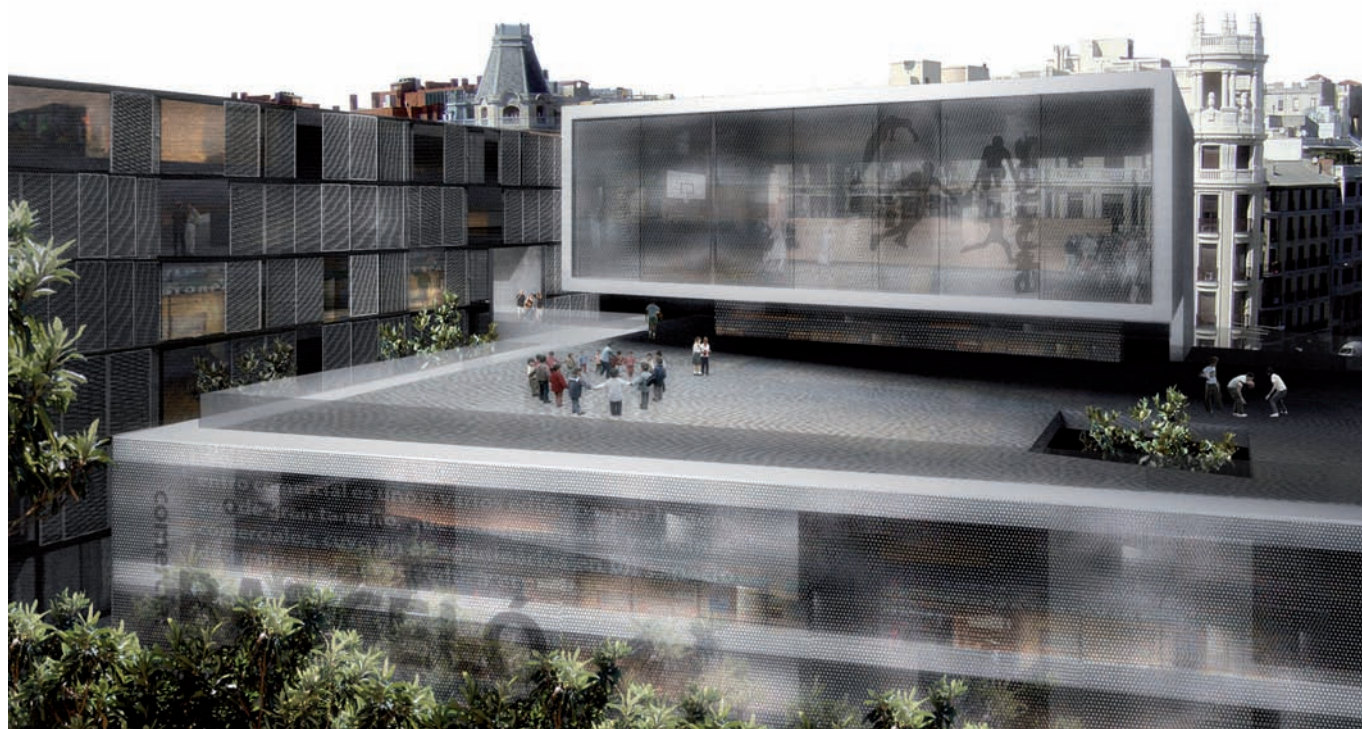
Total superficie construida	24.769,60 m ²
Total número plazas	660



Barceló. Mercado, polideportivo y biblioteca. Planta



Barceló. Mercado, polideportivo y biblioteca. Sección



Infografía

Concurso de ideas

De conformidad con lo establecido en el Convenio, en septiembre de 2006, se falló el concurso de ideas convocado por el COAM, resultando seleccionada la propuesta presentada por el arquitecto Gonzalo Moure con el lema “Sobre un jardín”.

El proyecto respondía a la estrategia de intervención en el ámbito para generar un nuevo foco de actividad mediante la creación de un espacio libre central (asimilado al concepto de plaza pública), de marcado carácter abierto, en torno al cual se organizan los diferentes centros para aprovechar las sinergias derivadas de la convivencia entre las actividades programadas por el COAM (exposiciones, cursos de formación, etc.) con las instalaciones municipales, fomentando así la relación entre los diferentes colectivos sociales.

Modificación del Plan General

Con objeto de adaptar las condiciones urbanísticas al nuevo programa de usos y a las características específicas de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas, se redactó un expediente de Modificación Puntual del Plan General, aprobado definitivamente en septiembre de 2006.

La nueva regulación urbanística modificó la calificación del suelo, cuyo uso cualificado pasa a ser el Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Administración Pública, con una

edificabilidad máxima de 21.000 m², para poder dar cabida al programa de superficies recogido en el Convenio. Los equipamientos municipales se integran urbanísticamente como usos compatibles alternativos.

Por otro lado, se precisa el régimen de protecciones sobre el edificio, limitando los elementos de restauración obligatoria a la Iglesia de San Antón (incluyendo la Sacristía atribuida a Juan de Herrera) y a los lienzos de fachada originales, facilitando así un régimen de obras de reestructuración general, más ajustado al verdadero estado de conservación del edificio, cuyo deterioro había seguido avanzando hasta arruinar la capacidad portante del sistema estructural de muros de carga y entramados de madera.

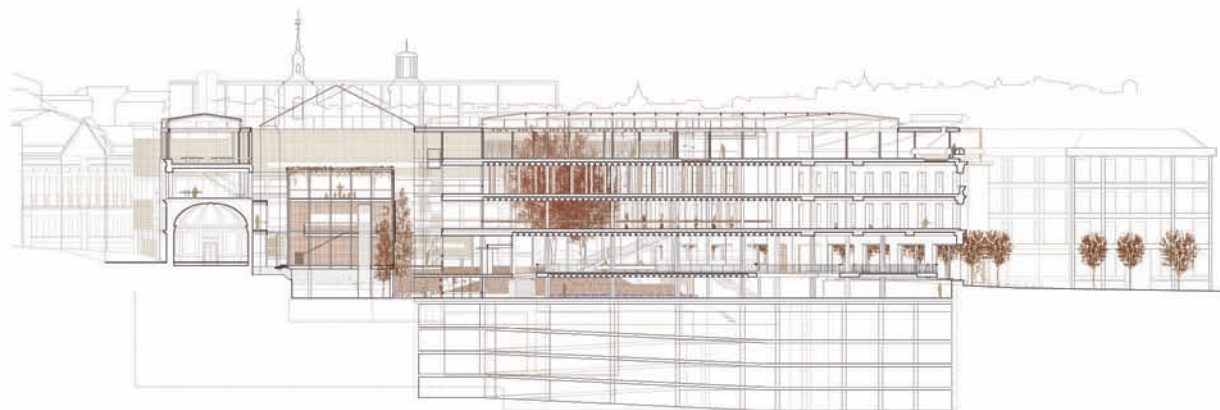
Desarrollo del proyecto y estado de ejecución de las obras

Durante el primer trimestre de 2007 se procedió a desarrollar el Proyecto de Licencia. En este proceso se modificó el área del edificio con fachada a la calle Farmacia, donde estaba prevista la biblioteca.

Durante los meses siguientes, se desarrolló el proyecto de ejecución por el COAM. Ya iniciadas las obras en 2008, como consecuencia del traslado de la biblioteca al ámbito de Barceló, sobre esta zona del edificio se ha planteado la incorporación al programa municipal de una Escuela de Música orientada especialmente a la educación musical infantil.



Escuelas Pías de San Antón. Proyecto de Ejecución. Alzado



Sección

REVITALIZACIÓN DE LA PLAZA DE LA CEBADA

Durante el año 2008, han continuado las acciones para la Revitalización de la plaza de la Cebada, que tienen su origen en el Concurso de Ideas para la Remodelación del ámbito convocado en el año 2006, cuyo primer premio resultó desierto, y en una posterior convocatoria en el año 2007 tuvo como ganador, la propuesta titulada “+Público”, presentada por el equipo dirigido por los arquitectos Carlos Rubio Carvajal y Enrique Álvarez Sala.

Dicha propuesta ganadora plantea un mercado más moderno y funcional, un polideportivo capaz de dar respuesta a las necesidades de los 150.000 vecinos del distrito de Centro, un aparcamiento subterráneo con más capacidad —para ganar espacios en superficie a favor del peatón— y la creación de nuevas zonas verdes que constituyan un punto de encuentro y favorezcan la sostenibilidad. El Proyecto incorpora dos piezas a la plaza de la Cebada (nuevo Mercado y Polideportivo), que configuran una gran plaza pública.

El Mercado de la Cebada se sitúa en la calle Toledo, donde tuvo sus orígenes; además, mejora los usos y equipamientos del mismo.

El edificio tiene la singularidad de una cubierta visitable, que será un nuevo mirador sobre el paisaje urbano del Madrid de los Austrias, situado al nivel de las cornisas de los edificios colindantes.

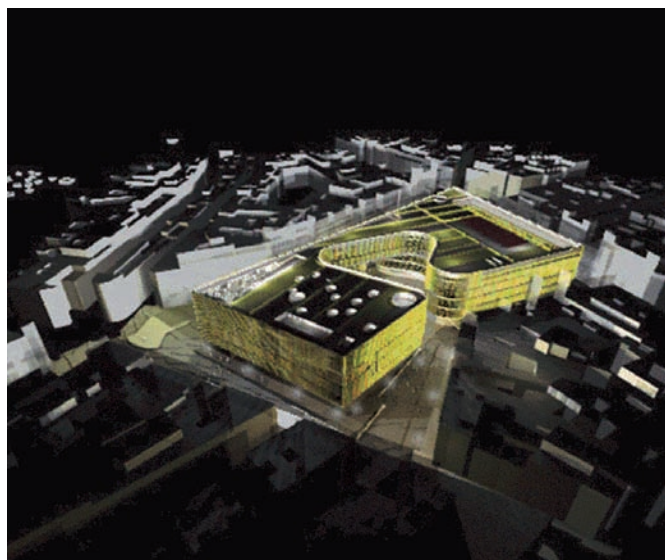
La baja y la primera planta del nuevo Mercado se destinarán a puestos del mercado, la segunda planta a una mediana superficie comercial y el resto a uso terciario. Bajo rasante se establecen cuatro plantas sótano, la primera con el muelle de carga, y las otras tres para aparcamientos públicos.

En el espacio deportivo se destinará una zona a polideportivo y otra a piscina en la parte superior. Bajo rasante se desarrolla un aparcamiento para residentes, que incrementa notablemente la dotación del actual.

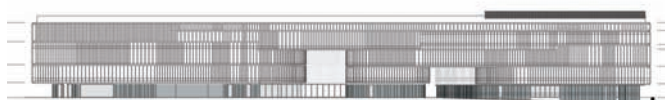
El anteproyecto se presentó en el mes de diciembre de 2007, habiéndose entregado el Proyecto de Ejecución en el mes de junio de 2008.

El día 30 de mayo de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó definitivamente el Plan Especial de mejora, definición y asignación pormenorizada de usos dotacionales en el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 01.07 plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco. El objeto de este Plan Especial era adaptar la ordenación resultante de la Propuesta ganadora del Concurso, al amparo de lo que se refleja en el artículo 50 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, definiendo los equipamientos y servicios, mediante la ordenación pormenorizada, concretando, las superficies y localizaciones de cada uno de los equipamientos previstos. Esta adaptación no supuso disminución de lo previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997.

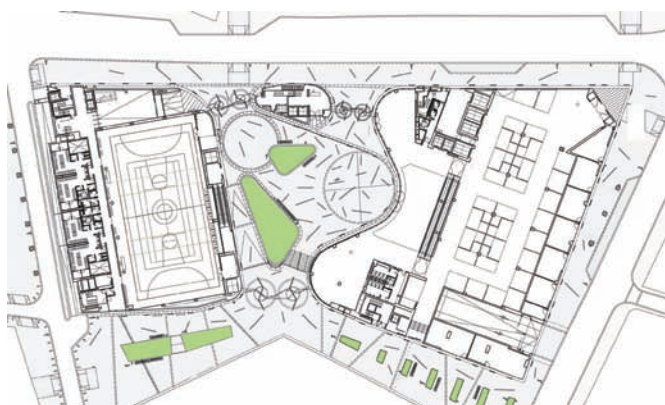
Posteriormente, el día 29 de septiembre de 2008, el Pleno del Ayuntamiento de Madrid aprobó el Plan Especial de control urbanístico ambiental de usos, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico APE 01.07 plaza de la Cebada-Carrera de San Francisco. Este documento de planeamiento se redactó al plantearse en el proceso de elaboración del Proyecto de Ejecución, la ocupación, bajo el espacio destinado a zona libre, por el aparcamiento de residentes. Este uso bajo rasante es considerado como autorizable por las Normas Urbanísticas del PGOUM 97, y para la implantación del mismo es necesaria la redacción de un Plan Especial.



Plaza de la Cebada. Infografía



Alzado



Planta baja



Sección

PLAN ESPECIAL EN EL ÁMBITO DEL APR.07.03 “ESTADIO VALLEHERMOSO”

Introducción

En desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 y en colaboración con las Áreas de Gobierno municipales de Vicealcaldía y de Hacienda y Administración Pública se ha redactado y tramitado este Plan Especial que se aprobó definitivamente el 29 de septiembre de 2008. Previa a su redacción se convocó el Concurso de anteproyectos para el Nuevo Centro Deportivo Vallehermoso que fue adjudicado al estudio de arquitectura Cano Laso el 18 de mayo de 2007.

El Plan General califica los terrenos del Estadio Vallehermoso como Dotacional Deportivo Singular. Se encuentran regulados dentro de un área de planeamiento remitido APR.07.03 “Estadio Vallehermoso”. La ficha correspondiente a este área remite a la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior de las instalaciones deportivas del Estadio Vallehermoso, para la ordenación de volúmenes y poder completar ciertas instalaciones. Se establece un coeficiente de edificabilidad máxima de $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ y una ocupación máxima del 50%. Asimismo, se establece que se deberán respetar los espacios vegetales y el arbolado existente.

Contenido

El ámbito del presente Plan Especial se circunscribe a los terrenos que conforman el APR.07.03 “Estadio Vallehermoso”, localizado entre las calles de Jesús Maestro, Juan Vigón, Santander y la avda. de Islas Filipinas, los cuales, tras una medición topográfica suponen una superficie de 42.544 m^2 .

El Plan Especial que desarrolla el APR.07.03 establece para el ámbito dos zonas: DS1 y DS2.

La zona DS1 se corresponde con el uso propiamente deportivo. A su vez se divide en otras dos subzonas, DS1-a y DS1-b.

En la primera subzona, DS1-a, se localiza el Estadio de Atletismo, aproximadamente en la misma situación que el actual, pero deberá cumplir los reglamentos específicos para el desarrollo de competiciones de atletismo de alto nivel para 10.000 espectadores. Se plantea la construcción de un aparcamiento subterráneo de dos plantas, de uso tanto privado-residencial como público-rotacional y que cubra tanto las necesidades derivadas del uso deportivo como la demanda del barrio.

En la segunda subzona DS1-b, se ubicará el Centro Deportivo Municipal, para cubrir la demanda de centro deportivo de barrio y también que sirva de apoyo al estadio de atletismo con pistas deportivas, piscinas y otros usos auxiliares al deporte. Dentro de esta subzona y en un máximo del 10% de su superficie, se prevé la posibilidad de construir una torre que albergue usos asociados y complementarios al deporte.

Con respecto a la zona DS2, ésta se ubica en las zonas libres de edificación, ajardinadas y arboladas.

Debido a la condición vinculante del Plan General para el ámbito, referente a la necesidad de respetar los espacios vegetales y el arbolado existente, se realizó un “Inventario del arbolado existente” en la parcela del Estadio Vallehermoso, el cual se incorpora como anexo al Plan Especial. Además de las recomendaciones y conclusiones que se incorporan a este Inventario, el Plan Especial contempla la obligatoriedad, en el caso de que el arbolado se vea afectado necesariamente por las obras a realizar en el ámbito, de atenerse a lo dispuesto en la legislación vigente.

El Plan Especial establece un máximo de 4 alturas para las edificaciones de la zona DS1, a contabilizar desde la cota de referencia, admitiéndose para la subzona b, y para un máximo del 10% de la superficie total, hasta un máximo de 20 plantas.

Con motivo de la pendiente existente dentro del ámbito, el Plan Especial establece dos cotas de referencia de la edificación para las dos subzonas de DS1, 697,50 y 690,00, respectivamente.

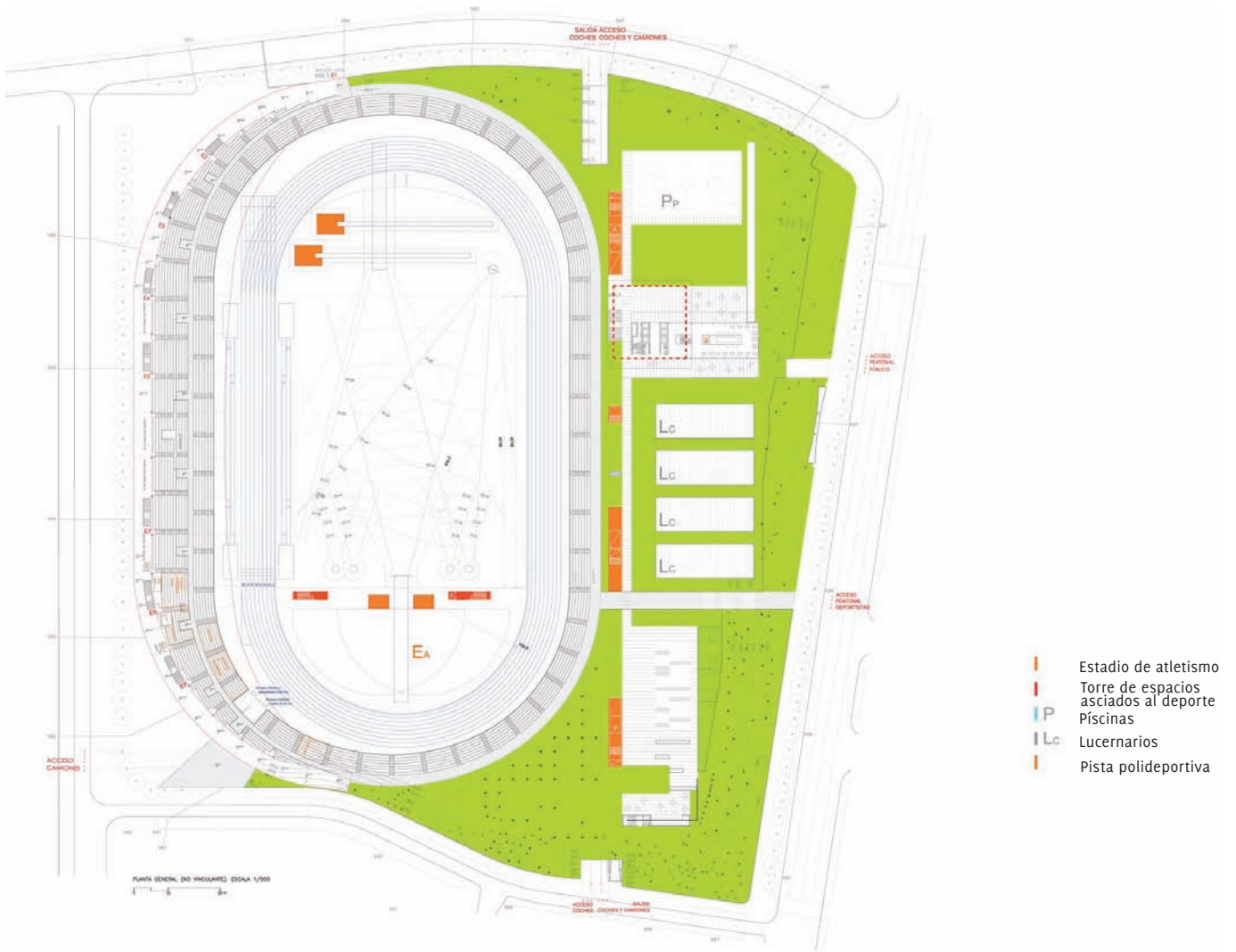
El presente Plan Especial, y conforme a lo establecido en el artículo 7.2.8 de las NN.UU del Plan General, admite la implantación de usos asociados y ciertos usos complementarios hasta un máximo del 25% de la superficie máxima edificable de la parcela DS1.

Características

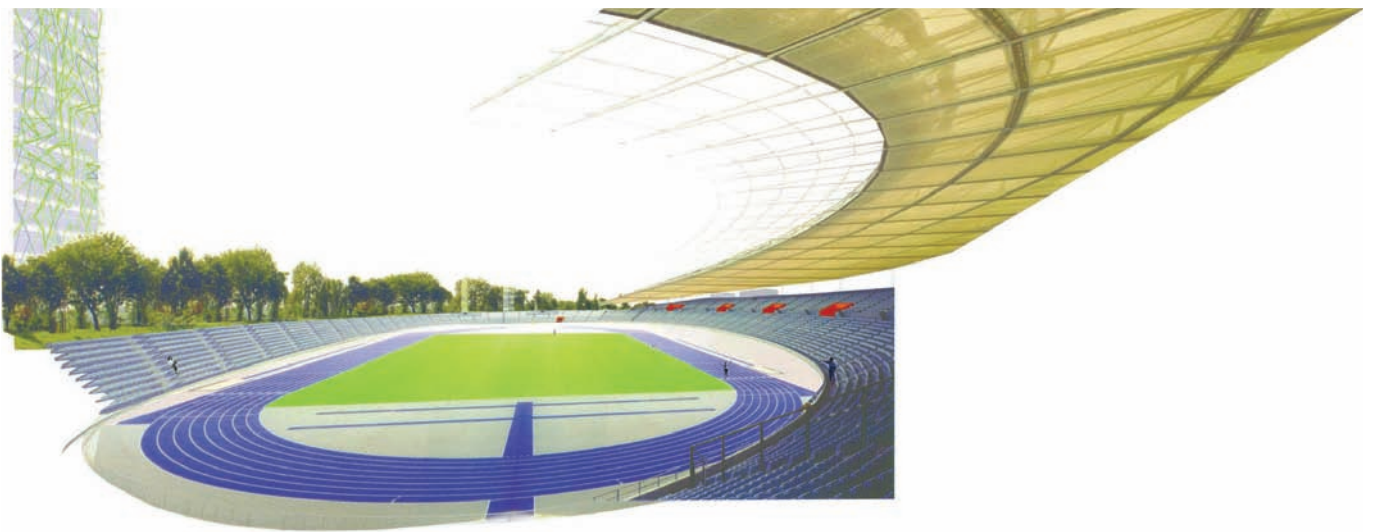
El Plan Especial cumple con lo establecido por el Plan General para el ámbito del APR.07.03, en cuanto a las determinaciones vinculantes de edificabilidad máxima ($1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ sobre la superficie del ámbito) y de ocupación máxima (50% de la superficie del ámbito).

El cuadro resumen de características en el ámbito y que figura en el Plan Especial, es el siguiente:

	ZONA DS-1	ZONA DS-2	TOTAL APR
Superficie Suelo (m^2)	36.918	5.626	42.544
Edificabilidad Máxima. (m^2)	42.544	0	42.544
Coeficiente Edificabilidad Máxima (m^2/m^2)	1,15	0	1
Superficie Ocupación (m^2)	21.272	0	21.272
Índice Ocupación (%)	57,6	0	50



Plan Especial del APR 07.03. Instalaciones Deportivas Vallehermoso. Propuesta de planta tipo



Perspectiva interior del Estadio

PLAN PARCIAL DE REFORMA INTERIOR DEL APR 01.06 / 07-M "SAN FRANCISCO-SEMINARIO"

El Plan Parcial de Reforma Interior (PPRI) establece la completa ordenación pormenorizada del ámbito en virtud de la Modificación Puntual del PGOU, aprobada definitivamente por el Consejo de Gobierno de la CAM el día 4 de octubre de 2007 (BOCM de 25 de octubre de 2007).

La nueva ordenación urbanística resuelve problemas endémicos, aportando soluciones, como:

- La destrucción del espacio libre hoy marginal entre la cornisa (talud) del Seminario y San Francisco y las traseras de las edificaciones residenciales con frente a la Ronda de Segovia.
- La conexión peatonal entre la Cuesta de Javalquinto y la de las Descargas, posibilitando la continuidad de toda la zona verde hasta las Vistillas.
- La implantación de nuevas dotaciones públicas (un polideportivo con pista y piscina, una escuela infantil, un centro de bienestar social-centro de día).
- Completar el parque de la Cornisa.
- La revitalización de la cuesta de las Descargas, creando una nueva fachada viva (sin alterar las zonas ajardinadas) con nuevos edificios (en sustitución del muro actual de ladrillo y piedra). La revitalización de esta zona no se produciría jamás con actuaciones exclusivamente de ajardinamiento y urbanización, por cuanto seguiría siendo un espacio residual e incluso peligroso a determinadas horas.

El PPRI, desarrolla exclusivamente la ordenación pormenorizada: áreas de movimiento de la edificación, alineaciones y rasantes, accesos previstos a las edificaciones, condiciones de ocupación y de altura. Se establecen cotas en los edificios para obligar a que sus cubiertas enrasen con las partes altas del talud, sin sobresalir en modo alguno por encima de los actuales edificios existentes en la Ronda de Segovia. (Estos edificios ya ocultan la zona del talud de la cornisa, por lo que en ningún caso estas nuevas edificaciones empotradas en el talud pueden verse desde ningún punto del arco noroeste, suroeste de Madrid).

La zona se encuentra declarada Bien de Interés arqueológico y zona de protección, por lo que son de aplicación los siguientes artículos de la Ley de Patrimonio Histórico de la CAM:

- Art. 29, en el que se determina que la protección se podrá realizar mediante Planes Especiales o por los propios Planes Generales. El Plan General de 1997 en la Sección cuarta del Capítulo 4.2 de las NN.UU. establece de forma expresa las condiciones de protección y las actuaciones a realizar.
- Art. 30, en el que se determina que los planes incluirán el deber de verificar la existencia de restos arqueológicos o paleontológicos previo a cualquier remoción del terreno.
- Art. 32, que determina que previa licencia municipal para obras se requerirá la evaluación de impacto con informe de la Dirección General de Patrimonio Cultural.
- Art. 40, en el que se manifiesta que no se permitirá ningún tipo de edificación hasta que no se realice el estudio de impacto o incidencia arqueológica.

Por tanto, existe el deber de realizar las correspondientes prospecciones arqueológicas y paleontológicas previas a cualquier acto de edificación o urbanización.

El PPRI se aprobó inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 31 de julio de 2008 (BOCM nº 216 de 10 de septiembre de 2008).

Estuvo en información pública hasta el 11 de noviembre de 2008. Contra el Plan Parcial de Reforma Interior se presentó una única alegación del Grupo Municipal Socialista, siendo desestimada.

Está prevista su aprobación definitiva a principios de 2009.

Las características cuantitativas resultantes son:

■ Parcela del Seminario Conciliar

Nuevo edificio destinado a la Curia de Gobierno del Arzobispado de Madrid (Equipamiento Privado de uso religioso).

Edificabilidad máxima sobre rasante: 14.000,00 m²

Garaje-aparcamiento: 200 plazas

■ Parcela de San Francisco el Grande

Se sitúan en el talud de conexión entre la cornisa alta o "parque de la Cornisa" y la cuesta de las Descargas, un Deportivo Público completo (sala multiusos y piscina) y Equipamiento (escuela infantil).

Superf. Deportivo Público: 3.723,78 m²

Edif. Deportivo Público: 3.723,78 x 1,40 5.213,29 m²

Superf. Equipamiento Básico: 715,54 m²

Edif. Equipamiento Público: 715,54 x 1,40 1.001,75 m²

Todo el resto del suelo se integra en la red local de espacios libres con la calificación de Zona Verde Básica (VB).

Superficie nuevo Parque: 12.861,97 m²

■ Cuesta de las Descargas, Cuesta de Javalquinto

Todo el suelo de estas zonas se calificarán de Zona Verde Básica (VB), pasando a integrarse y ampliar la red pública de zonas verdes, especialmente los jardines de las Vistillas, posibilitando la conexión Norte-Sur.

■ Parcela de la Ronda de Segovia

El solar marginal actual, propiedad del Arzobispado, se califica de Equipamiento Básico (EB) (Centro de día-bienestar social), y de Equipamiento Privado (EP).

Superf. Equipamiento Básico: 1.059,87 m²

Edificabilidad 1.059,87 x 2,97: 3.147,81 m²

Superf. Equipamiento Privado: 1.871,10 m²

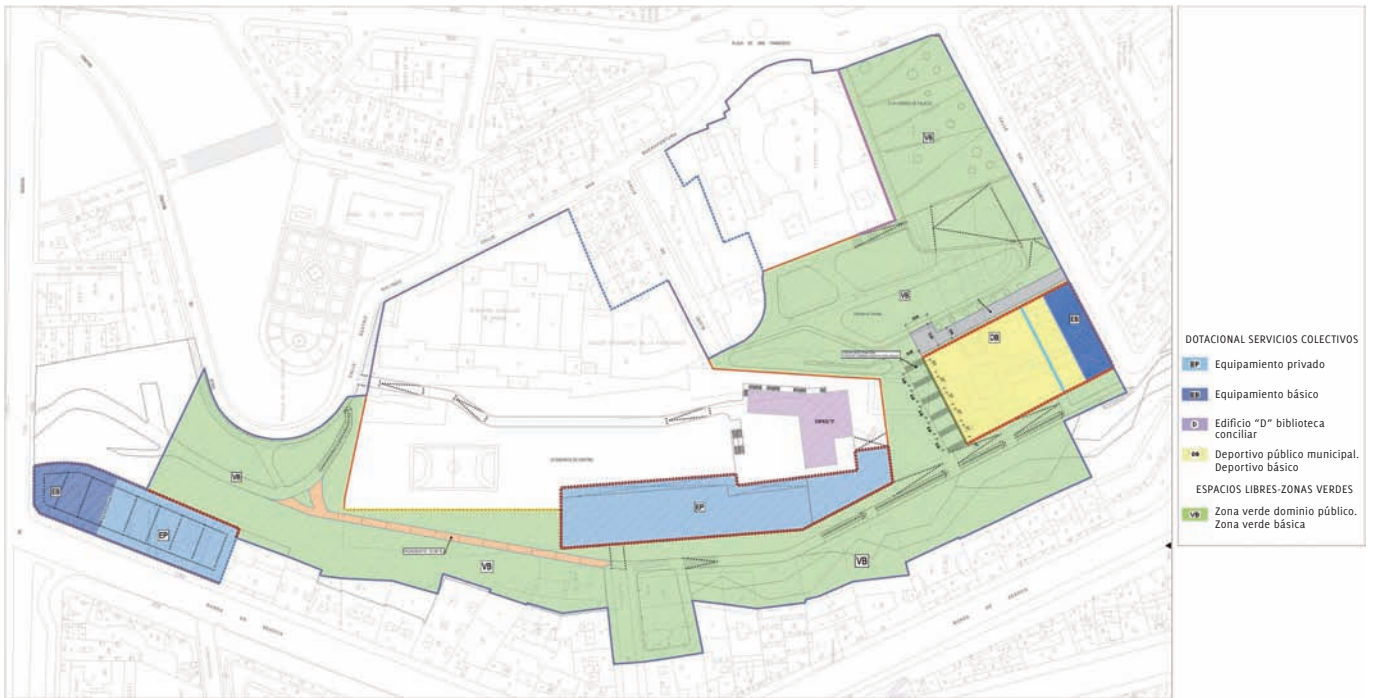
Edificabilidad 1.871,10 x 2,97: 5.557,17 m²

■ Zonas verdes

La actuación que se propone en un ámbito de 78.933,84 m², califica suelo público para zona verde en una superficie de 33.400,26 m², sin contar los jardines privados de la parcela del Seminario (calificada de Equipamiento Privado), lo que representa un porcentaje sobre la totalidad del suelo del 42,31 %.



Maqueta propuesta



Plan Parcial de Reforma Interior para el desarrollo del Área de Planeamiento Remitido APR 01.06/07-M "Cornisa de San Francisco-Seminario". Dotacional y espacios libres. Junio 2008

2.3.2. Acciones para el Desarrollo Dotacional. Acciones Singulares de Revitalización

MERCADO DE FRUTAS Y VERDURAS

Antecedentes

El edificio del antiguo Mercado de Frutas y Verduras se ubica en una zona sometida a una radical transformación como consecuencia del proceso de soterramiento de la M-30, la rehabilitación del recinto del Matadero y la sustitución del antiguo tejido industrial por nuevos desarrollos residenciales.

En este contexto de renovación urbana, la pieza del Mercado, concebido en las primeras décadas del siglo XX como gran contenedor en la estructura municipal de abastos, constituye, por su ubicación en el inicio del tramo urbano del río, su gran capacidad así como su flexibilidad espacial y funcional, un elemento estratégico para la definitiva consolidación de la mejora medioambiental de la ciudad y la renovación de su entorno.

Con la rehabilitación del Mercado para la nueva sede del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, el Ayuntamiento de Madrid da un paso más en la apuesta por la renovación ambiental de la fachada de la ciudad sobre el río, impulsando dicho proceso con la implantación de un ambicioso programa de usos en el que se integran, en un mismo ámbito o conjunto arquitectónico, actividades terciarias y dotaciones públicas. Con esta mezcla de usos se pretende crear el escenario para la generación de un rico sistema de relaciones apoyado en la beneficiosa convivencia de actividades en muchos aspectos complementarios.

Modificación del Plan General

La Modificación Puntual del Plan General desarrolla la ordenación mediante la delimitación de una nueva Área de Planeamiento Específico (A.P.E. 02.26), consistente en un ámbito discontinuo de 41.669,6 m² de superficie, integrado por dos parcelas situadas en ambas márgenes del río.

La parcela ocupada por el edificio del antiguo Mercado de Frutas y Verduras tiene una superficie de 24.517,7 m² y se localiza en Arganzuela, entre la plaza de Legazpi y el frente sobre el río. La nueva ordenación contempla la rehabilitación de los cuerpos originales del Mercado, con una edificabilidad máxima de 41.521 m² para la nueva sede del Área de Urbanismo y Vivienda. El régimen de obras tiene por objetivo la recuperación de los valores arquitectónicos originales del edificio, incorporando los 6.398 m² del gran patio central como soporte para nuevos usos y actividades.

En la zona situada en el frente sobre la plaza de Legazpi, se descatalogan los cuerpos de edificación alterados por sucesivas intervenciones, liberando una superficie de 4.842,50 m² de suelo y 29.956 m² de edificabilidad destinada a usos terciarios, para la construcción de un edificio de carácter singular.

En la margen opuesta del río, en el distrito de Usera, se localiza el resto de ámbito, consistente en un solar de 5.225 m² de superficie, situado entre la avenida del Manzanares y la calle Antonio López. Con el nuevo régimen de calificación del suelo se obtiene la creación de una nueva zona verde de 4.510,5 m² de superficie, integrada en la trama urbana como cauce de comunicación peatonal entre el distrito de Usera y el nuevo sistema libre resultante del proyecto Madrid Río. Los restantes 714,5 m² se reservan para la construcción de un edificio dotacional de 3.500 m² de edificabilidad máxima.

Con esta acción se pretende crear un nuevo foco de dinamización y diversificación económica con la implantación de equi-

pamientos públicos y zonas verdes y al mismo tiempo lograr el reequilibrio territorial y mejora de la calidad de vida de la zona sur de la ciudad.

La aprobación definitiva de la Modificación se publicó en el Boletín nº 191 de la Comunidad de Madrid de 21 de agosto de 2008.

En el siguiente cuadro se especifican las principales características de la intervención:

■ Mercado de Frutas y Verduras

Superficie de parcela:	24.517,70 m ²
Superficie construida existente (naves a rehabilitar):	32.716 m ²
Superficie de patio:	6.938 m ²
Edificabilidad máxima:	41.521 m ²
Uso característico:	Administración pública

■ Parcela de usos terciarios

Superficie de parcela:	4.842,50 m ²
Superficie construida existente (cuerpos delanteros a demoler):	2.452 m ²
Edificabilidad máxima:	29.956 m ²
Uso característico:	Terciario

■ Parcela c/ Antonio López

Superficie de zonas verdes:	4.510,5 m ²
Superficie parcela de equipamiento básico:	714,5 m ²
Edificabilidad máxima equipamiento básico:	3.500 m ²

Concurso de ideas

Atendiendo al carácter singular de la intervención, se convocó un concurso de ideas para la selección de la propuesta arquitectónica a desarrollar en la parcela del Mercado de Frutas.

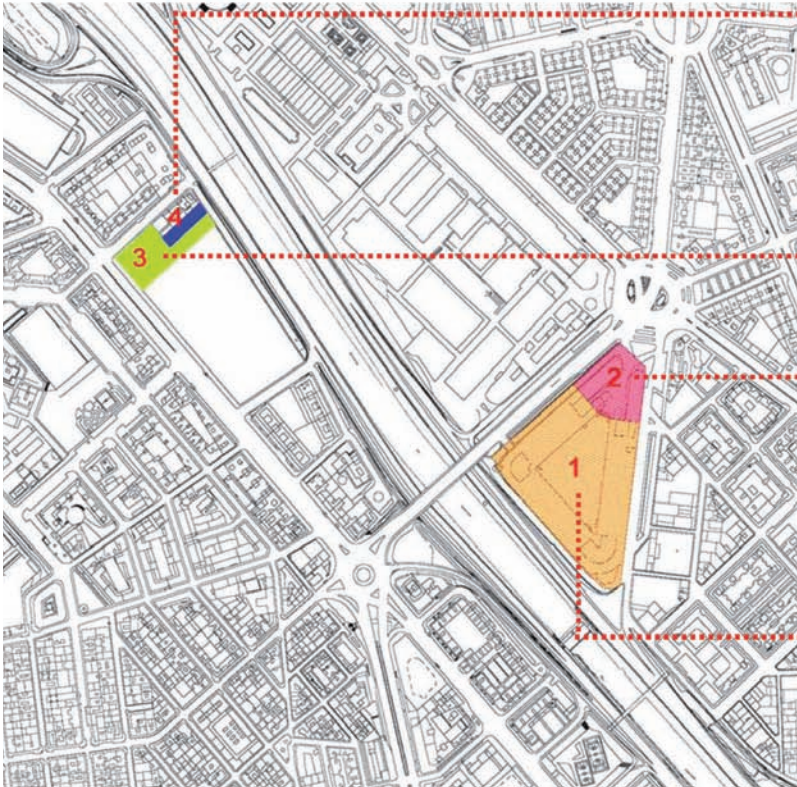
A la convocatoria, de carácter abierto, se presentaron 37 proyectos, entre los que resultó seleccionada la propuesta con el lema TUR, de los arquitectos Jesús Ulargui y Eduardo Pesquera.

El jurado, emitió el fallo del concurso en diciembre de 2007, valorando especialmente en la propuesta ganadora su capacidad para transformar un antiguo edificio dedicado a mercado de abastos en sede administrativa municipal, manteniendo sus valores arquitectónicos esenciales y llevando a cabo al mismo tiempo la transformación del patio interior, de tal forma que se resuelve eficazmente la organización del edificio.

La propuesta para la nueva sede del Área de Urbanismo crea un cuerpo de edificación en el patio central para usos públicos, incorporando en esta pieza el sistema de accesos y espacios singulares del edificio, organizando un recorrido interior que permite comunicar, a través del edificio, la plaza de Legazpi con el río. Hace especial hincapié en la aplicación de criterios de alta eficiencia energética, incorporando una cubierta ajardinada en la calle central de la planta primera.

Desarrollo del proyecto

Durante el año 2008, se ha desarrollado la idea del concurso, incorporando nuevas soluciones para un mejor aprovechamiento de los espacios de trabajo, sin alterar el concepto inicial de la propuesta, fundamentada en el máximo respeto y puesta en valor de las características formales, tipológicas y constructivas que puso en práctica el arquitecto Javier Ferrero en 1935 con el diseño original del edificio.



Parcela 4

Superficie de suelo de parcela: 714,50 m²
 Uso característico: equipamiento (nivel básico)
 Edificabilidad máxima: 3.500 m²

Parcela 3

Superficie de suelo de parcela: 4.510,50 m²
 Uso característico: zona verde (nivel básico)

Parcela 2

Superficie de nueva parcela
 de uso terciario: 4.842,50 m²
 Edificabilidad máxima: 29.956 m²

Parcela 1

Administración Pública y equipamiento del Ayuntamiento de Madrid
 Superficie de parcela: 24.517,70 m²
 Edificabilidad máxima: 41.521 m²

Modificación puntual del Plan General en el ámbito del Mercado de Frutas y Verduras



2.4. Otras Medidas de Revitalización e iniciativas complementarias

REMODELACIÓN DE AZCA

Introducción

El Área de Urbanismo y Vivienda ha incluido el Proyecto de Remodelación de Azca dentro de las medidas de creación de nuevas áreas de centralidad.

Durante el año 2008 se han realizado los trabajos de: Información, Diagnóstico y formulación de una Propuesta estratégica; dentro de ésta: definición de Líneas, Medidas y Acciones a corto, medio y largo plazo.

Contenido

El desarrollo de estos trabajos ha puesto de manifiesto la necesidad de intervenir en diferentes aspectos, entre los que destacan:

- Ordenación urbanística.
- Usos y actividades.
- Accesibilidad.
- Seguridad y emergencias.
- Movilidad.
- Gestión y ejecución.

Vinculados al Diagnóstico sobre estos aspectos la Propuesta contiene Líneas, Medidas y Acciones a corto, medio y largo plazo relativas a:

- Ordenación urbanística.
- Accesibilidad.
- Movilidad.
- Autoprotección.
- Seguridad.
- Urbanización.
- Implantación de usos dotacionales.
- Gestión.
- Identidad y promoción.

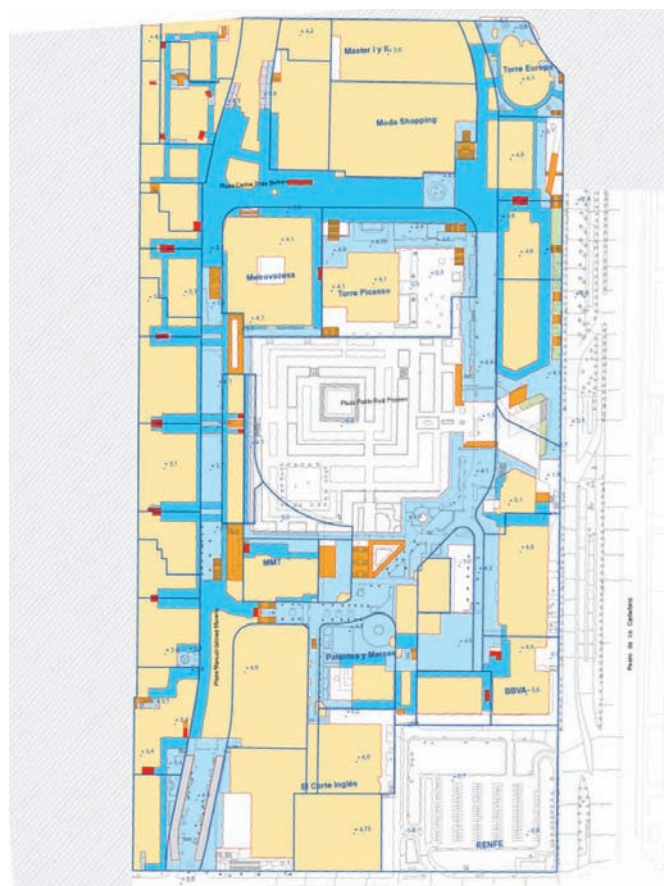
Características

Este conjunto de Acciones se orientan a la mejora de instalaciones; a la mejora, liberación y recuperación de los espacios públicos; a la mejora y eliminación de las barreras arquitectónicas; a la mejora de las conexiones e interrelación con el barrio; a la actualización y mejora de las infraestructuras subterráneas; a la mejora de las condiciones de seguridad; a la mejora de las dotaciones existentes y a la ampliación de la red pública local en el área.

La complejidad de la estructura de la propiedad, de las relaciones espaciales público-privadas, de los usos y actividades, así como el elevado coste previsto de la Remodelación hacen necesario que la gestión y ejecución de la Propuesta se realice de forma coordinada entre las iniciativas públicas y privadas, por lo que a la decidida actuación municipal se debe unir la iniciativa privada.

Los trabajos realizados se han expuesto de forma interna y durante el segundo semestre del año 2008 a la Junta de Distrito de Tetuán, a las Áreas municipales con competencias en el ámbito y, por último y en relación con los aspectos que les

atañen, a CONAZCA-2, como sociedad encargada hasta junio de 2009 del mantenimiento y conservación de los espacios y servicios públicos del ámbito.



Azca. Sistemas de espacios libres



MURALLA

El 13 de junio de 2008 se presentó a la Reunión Conjunta de Protección de Patrimonio, Comunidad y Ayuntamiento de Madrid, la propuesta de Modificación de Plan General de 1997 que afecta al ámbito del APR. 01.02-Muralla, constituido por tres manzanas edificadas con 500 viviendas situadas en el núcleo originario de Madrid, por las que discurría el trazado de las murallas árabe y cristiana.

La propuesta de nueva ordenación, permite superar la paralización urbanística derivada del objetivo fijado por el Plan General de liberar los restos de la muralla cristiana embebidos en las medianeras de la edificación existente, creando nuevas zonas verdes para su puesta en valor.

Desde los servicios municipales competentes, se trabajó durante años, en la línea señalada por el Plan General, manteniendo la calificación de zonas verdes y tratando de ganar espacios de calidad en el interior de las manzanas mediante la ampliación de los mismos y la creación de itinerarios peatonales con actividades diversas, siguiendo el trazado de los restos amurallados. Así en el año 2005 se llegó a desarrollar una sólida propuesta de ordenación en las manzanas de Almendro y Escalinata. Estas propuestas resultaron inviables, afectando a numerosos edificios residenciales habitados.

Se comienza así un nuevo proceso en el que se reconsideran los criterios de actuación previstos inicialmente, intentando llegar a un consenso con los afectados mediante la creación de una Comisión de Seguimiento integrada por representantes vecinales y municipales.

Una vez realizados los estudios necesarios para un conocimiento más preciso de la realidad existente, se considera que los restos que se pretenden liberar tienen un valor relativo con respecto a las alineaciones y la trama histórica consolidadas a lo largo de varios siglos, siendo posible compatibilizar su puesta en valor con la construcción de las parcelas en las que se encuentran.

La propuesta se encuadra en las actuaciones de revitalización del Centro Urbano, y supone una evolución desde planteamientos anteriores excesivamente centrados en aspectos proteccionistas del patrimonio edificado en el Casco Antiguo. La nueva estrategia de intervención propone como objetivo prioritario desbloquear las actuaciones urbanísticas para que estos terrenos recuperen la dinámica urbana que les corresponde, haciendo viable la ejecución del ámbito con el mínimo coste social y la mínima inversión municipal, obteniendo suelo destinado a equipamientos y nuevas zonas verdes.

La muralla

Cuando en 1954 “los restos de la vieja muralla de Madrid” se declaran Monumento Nacional, tanto la muralla árabe del siglo IX, como la cristiana del XII, habían sufrido graves daños. Las parcelas intramuros del recinto se comenzaron a edificar ya en el siglo XIII y en el siglo XVI, reinando Felipe II, se entregaron los solares extramuros de la muralla medieval para su construcción, culminándose en el siglo XVII el proceso de consolidación de las edificaciones que pudieron aprovechar los lienzos de la muralla para adosar o apoyar sus casas. Estas medidas hicieron que grandes tramos de la muralla del segundo recinto quedaran en pie, aunque deteriorados, entre las medianeras de las casas.

Los mayores deterioros han tenido lugar en épocas más recientes, a partir del siglo XVIII, cuando al derribar los primeros edificios adosados a los restos amurallados, estos estorbaban y se destruían tramos enteros de los lienzos de la muralla.

Declarada Bien de Interés Cultural (B.I.C.) en 1993, la muralla, con sus lienzos y puertas configuró de forma determinante la trama de la ciudad antigua que en buena parte pervive en nuestros días y forma parte también de nuestro patrimonio.

Trabajo de levantamiento de planos y análisis urbanístico

Dadas las características de la intervención, la incidencia sobre tejidos residenciales consolidados y las afecciones derivadas del complejo sistema de protecciones, se realizó durante 2007 un exhaustivo trabajo de campo, para la toma de datos fiable y actualizada del estado de diferentes inmuebles afectados por la actuación, así como de las características de los restos de muralla existentes y su localización.

También se tomaron otros datos de interés en el ámbito sobre la existencia de infraviviendas, la localización de huecos abiertos por los colindantes en las medianeras de los solares vacantes, etc. Posteriormente se realizó un Análisis Urbanístico que se encuentra en sintonía con la propuesta de Modificación del Plan General y sirve de base y fundamento para la misma.

Descripción de la propuesta

El ámbito tiene una superficie aproximada de 26.103 m² y comprende las manzanas que se describen a continuación y las plazas de Rames y Santiago.

- Manzana del parque del Emir, con los restos más relevantes de la muralla árabe del siglo IX. Está delimitada por las calles Mayor y Bailén, Cuesta de Ramón y Cuesta de la Vega. De esta manzana estaba excluida la parcela de Mayor 81 c/v a la calle Bailén.
- Manzana Escalinata, con restos de la muralla cristiana del siglo XII. Está delimitada por la plaza de Isabel II (Ópera), calle Escalinata y Mesón de Paños, Costanilla de Santiago, calle Santiago, calle Espejo e Independencia.
- Manzana Almendro, con restos de la muralla cristiana del siglo XII. Delimitada por las calles Almendro, Cava Baja y plaza del Humilladero.

Los objetivos prioritarios son:

- Superar la paralización urbanística que ha tenido lugar en el Área de Planeamiento Remitido 01.02-Muralla.
- Realizar una restauración didáctica y puesta en valor de las murallas árabe y cristiana, respetando las alineaciones históricas de la edificación.
- Mantener la población residente.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad.
- Crear equipamientos susceptibles de formar parte de la red pública de vivienda o de integración social.

Una vez aprobada la propuesta de Modificación de Plan General, el ámbito pertenecerá a la categoría de suelo urbano consolidado, conforme al artículo 14 apartado 2 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando suprimidas en consecuencia, las actuales limitaciones a la concesión de licencias.

Se permite la construcción de los solares originalmente edificados, manteniéndose así las alineaciones históricas, con un volumen edificatorio similar al permitido por el Plan General en el entorno inmediato. La restauración y puesta en valor de los restos amurallados podrá ejecutarse simultáneamente a la construcción de los edificios dotacionales. En los lugares ya edificados, esta restauración se ejecutará de forma paulatina, en aplicación de la normativa vigente y de las medidas que se

establezcan a través de un Plan Especial Temático del Recinto Amurallado del siglo XII que se redacte, al menos, con los siguientes objetivos:

- Poner en valor los restos amurallados existentes en los edificios.
- Establecer criterios de tratamiento de los espacios libres públicos que refuercen la singularidad del recinto amurallado.
- Mejora ambiental.

Con esta actuación, se mantiene la edificación residencial existente en el ámbito, evitando cualquier tipo de afección a la misma; además, se mejoran sus condiciones de habitabilidad, mediante la proyección de grandes patios interiores (patios azules del plano Análisis de la Edificación).

La superficie total de suelo destinada a equipamiento asciende a 2.374,48 m² y representa un incremento de 2.206,33 m², respecto de lo previsto en el APR.01.02-Muralla.

La superficie de 2.918 m² de nuevas zonas verdes que se preveían en el APR.01.02 se reubican de forma que 607,27 m² se localizan en la calle Almendro; 562,89 m² se localizan en la manzana del Emir y el resto, es decir 1.579,69 m² se localizan en las plazas de Ramales y Santiago.

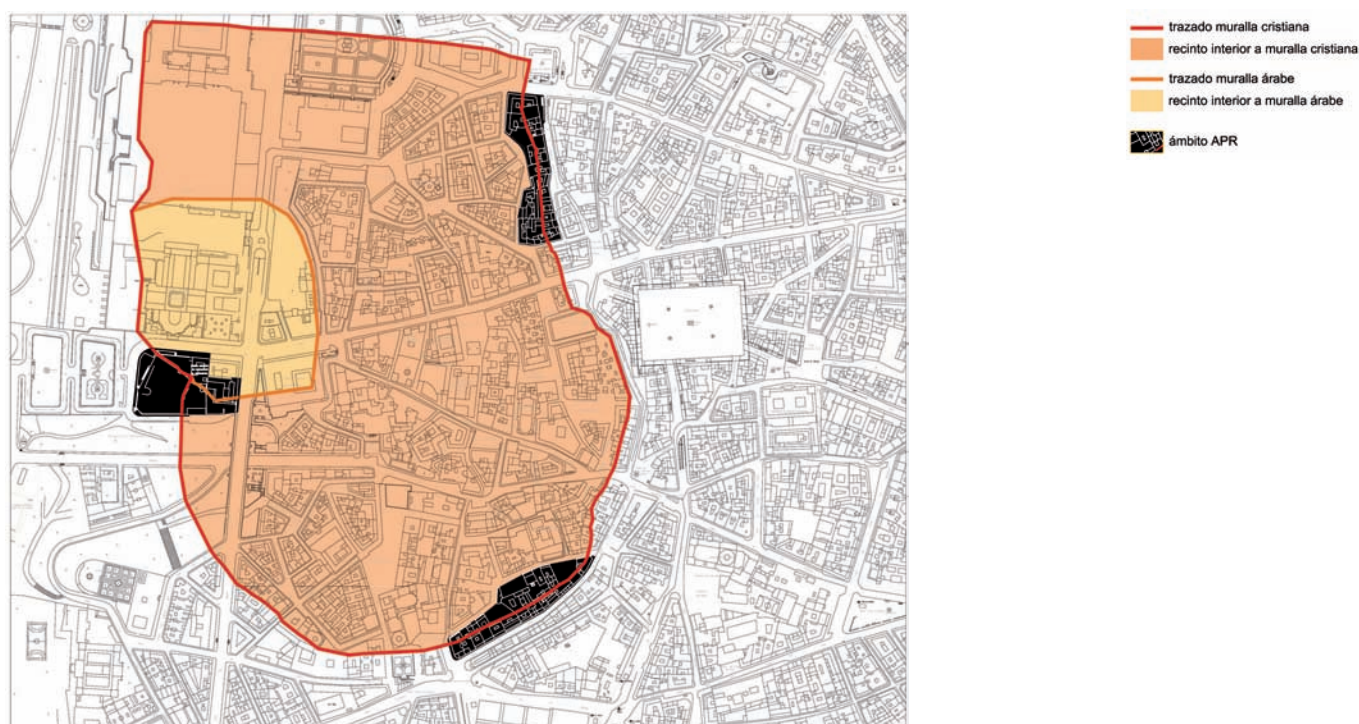
El nuevo edificio destinado a equipamiento que se proyecta en Cava Baja 20-22, presentará una nueva fachada al parque de la calle Almendro, además de crear un frente continuo de edificación a la Cava Baja. La planta baja diáfana permitirá el acceso a los restos amurallados existentes bajo rasante, tanto desde el parque como desde la Cava Baja, creando un lugar de referencia del recinto amurallado cristiano. La previsible sustitución del edificio en ruina en Almendro 5 hará posible la creación de otra nueva fachada al parque.

En cuanto a la forma de obtención del suelo público, destinado a redes públicas, se propone llevarla a cabo mediante Convenio Urbanístico de Gestión con los propietarios afectados, y si no fuera posible llegar a un acuerdo con los mismos, se actuaría mediante una actuación aislada en suelo urbano de ejecución directa por la Administración.

Se completan, revisan y actualizan el Catálogo de Edificios y otros catálogos vigentes en el ámbito, con los criterios establecidos por la normativa vigente.

Actuaciones previstas

La próxima fase prevista es llevar a aprobación inicial la Modificación Puntual de Plan General, previa presentación a los vecinos de la propuesta y recogida de sugerencias.



Ámbito APR y trazado de murallas cristiana y árabe

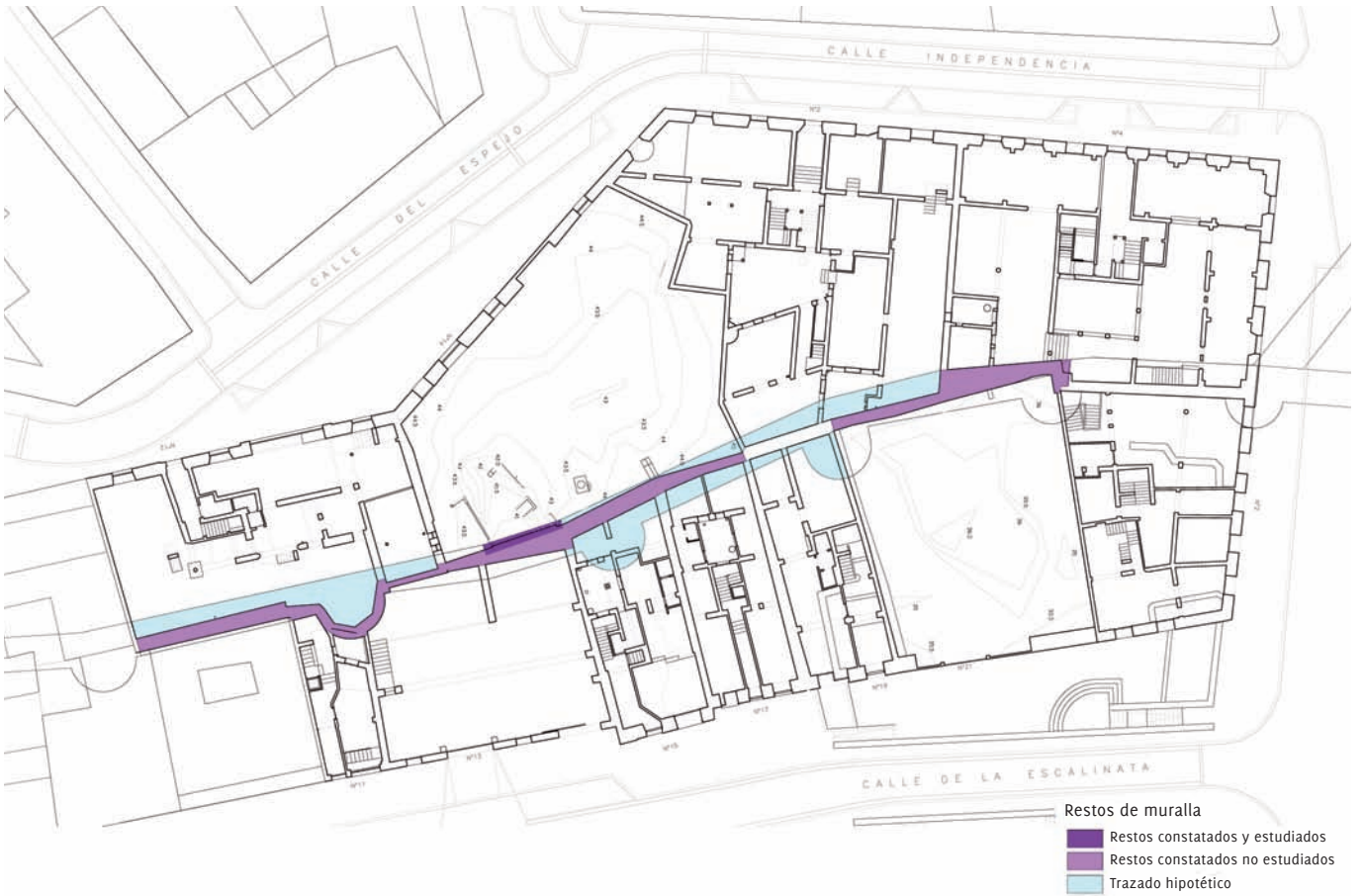


Restos de la muralla árabe





Manzana Almendro. Restos de la muralla cristiana



Manzana Escalinata. Restos de la muralla cristiana

DIAGNÓSTICO DE LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE FORMADO POR LA CALLE GRAN VÍA Y SU ÁMBITO DE INFLUENCIA

El Ayuntamiento de Madrid ha planteado dentro de su acción de gobierno la operación emblemática de Revitalización del Centro Urbano de Madrid. Entre las actuaciones programadas por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda se recoge el “Plan Especial del Eje Gran Vía y Entorno” como proyecto que desarrolla la medida “Creación de itinerarios urbanos para la revitalización del Centro Histórico de Madrid”. Esta estrategia para la revitalización del centro de la ciudad mediante ejes consiste en la intervención en un conjunto de ámbitos de carácter lineal conectados entre sí hasta configurar un sistema complejo de recorridos articulados.

Este planteamiento permitirá reforzar y desarrollar una serie de identidades urbanas, asociando un perfil diferenciado a cada eje en función de sus condiciones actuales y su potencial como factor de transformación de sus respectivos entornos. Porque, en definitiva, es en los bordes o espacios traseros donde se concentra la mayoría de los problemas y, en consecuencia, de las oportunidades para la transformación equilibrada de los tejidos consolidados. Por otro lado, la articulación entre los diferentes ámbitos establece una indispensable continuidad del sistema, incrementando el flujo de relaciones entre los entornos.

En el caso concreto del Eje Gran Vía, se pretende “definir de forma integral el eje cultural Gran Vía, preservando los edificios tradicionalmente dedicados a cines, espectáculos, y conectándolo con el Eje de Interés Medioambiental del Manzanares y el Eje Histórico-Artístico Recoletos-Prado”.

El desarrollo de los objetivos mencionados, cuyo ámbito de estudio no queda limitado a la calle Gran Vía sino que llevan a intervenir también en su área de influencia tal y cómo se recoge en el plano adjunto, se está llevando a cabo a través de un contrato de Consultoría y Asistencia que, tras la convocatoria de un concurso público para la “Redacción de un Documento de Diagnóstico y de un Plan Director de Intervención en el Eje de Gran Vía y su ámbito de influencia”, está realizando el Instituto Juan de Herrera de la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, ganador de dicho concurso.

Los documentos que se elaboraran habrían de cumplir los siguientes plazos de entrega:

- El Estudio Informativo, como fase previa del Diagnóstico, habría de ser entregado en un plazo máximo de tres meses a partir de la fecha de comunicación oficial de la adjudicación, correspondiéndose, dicha entrega, con el mes de octubre de 2008.
- El Diagnóstico Final y el Documento de Propuestas Previas de Intervención fundadas en el mismo, a los cinco meses de la comunicación de la fecha de adjudicación. Fecha que se corresponde con diciembre de 2008.
- El Plan Director, habrá de entregarse a los doce meses a contar desde la validación del Documento de Diagnóstico por los técnicos municipales.

Los documentos de Diagnóstico y de Plan Director habrán de dar respuesta a los siguientes objetivos específicos:

- Recuperación de la identidad de la Gran Vía como espacio simbólico y referencia de la modernidad de la ciudad.

- Mejora de la conectividad peatonal entre Gran Vía (y por extensión del centro de la ciudad) y el Eje medioambiental del río Manzanares.

- Regulación de las actividades económicas, potenciando la mezcla de usos y el equilibrio entre la actividad comercial-ocio y la oferta lúdico-cultural.

- Definición de mecanismos de redistribución de la actividad económica hacia zonas degradadas del entorno, rompiendo la dualidad entre la Gran Vía y sus traseras.

- Regeneración de zonas ubicadas en el ámbito de influencia del Eje, afectadas por problemáticas sociales, degradación medioambiental y económica.

- Equilibrio entre actividades de centralidad (comercio, ocio, cultura) y la actividad residencial, como característica diferencial del centro urbano madrileño.

- Recuperación del espacio público como escenario de actividad urbana y lugar de descanso y estancia de la población.

Los documentos que el equipo redactor del Instituto Juan de Herrera había entregado a fecha diciembre de 2008, eran los siguientes:

Estudio Informativo

El documento de Estudio Informativo tiene por objeto la recopilación de información y de datos oficiales y el análisis y síntesis de los mismos en los siguientes bloques de estudio: caracterización sociodemográfica del entorno de Gran Vía, análisis de la estructura económica y de los procesos de implantación de actividades, análisis de la vivienda y del mercado inmobiliario, análisis de la movilidad y el espacio público del Eje de Gran Vía y análisis del soporte normativo.

Documento de Diagnóstico

El documento de Diagnóstico consta de los siguientes contenidos:

- Delimitación del ámbito de actuación, justificando su pertinencia en relación con los objetivos de la intervención.
- Informes descriptivos y cualitativos, que dan respuesta a los objetivos fijados para el diagnóstico a partir de las fuentes de información consideradas por el equipo redactor.
- Conclusiones y síntesis, que integran el conjunto de informaciones y estudios recopilados y realizados, como Diagnóstico final propiamente dicho con un apartado de recomendaciones que oriente la elaboración del Plan Director.

En este apartado, tal y cómo se solicita en el Pliego de Prescripciones Técnicas particulares a regir en el contrato de Consultoría y Asistencia, el equipo redactor presenta la delimitación del ámbito de actuación. Asimismo, además de los bloques analizados en el Estudio Informativo de los que, en el Documento de Diagnóstico se presentan conclusiones particularizadas, el equipo redactor analiza y aporta otras conclusiones sobre el espacio público. De manera muy breve cabe señalar algunas de ellas:

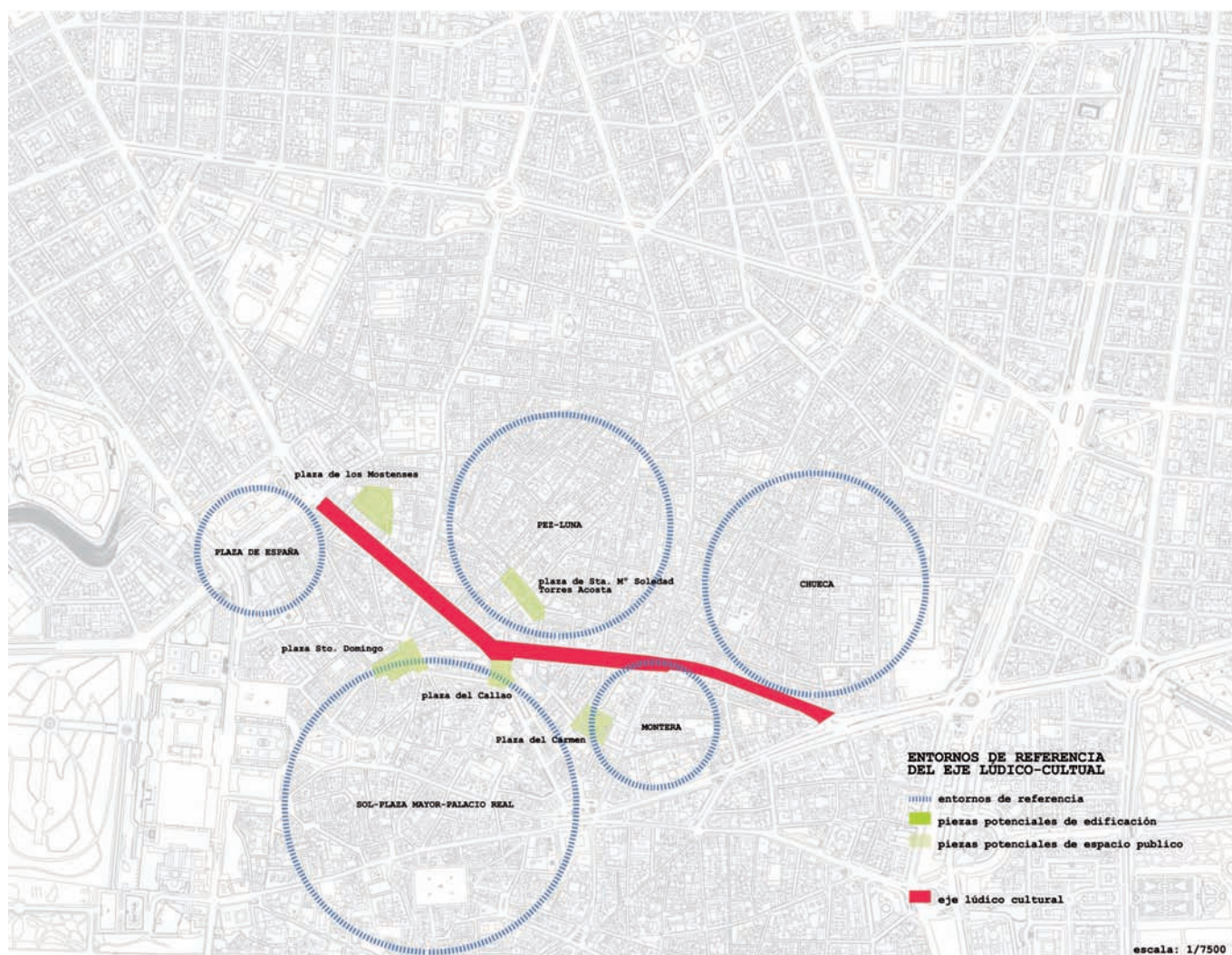
- Caracterización sociodemográfica de la Gran Vía y su entorno en el que hacen referencia a un proceso de “gentrificación”.
- Percepción social de los procesos sociales. Excesiva mercantilización del espacio público. Gran Vía pasa a ser el “Hiper de la Moda”. Necesidad de buscar equilibrio entre las funciones metropolitanas y las locales.

- Problemáticas, demandas y necesidades percibidas: déficit en salud, servicios sociales, comercio de superficies medias de primera necesidad, congestión de tráfico y colapso de calles, falta de limpieza urbana en espacios públicos, déficit en cultura y deporte, inseguridad ciudadana, déficit en guarderías y escuelas infantiles, infravivienda, baja participación social.
- Soporte de actividades económicas: están en los orígenes de la Gran Vía aunque su identidad la marcan las salas de cine y de teatro. Como tendencias, se recogen: cierre de las grandes salas cinematográficas, canalización del espacio comercial: de la coexistencia del comercio de lujo y los almacenes populares a las franquicias. Presencia inmigrante: aparición de zonas con elevada concentración de actividades destinadas a inmigrantes.
- Vivienda y mercado inmobiliario. La Gran Vía ha terminado por ser el principal drenaje de la ciudad y por tanto, un lugar estratégico para comercios, servicios y actividades relacionadas con el consumo. Necesidad de un sistema de regulaciones. Predominio de la propiedad única.
- Movilidad y transporte. Efecto barrera. Contaminación atmosférica y acústica. Excesiva presencia del vehículo privado de paso (40.000 a 60.000 al día). Cambio en las características de los aparcamientos: de rotación han pasado a ser de residentes o mixtos.

Documento de Propuestas Previas de Intervención

A la vista de las conclusiones del Diagnóstico, el equipo redactor ha presentado una serie de Propuestas Previas de Intervención para llevar a cabo en el ámbito de estudio. Se trata de identificar y programar proyectos específicos que incidan directamente sobre aspectos parciales de la problemática que, detectada en el Diagnóstico, será abordada por el Plan Director y que por su alcance, objetivos y características particulares se pueden desarrollar directamente. Sus determinaciones deberán ser complementarias al Plan Director y acordes con los objetivos estratégicos de la intervención y los específicos que se deriven del Diagnóstico.

Las Propuestas Previas de Intervención presentadas por el Instituto Juan de Herrera están orientadas a los apartados de usos y actividades económicas, espacio público y mercado inmobiliario.



Eje lúdico-cultural de Gran Vía. Entornos de referencia



Imágenes del Eje Gran Vía y su ámbito de influencia. 2008



DIAGNÓSTICO DE LOS PROCESOS DE TRANSFORMACIÓN URBANA Y PLAN DIRECTOR DE INTERVENCIÓN EN EL EJE FORMADO POR GLORIETA DE QUEVEDO-FUENCARRAL-DE LA MONTERA-PUERTA DEL SOL-CARRETAS-PLAZA DE JACINTO BENAVENTE Y SU ÁMBITO DE INFLUENCIA

El Ayuntamiento de Madrid plantea en el marco de su acción de gobierno la operación emblemática de Revitalización del Centro Urbano de Madrid. Entre las actuaciones programadas por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda se recoge el llamado “Plan Director del Eje Comercial glorieta de Quevedo-Fuencarral-de la Montera-Puerta del Sol-Carretas-pl. de Jacinto Benavente”. Este proyecto desarrolla la medida: “Creación de itinerarios urbanos para la revitalización del Centro Histórico de Madrid”.

A efectos de cumplimiento de la mencionada medida, el 21 de Febrero de 2008, el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda aprueba la autorización del gasto y el Pliego de Prescripciones Técnicas particulares que han de regir el contrato de Consultoría y Asistencia Técnica para la redacción de un documento de Diagnóstico de los Procesos de Transformación Urbana y de un documento de Plan Director de Intervención en el Eje formado por glorieta de Quevedo-Fuencarral-de la Montera-Puerta del Sol-Carretas-plaza de Jacinto Benavente y su ámbito de influencia, en el Centro Urbano de Madrid.

La estrategia para la revitalización del centro de la ciudad mediante ejes consiste en la intervención en un conjunto de

ámbitos de carácter lineal conectados entre sí hasta configurar un sistema complejo de recorridos articulados. En el caso específico del Eje que discurre entre la glorieta de Quevedo y la plaza de Jacinto Benavente, se aprecia una zona en la que se han experimentado en los últimos años profundos cambios, que deberán ser estudiados.

El 3 de octubre de 2008 por decreto de la Delegada del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, los trabajos señalados en el Pliego de Prescripciones Técnicas son adjudicados a la UTE formada por FUNDACION CIREM y ECOSISTEMA URBANO, ARQUITECTOS S.L., ganadores del concurso público, siendo formalizado el contrato el 30 de octubre de 2008.

La intervención municipal que se pretende en este ámbito, se dirige fundamentalmente a la regulación de la actividad económica, con el objetivo de consolidar su desarrollo y diversificación de forma compatible con el carácter residencial del entorno.

De acuerdo con esta estrategia, el desarrollo de la intervención en el Eje formado por las calles gl. de Quevedo-Fuencarral-de la Montera-Puerta del Sol-Carretas-plaza de Jacinto Benavente y su ámbito de influencia, se plantea en función de los siguientes objetivos marco:

- Equilibrio entre las actividades de centralidad (comercio, ocio, cultura, etc.) y la actividad residencial, como característica diferencial del centro urbano madrileño.

- Regeneración de zonas ubicadas en el ámbito de influencia del Eje, afectadas por problemáticas sociales, degradación medioambiental y económica.
- Definición de mecanismos de redistribución de la actividad económica hacia zonas degradadas del entorno, rompiendo el efecto frontera.
- Recuperación del espacio público como escenario de actividad urbana y lugar de descanso y estancia de la población.
- Fomento de la mezcla de usos, evitando la consolidación de zonas monofuncionales.
- Revisión del actual sistema de movilidad en relación con el fomento de recorridos peatonales y la localización de nuevas actividades.

El Pliego señala los documentos y contenido de estos, así como los plazos de entrega de los mismos, concretándose en los siguientes aspectos:

- Para la redacción del documento de Diagnóstico, el Pliego prevé dos de entrega. Cada uno de ellos deberá desarrollar unos contenidos mínimos:
 - La primera fase del Diagnóstico se materializa en el Estudio Informativo, cuya entrega se realizó a partir de los tres meses de la fecha de comunicación oficial de la adjudicación de los trabajos, en este caso noviembre de 2008.
 - La segunda fase corresponde a la entrega efectiva del Diagnóstico Final y un avance de Propuestas de Intervención; este documento ha sido entregado en diciembre de 2008, de acuerdo con lo previsto en la contratación.
- La finalización de los trabajos se materializará con la redacción del Plan Director de Intervención, cuya entrega está prevista a partir de los doce meses posteriores a la validación de los documentos anteriores por los servicios técnicos municipales correspondientes.

Los documentos elaborados por el equipo redactor han sido:

Fase 1: Estudio Informativo.

El Documento de Estudio Informativo tiene por objeto recopilar datos oficiales e información sobre el ámbito de estudio, analizar y sintetizar dichos datos, de acuerdo con los siguientes bloques básicos de estudio: Demografía, Vivienda, Ocio, Hospedaje, Actividad Comercial y Flujos de circulación.

Se realizan también “Mapas de Síntesis” por bloques temáticos que junto con la memoria descriptiva de las fuentes utilizadas y el por qué de su empleo, así como las primeras conclusiones que, sobre el Eje, arroje el estudio, completan el Documento Informativo.

Fase 2: Diagnóstico y Propuestas Previas de Intervención.

De acuerdo con los objetivos específicos previstos para el Diagnóstico, el documento consta de los siguientes contenidos:

- Delimitación del ámbito de actuación, justificando su pertinencia en relación con los objetivos de la intervención.
- Informes descriptivos y cualitativos, que habrán de dar respuesta a los objetivos fijados para el diagnóstico a partir de las fuentes de información consideradas por el equipo redactor.

- Conclusiones y síntesis, que integren el conjunto de informaciones y estudios recopilados y realizados, como Diagnóstico final propiamente dicho, y un apartado de recomendaciones que oriente la elaboración del Plan Especial.

El contenido de este documento se articula de acuerdo con los objetivos específicos recogidos en el Pliego.

De los trabajos entregados se pueden avanzar las primeras conclusiones.

Avance de primeras conclusiones referidas al Diagnóstico

■ Población

Se aprecian riesgos de polarización social: inmigrantes, niños y mayores en un contexto de “gentrificación”. Pérdida de población infantil, prácticamente en todo el tramo. Gran peso de población visitante y de ocio. Déficit dotacional crónico.

Gentrificación positiva: población heterogénea e integradora. La población vive y reside en el barrio: profesionales e inmigrantes no cualificados o semicualificados.

■ Vivienda

La principal característica del parque residencial es la antigüedad de la edificación y la detección de alquileres caros y de baja calidad. Infravivienda. Puede haber “mobbing inmobiliario”.

En cambio, el barrio resulta muy atractivo para población joven.

■ Actividad Económica

El Eje de Fuencarral se ha convertido en un gran Centro Comercial abierto, en el que se ha instalado un modelo basado en la heterogeneidad funcional (mismo tipo de negocios y a veces mismas marcas, en tiendas, hostelería) lo que define una pérdida de identidad comercial del Eje, fenómeno de “tematización”. Alta rotación de comercios. Desaparición del comercio tradicional. Abundancia de locales vacíos. Locales transformados en viviendas, algunas infraviviendas y “pisos patera”.

■ Espacios Públicos

Los Espacios Públicos aparecen fragmentados e inaccesibles. El Eje no se identifica como tal, y se aprecia una excesiva presencia del vehículo privado. Escasez de áreas infantiles. Mobiliario urbano heterogéneo y redundante. Escasez de arbolado y elementos que generen sombras. Invasión de aceras y espacios públicos por contenedores de basura, motos. Invasión de casetas, puestos de venta, todos ellos con diferentes materiales y colores. Fuerte presencia de asfalto y tráfico rodado en plazas y glorietas. Medianeras degradadas.

■ Sistema de Movilidad

El diagnóstico de movilidad, sobre todo para el tramo central del Eje, es claro: bajísimas velocidades medias y mucha contaminación, una situación crítica que perjudica a los residentes, trabajadores y viandantes. Intermovilidad gravemente restringida por la congestión de tráfico, especialmente privado. Incumplimiento crónico de las restricciones al tráfico privado.

El Diagnóstico recoge un estudio en el que se detectan los estados de opinión de los agentes sociales afectados e implicados, del cual se desprenden los siguientes problemas y oportunidades:

- Problemas: conflictos entre actores (residentes, comerciantes, profesionales e industriales, sector asociativo). Percepciones comunes de los problemas.

— Oportunidades: consolidar un barrio residencial y comercial. Desarrollar estrategias e instrumentos de gestión participativa de diferentes aspectos de la vida en el barrio. Consolidar tejidos asociativos vecinales y comerciales.

Avance de Propuestas Previas de Intervención

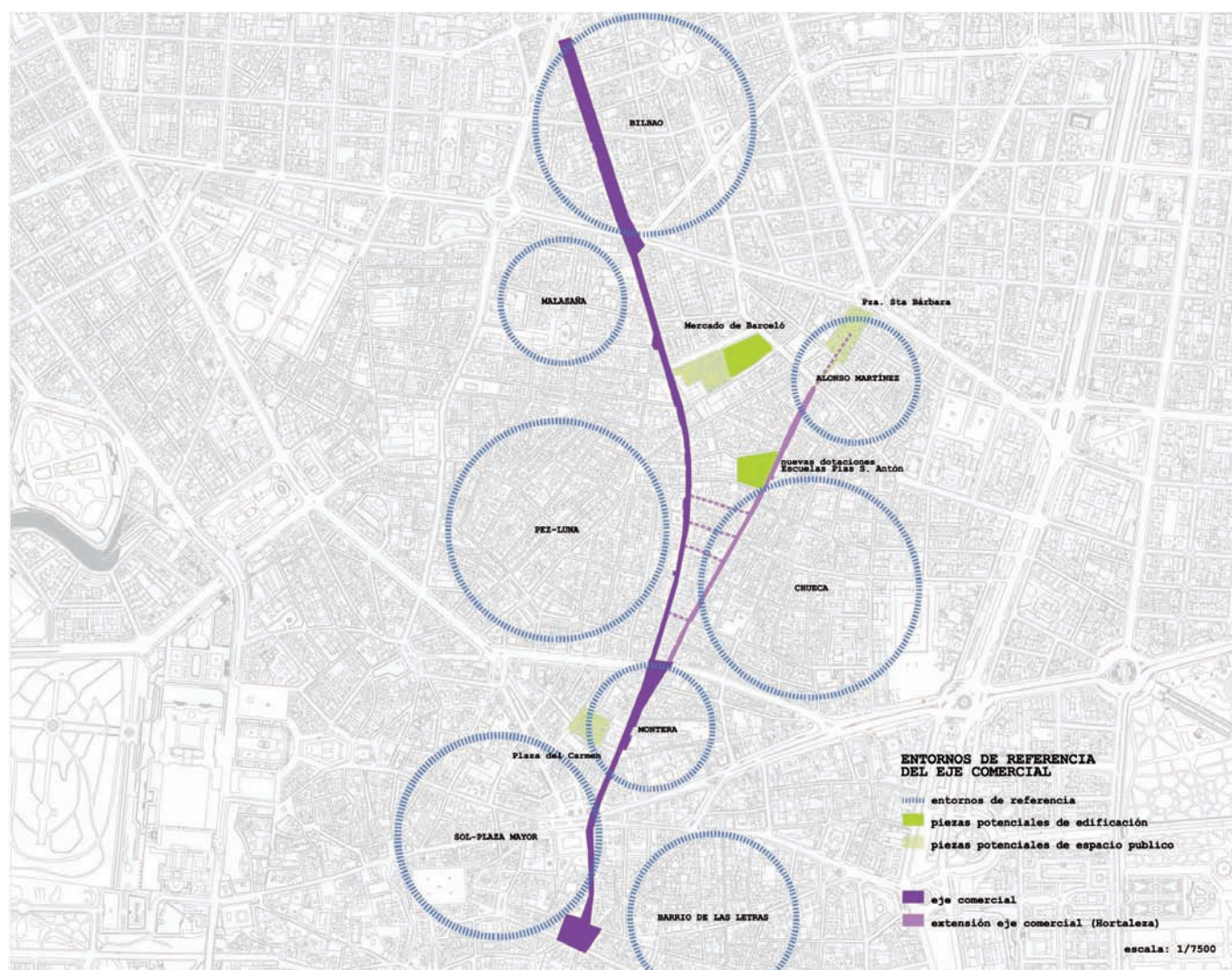
Se incorporan cinco estrategias de intervención:

- **Unificar:** frente al espacio fragmentado y discontinuo se propone el fomento de la accesibilidad universal en todo el espacio público. Conectividad, visibilidad, accesibilidad, así como la unificación de criterios de intervención en todo el ámbito.
- **Concentrar:** redefinición de los elementos urbanos para un uso mas racional del mismo. Optimizar elementos. Agrupación e intensificación. Es posible liberar espacio generando dispositivos o elementos multifuncionales. Diseño de sistemas que sean capaces de compilar varios usos y tecnologías y que sean versátiles en el tiempo.

■ **Renaturalizar:** frente a la desnaturalización del diseño urbano se propone recuperar elementos más naturales en la escena urbana. Sustitución de pavimentos duros por terrizos ecológicos, pavimentos filtrantes, etc. Intensificación de trama vegetal y uso de vegetación en elementos como cubiertas, medianeras, etc. Hacer la ciudad mas verde.

■ **Acondicionar:** utilización de elementos y sistemas naturales y de bajo coste de acondicionamiento. Evapotranspiración, láminas de agua, ventilación, etc.

■ **Activar:** fomento e intensificación de actividad. Diseñar soportes abiertos capaces de dinamizar el espacio público. Catalizadores urbanos, que pudiendo ser de pequeña escala, sean capaces de introducir variables y usos en el espacio. Programación. Generar un programa de actividades y uso que sea capaz de dotar de carácter a aquellos espacios que en la actualidad no lo tienen.



Eje comercial de Fuencarral-Montera-Sol-Jacinto Benavente. Entornos de referencia



Imágenes del Eje glorieta de Quevedo-plaza Jacinto Benavente. (Primavera de 2008)



PLAN DE CALIDAD DEL PAISAJE URBANO

Durante el año 2008, se ha llevado a cabo la redacción final y aprobación del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

El Plan de Calidad, constituye una herramienta de gestión innovadora y coordinada, orientada a mejorar el espacio público, tanto del centro como de la periferia, para enriquecer la cultura de la ciudad haciendo compatibles historia e innovación, y reforzar su identidad promoviendo actuaciones basadas en criterios sostenibles e integradores.

El Plan se enmarca en el Convenio Europeo del Paisaje, acordado por el Consejo de Europa en el año 2000 y ratificado por España en 2007, y supone el cumplimiento del compromiso asumido en las pasadas elecciones, en el que se preveía su elaboración para el conjunto de la ciudad de Madrid, desde el convencimiento de que el paisaje urbano juega un papel esencial en la configuración de toda ciudad contemporánea, y es parte sustancial de la calidad de vida y la sostenibilidad de las grandes capitales.

El Plan de Calidad del Paisaje Urbano es el resultado final de un proceso que se inició con la elaboración del documento técnico por parte de un equipo multidisciplinar, contando con la participación activa y directa de las distintas Áreas de Gobierno municipales (Área de Medio Ambiente, Las Artes, Obras y Espacios Públicos, Seguridad, Economía a través del Área Delegada de Participación Ciudadana, Coordinación Territorial,

y Urbanismo), así como los grupos municipales PSOE e IU, lo que ha contribuido a reforzar su carácter transversal.

Este documento fue objeto de análisis, debate y presentación de sugerencias en el seno de la Comisión de Calidad Urbana, órgano de participación que se constituyó en mayo de 2008, con el objetivo de establecer criterios coherentes y homogéneos para impulsar la cualificación y puesta en valor del paisaje urbano y el patrimonio edificado.

El Plan de Calidad del Paisaje Urbano se estructura en cinco títulos:

- Introducción.
- Diagnóstico.
- Directrices y recomendaciones.
- Programa de actuación normativa
- Programas de desarrollo.

Tras poner de relieve que uno de sus objetivos prioritarios es la cualificación y puesta en valor del paisaje urbano y el patrimonio histórico, el Plan realiza un detallado diagnóstico de la situación actual, a partir de la definición de nueve Unidades de Paisaje que caracterizan a nuestra ciudad, y que se delimitan en base a criterios morfológicos, históricos, funcionales, urbanísticos o sociodemográficos, entre otros.

El diagnóstico pormenorizado de estas Unidades homogéneas lleva a la conclusión de que es necesario mejorar la regulación

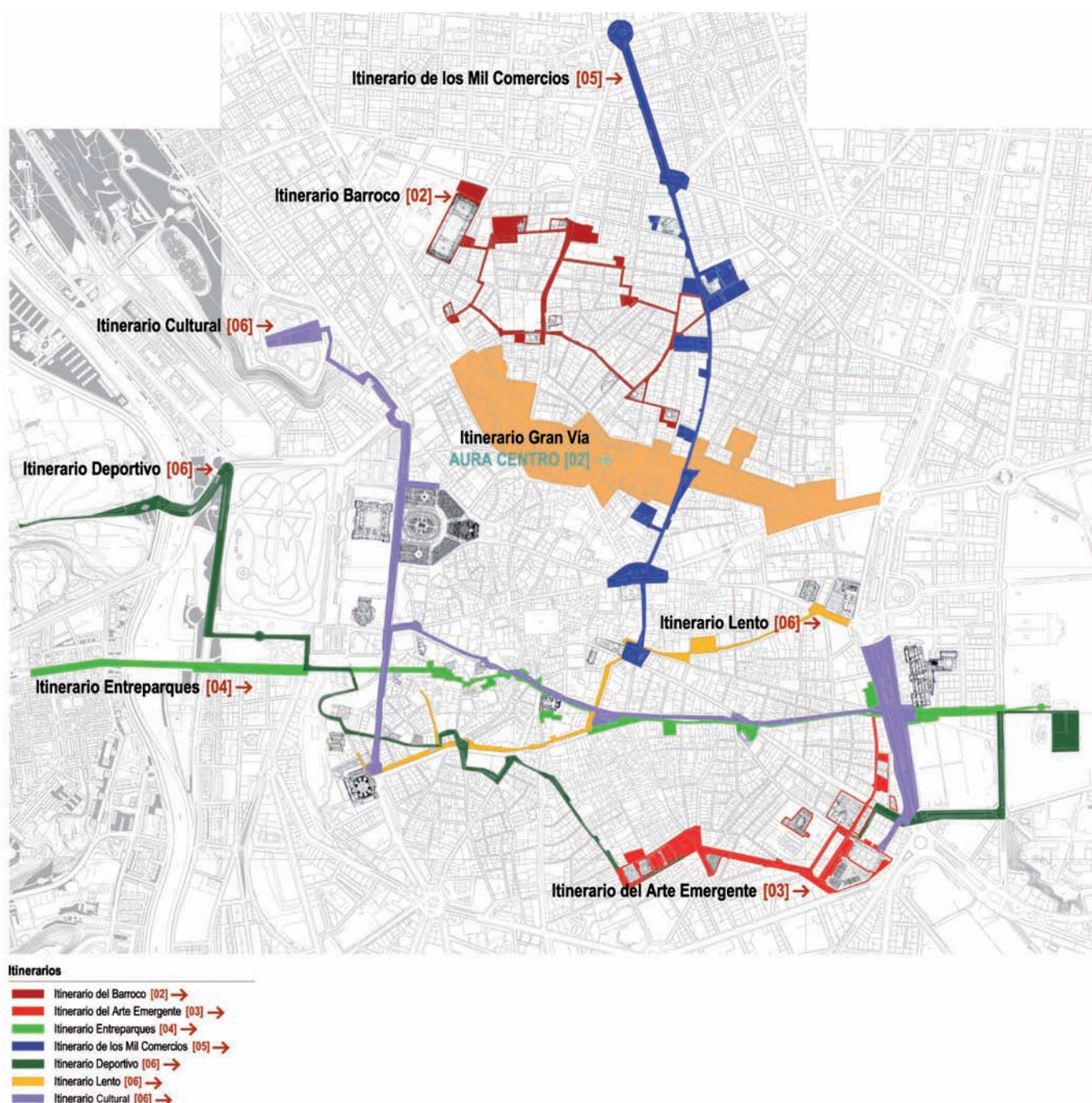
existente para incrementar la calidad del paisaje urbano, mediante dos instrumentos complementarios que el Plan denomina Directrices y Recomendaciones.

El Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid, establece 128 Directrices y 50 Recomendaciones, y concreta 8 Programas de Desarrollo y 14 Campos de Intervención, entre ellos, la configuración exterior de los edificios, diseño de la urbanización de calles, mobiliario urbano, elementos de publicidad y frentes comerciales, señalización, espacios verdes, iluminación, instalaciones efímeras comerciales, estructuras de movilidad, y arte público.

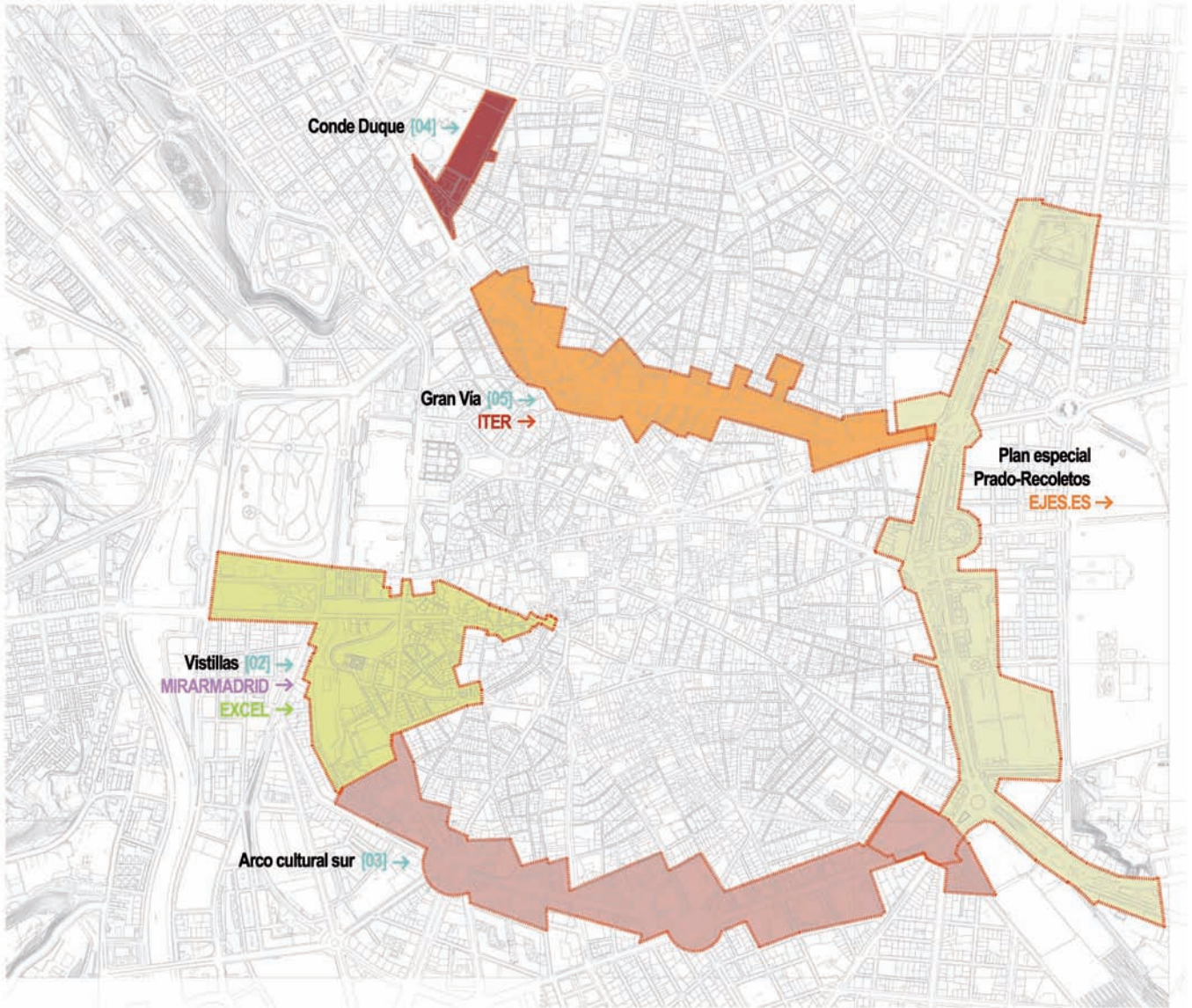
El objetivo de las Directrices es orientar la actuación pública en cuestiones específicas, previéndose para ello la progresiva adaptación de once normas municipales, concretamente, el Plan General de Ordenación Urbana, y diez Ordenanzas, Instrucciones y Documentos de Normalización.

Las Recomendaciones, a diferencia de las Directrices, tienen un carácter más general, sin que esté previsto su traslado directo al ámbito normativo.

El último apartado del Plan de Calidad del Paisaje Urbano establece 8 Programas de desarrollo sobre ámbitos especialmente significativos para la cualificación del paisaje madrileño, espacios que por su singularidad requieren de proyectos específicos, fijando criterios y objetivos de carácter general (AURAS, EJES, ITER, TRAZAS, ABORDARMADRID, MIRARMADRID, INMADRID, EXCEL). Se orientan a la extensión de la calidad y de la identidad de ámbitos especiales, mejora de ejes urbanos, recuperación de la huella histórica, impulso de nuevos recorridos por la ciudad, cualificación de los bordes, potenciación de los miradores y cornisas, puesta en valor de las puertas de la ciudad, y extensión y conexión de los espacios libres.



Programa ITER: Itinerarios urbanos del Centro Histórico



- > Operaciones estratégicas de cualificación del paisaje.
- > Comprenden espacios libres públicos, verdes o urbanos que poseen unos usos muy por debajo de su potencial capacidad.
- > Los Programas incluyen la estimulación de los usos de esos espacios.
- > Incorporación de dotaciones con capacidad de atracción o de incremento de la necesaria complejidad de algunos espacios.
- > Articulación de Plan y Proyecto.
- > Integración de las diversas componentes "materiales" que configuran la escena urbana.
- > Diferentes escalas.
- > Activación pública o privada de determinados usos, especificando sus condiciones de localización en el espacio urbano.
- > Procedimientos transversales.

0 100 200

Programa AURA CENTRO: actuaciones urbanas de recualificación ambiental del Centro Histórico. Ámbitos de actuación

PLAN DIRECTOR DE DISCIPLINA URBANÍSTICA

El 19 de noviembre de 2008 se presentó el Plan Director de Disciplina Urbanística. Esta nueva herramienta de coordinación profundiza en la interpretación homogénea de la normativa, la información a los ciudadanos y el control de la legalidad por los distritos.

El Plan Director desarrolla una de las nuevas competencias del Área de Urbanismo y Vivienda relativas a la interpretación, información técnica y ciudadana, y control uniforme del cumplimiento de la normativa urbanística por parte de las Juntas de Distrito, derivadas del acuerdo de la Junta de Gobierno de 3 de abril de 2008. Así, incrementa el control de la legalidad urbanística potenciando los mecanismos de prevención y, en su caso, de sanción ante los actos de edificación y uso del suelo que no dispongan de las preceptivas licencias o no se ajusten a las condiciones establecidas en ellas.

Es un documento de carácter operativo, donde cada uno de los proyectos incluye una ficha pormenorizada en la que se especifican los responsables de su ejecución, objetivos, cronograma, control, y seguimiento y evaluación del proceso.

El Plan Director de Disciplina Urbanística incluye 25 medidas y fortalece la capacidad de las Juntas Municipales en la tramitación de licencias y en el control de la disciplina urbanística.

El reforzamiento de la coordinación con las distintas Áreas municipales y Juntas de Distrito constituye una prioridad del Plan; además contempla mecanismos de evaluación, por lo que se establecerán indicadores de eficiencia, debiendo presentarse una memoria anual de resultados con propuestas de mejora, en su caso.

Con el fin de garantizar el correcto desarrollo de los proyectos contemplados en el Plan, se ha constituido un grupo de trabajo, integrado por representantes de las Áreas y Juntas de Distrito implicadas, que evaluará de forma permanente la aplicación de las medidas de protección de la legalidad urbanística y el cumplimiento de los objetivos.

El Plan Director prevé la colaboración con los Colegios Profesionales y otras instituciones para realizar campañas formativas e informativas orientadas a los profesionales encargados de la dirección facultativa de las obras y actividades, a fin de evitar que por desconocimiento puedan incurrir en responsabilidad derivada de infracciones urbanísticas.

COMISIÓN DE CALIDAD

El día 26 de mayo de 2008 se constituyó la Comisión de Calidad. Este órgano de carácter multidisciplinar está presidido por la Delegada del Área de Urbanismo y Vivienda; está formado por representantes de las Áreas municipales de Las Artes, Medio Ambiente, Seguridad y Movilidad, Economía y Participación Ciudadana, Obras y Espacios en la Ciudad, Coordinación Territorial; representantes de los Grupos políticos municipales sin responsabilidad de gobierno; el Decano del Colegio de Arquitectos de Madrid, el Director de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, el Director de la Real Academia de Bellas Artes de San Fernando; la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid; profesionales de reconocido prestigio, como es el caso de la artista plástica y escultora Eva Lootz, y los arquitectos paisajistas Ana Luengo e Iñaki Ábalos, así como Miguel Ángel Anibarro, arquitecto especialmente vinculado al estudio histórico del paisajismo.

Las funciones de la Comisión están recogidas en el Decreto que establece las Normas Reguladoras de la Comisión de Calidad Urbana y de la Comisión para la Protección del Patrimonio Histórico-Artístico de la Ciudad de Madrid, entre las que destaca:

- Establecer los criterios generales y definir las directrices de actuación que deban seguir todos los servicios municipales en los elementos que componen el diseño de la ciudad.
- Fijar las líneas generales de actuación sobre el Patrimonio histórico-artístico y natural existentes, las nuevas construcciones, obras de ingeniería, el mobiliario, jardinería y arbolado y los diversos aspectos que forman parte de la escena urbana.
- Dirigir, planificar y coordinar las acciones referentes a los elementos que componen el diseño de la ciudad, impulsando la redacción y aprobación de un Plan de Calidad del Paisaje Urbano.
- Evaluar el seguimiento y controlar la evolución de las actuaciones referentes a esta materia.
- Promover cuantas actuaciones sean necesarias para que al paisaje urbano de la ciudad de Madrid se le reconozca la máxima calidad, tanto en las actuaciones públicas como en las desarrolladas en el ámbito privado, involucrando a los agentes culturales, económicos, sociales y a los ciudadanos en general.
- Proponer medidas de fomento e incentivos de todo tipo para conseguir incorporar la máxima calidad creativa y material en el paisaje de la ciudad de Madrid.
- Impulsar la gestión, control y coordinación de las actuaciones con las distintas Áreas de Gobierno y demás órganos municipales competentes en esta materia.

La constitución de la Comisión de Calidad Urbana de la Ciudad de Madrid es fruto del compromiso asumido con los ciudadanos para mejorar la belleza de nuestro entorno de acuerdo con criterios de excelencia, dado que el paisaje urbano juega un papel esencial en la configuración de toda ciudad contemporánea, y es parte sustancial de la calidad de vida y la sostenibilidad en las grandes capitales. Esta iniciativa sigue la pauta marcada por la propia Unión Europea, con la firma por los Estados miembros del Consejo de Europa, del Convenio Europeo del Paisaje.

Para facilitar el desarrollo de sus funciones, la Comisión cuenta con una Ponencia técnica, que también se constituyó el 26 de mayo, y que se configura como órgano auxiliar y de asesoramiento. Está presidida por la Coordinadora General de Urbanismo y un técnico especialista en la materia designado por cada una de las Áreas de Gobierno representadas en la Comisión, así como un profesional de reconocido prestigio, que es la arquitecta-paisajista Ana Luengo, vocal también de la Comisión de Calidad, con el fin de facilitar la comunicación entre ambos órganos.

La Comisión de Calidad se ha reunido otras dos sesiones más a lo largo del año 2008, el 21 de julio y el 20 de septiembre, habiéndose presentado en dichas sesiones el Plan de Calidad de Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid, dando conocimiento de su contenido y de las sugerencias a éste a los miembros de la Comisión. La nueva Ordenanza reguladora de la Publicidad Exterior también fue presentada y debatida.

MESA POR LA REHABILITACIÓN

La Mesa por la Rehabilitación se constituyó el 22 de octubre de 2007, una iniciativa del Gobierno de la Ciudad de Madrid para coordinar esfuerzos y consensuar una política activa de rehabilitación con las demás administraciones y con la propia sociedad civil, con el objetivo de abordar la mejora de las condiciones de las viviendas y del patrimonio edificado en términos de habitabilidad, accesibilidad y sostenibilidad, dedicando especial atención a las situaciones de infravivienda vertical y hacinamiento.

Esta Mesa está integrada por representantes del Ministerio de la Vivienda, la Comunidad, el Ayuntamiento —con representación de los grupos municipales—, la Federación Regional de Asociaciones de Vecinos de Madrid (FRAVM), la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid, el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y expertos en vivienda de la universidad.

Durante el año el año 2008 se han sucedido reuniones de la Mesa por la Rehabilitación en las que se han abordado diferentes temas:

- 25 de enero de 2008. Presentación de la “Acción Estratégica de Vivienda para la Integración Social”, elaborada por el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda en colaboración con la Universidad Complutense, con un especial interés en el fortalecimiento de una filosofía de actuación asentada en el predominio de la intervención social, frente a las acciones que se quedan en abordar el simple acceso a la vivienda.

- 28 de marzo de 2008. Presentación de la “Estrategia de intervención para la eliminación de infravivienda vertical”, con el objetivo de mejorar la estructura urbana, impulsar la renovación residencial, incrementar las dotaciones públicas para aumentar la calidad de vida de sus residentes, en especial los mayores, y favorecer la integración de los nuevos vecinos.

La Estrategia concreta la actuación en ámbitos continuos y plantea intervenciones en manzanas completas del Centro. Se sustenta sobre dos criterios: mantenimiento de la edificabilidad lucrativa actual, e incorporación de usos dotacionales públicos en régimen compatible con usos residenciales, así como nuevas zonas verdes, para cubrir el déficit de los barrios consolidados.

- 25 de abril de 2008. Presentación de “los ámbitos discontinuos de rehabilitación para eliminar infravivienda vertical”. Este modelo es complementario del presentado en la reunión del día 28 de marzo, y tiene el objetivo de mejorar las condiciones residenciales de los vecinos de ámbitos degradados y del entorno en el que habitan. En este caso la intervención incluye un ámbito situado en el Centro y consistente en una manzana degradada, y al tiempo un ámbito situado fuera de él para compensar el déficit que genera esta intervención en el Centro urbano y alcanzar el equilibrio financiero.

- 20 de septiembre de 2008. Presentación de la propuesta municipal para modificar el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997, para hacer viable la eliminación de infravivienda en el Centro de la ciudad, mejorando las condiciones residenciales de los actuales vecinos y la calidad urbana, a la vez que facilitando la creación de nuevos equipamientos sociales.

En esta reunión también se decidió crear dos grupos de trabajo: el primero, para definir el modelo de intervención social y de participación ciudadana en el Centro y, el segundo, para fijar un marco de colaboración con los agentes de la rehabilitación de cara a futuras actuaciones en manzanas.

- 19 de diciembre 2008. Presentación de documentos de los modelos social y económico para la eliminación de la infravivienda vertical en el Centro urbano.

