4 Operaciones Estratégicas para la Actividad Económica en Villaverde

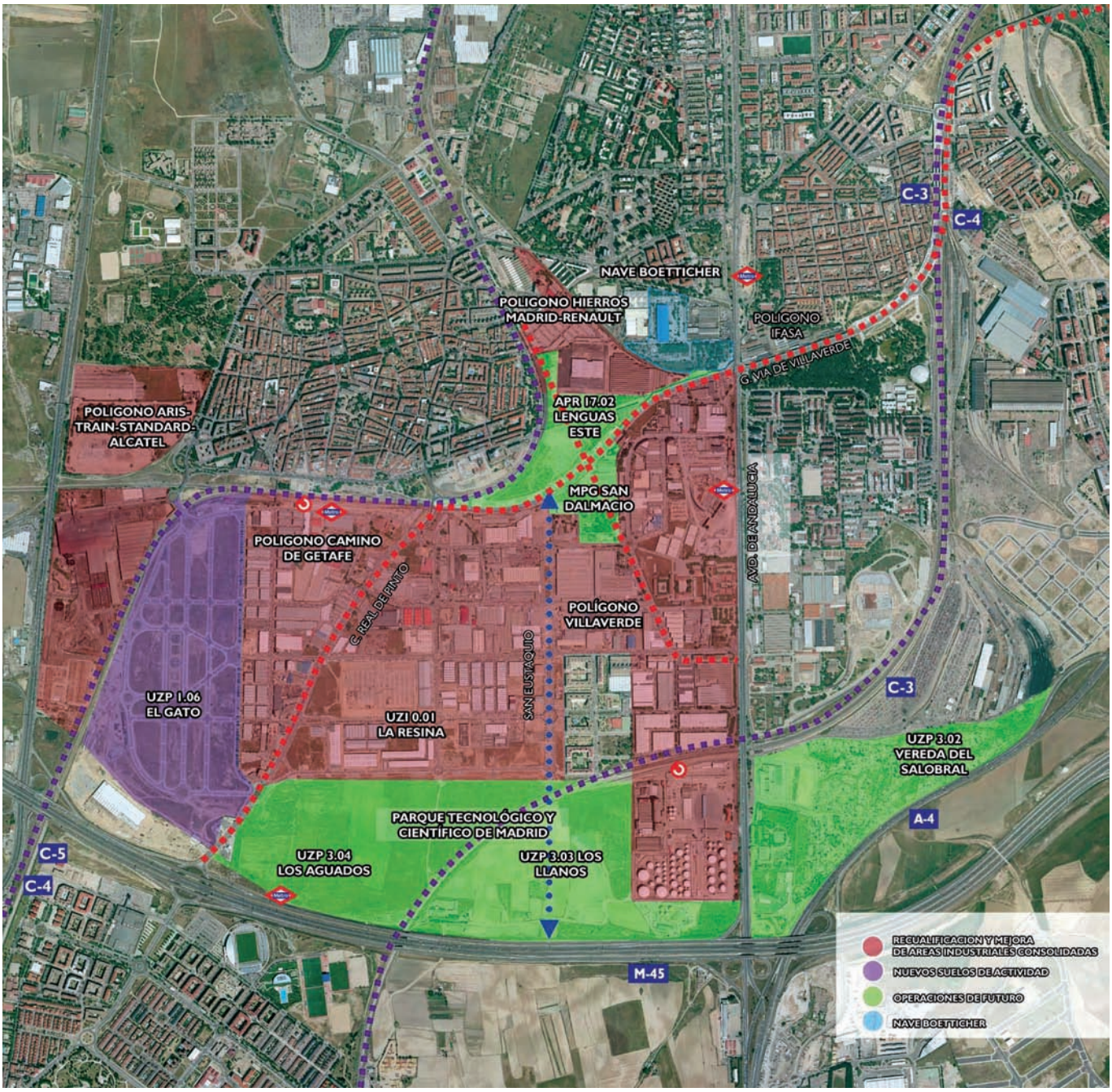
Una de las líneas estratégicas del Area de Gobierno de Urbanismo y Vivienda tiene por objeto el desarrollo de una ciudad competitiva, con una economía fuerte que se apoye sobre nuevos espacios para la actividad económica y nuevas áreas de negocio. Se aspira a que las empresas dispongan de suelo productivo que se ajuste a sus necesidades actuales y futuras, ya sea creando nuevo suelo para actividades económicas o cualificando el suelo de actividad existente.

La pretensión de captar una industria avanzada, vinculada a las nuevas tecnologías, que requiere sistemas de comunicación de vanguardia e infraestructuras del transporte de última generación, conlleva la adaptación de los suelos industriales existentes y la mejora de sus infraestructuras.

Esta línea de trabajo está presente en el Plan de Actuaciones para Villaverde 2006-2011, que contempla el desarrollo de planes participados de inversión. De entre las diversas actuaciones previstas, se incluyen algunas cuyo objetivo es la mejora de la base económica distrital así como la de los espacios de actividad económica.

El distrito de Villaverde se encuentra en una posición estratégica por su cercanía a municipios limítrofes con gran desarrollo industrial y de actividades basadas en la I+D+i, como Getafe y Leganés. Esta situación supone una oportunidad para reforzar el papel de la puerta sur de entrada a Madrid como espacio industrial de calidad con incorporación de sistemas innovadores sostenibles. Por otro lado, la existencia de una gran superficie de suelo calificado en el distrito posibilita la creación de un foco industrial y de actividades económicas de primera magnitud.

Así los esfuerzos municipales se han centrado en el distrito de Villaverde, que está siendo objeto de múltiples iniciativas y actuaciones para el desarrollo de suelos de actividad económica más competitivos. Las intervenciones urbanísticas distinguen tres tipos de actuaciones: la recualificación y mejora de zonas industriales obsoletas; el desarrollo de nuevos suelos de actividad y operaciones de futuro orientadas a suelo de componente tecnológico.



Operaciones urbanísticas estratégicas en Villaverde

4.1. Nuevo equipamiento para la difusión de innovación y dinamización cultural en la antigua nave BOETTICHER

Como consecuencia del Convenio urbanístico suscrito entre los Síndicos representantes de la quiebra de la Empresa Boetticher y Navarro S.A. y el Ayuntamiento de Madrid, se tramita una Modificación del Plan General para la transformación del uso industrial por el de residencial y terciario y la obtención y rehabilitación como dotación pública de la nave Boetticher, conocida como la "Catedral". Estos cambios están ligados al carácter que está imprimiendo la nueva avenida denominada Gran Vía de Villaverde que se ha perfilado como el principal motor de la transformación urbanística de la zona.

La Modificación propone la transformación de la parcela de uso industrial de Boetticher, con una superficie de 68.782 m², mediante la creación de un APR, Área de Planeamiento Remitido, que define otros usos disminuyendo la edificabilidad e incrementando las dotaciones.

El uso característico o global que se propone es el residencial con una edificabilidad de 57.226 m² y como uso cualificado el terciario, con 14.307 m² de edificabilidad. La edificabilidad lucrativa total del ámbito es 71.533 m² y el coeficiente de edificabilidad resultante de la Modificación es 1,04 m²/m².

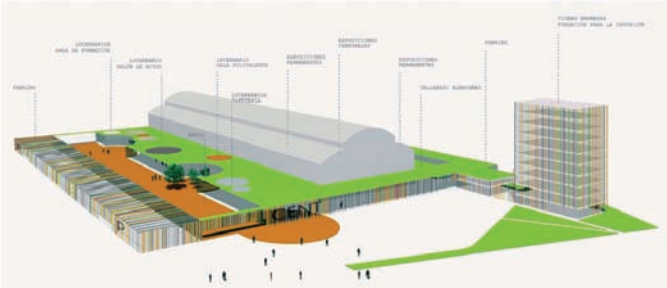
Se incorpora al viario público dos viarios locales de nueva creación que articulan los diferentes usos en torno a la dotación prevista y potencian las relaciones transversales con su entorno.

El total de suelo para dotaciones supone 48.874 m² incluidas las vías públicas.

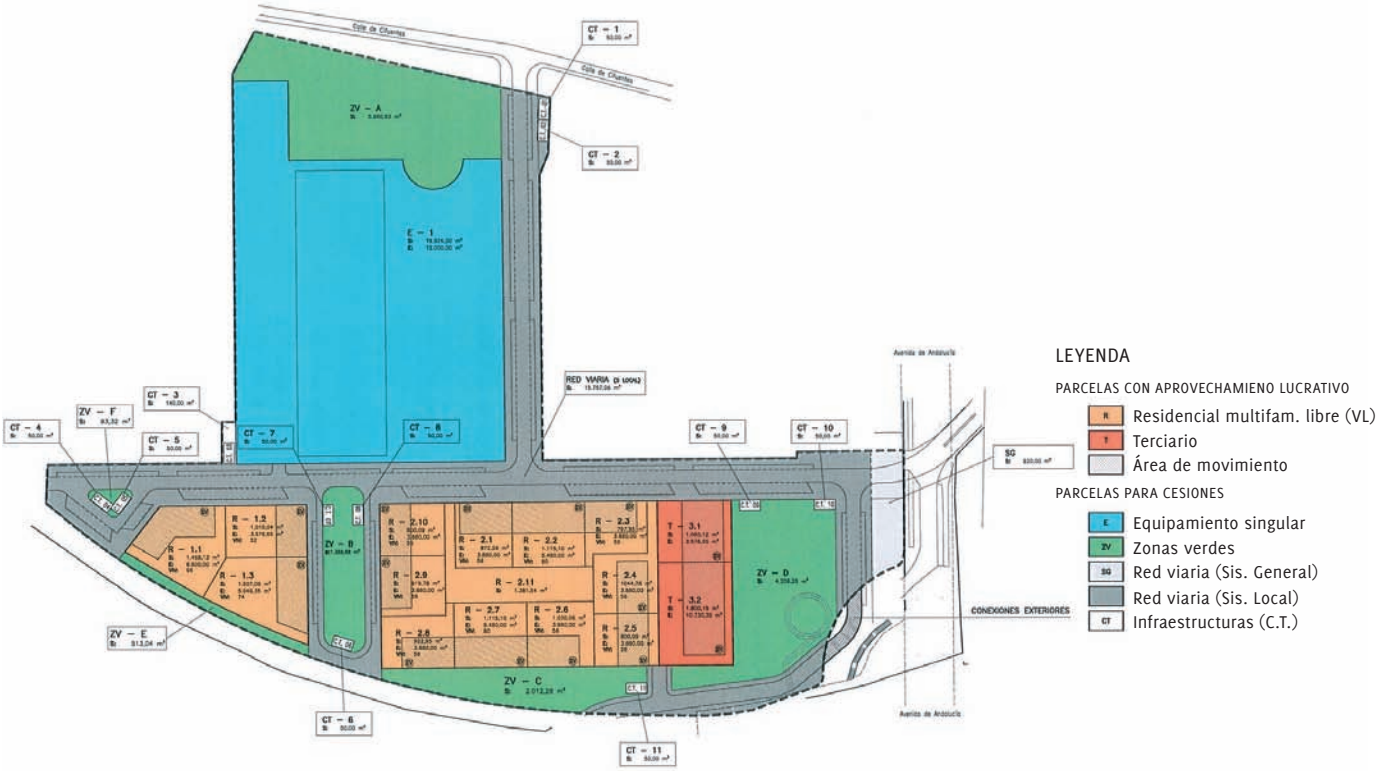
La recuperación patrimonial de la Nave Boetticher ofrecerá a Villaverde la oportunidad de situar en este barrio un centro de referencia a escala urbana y de Comunidad, un centro de excelencia en las Nuevas Tecnologías de 19.924 m² rodeado por una zona verde de 13.463 m².

Esta Modificación de Plan General fue aprobada definitivamente por la Comunidad de Madrid el 7 de febrero de 2008. El sistema de ejecución es Compensación.

Imagen aérea. Situación actual



Maqueta del Centro de Expresión de Nuevas Tecnologías



Plano de ordenación

4.2. Modificación de Plan General en antiguas instalaciones de REPSOL (San Dalmacio)

El objetivo de esta operación es la conformación de una nueva área de centralidad a través del cambio de calificación de un espacio con pérdida de funcionalidad (antiguas instalaciones REPSOL), en el que se implantarán de la mano de la iniciativa privada, nuevos usos industriales, terciarios y dotacionales para reequipar el espacio industrial y revitalizar los tejidos existentes.

Responde a la demanda de nuevos espacios cualificados para la actividad económica y a la apuesta del gobierno municipal en orden al reequilibrio territorial de los distritos por medio de nuevas centralidades de actividad con un fuerte potencial recualificador. Esta intervención también se inscribe en las iniciativas del gobierno municipal para el desarrollo tecnológico de Madrid.

Estos nuevos usos pretenden actuar como un revulsivo para las restantes actividades económicas en el entorno de la Gran Vía de Villaverde. Se propone además potenciar su expansión a partir de una nueva conexión viaria estructurante norte-sur al oeste de la avda. de Andalucía que sirva de enlace con la nueva zona industrial al norte de la Gran Vía de Villaverde en torno a la calle Lenguas.

La superficie del ámbito es 65.427 m² y el índice de edificabilidad 1,04 m²/m², resultando una edificabilidad total de 68.044 m².

En la distribución de los usos predomina el industrial (60%) respecto del terciario (40%), con 40.826 m² y 27.218 m² de edificabilidad respectivamente. En cuanto a las dotaciones públicas, se obtendrá una zona verde de 11.783 m², 6.407 m² de vía pública y una parcela de servicios colectivos de 5.375 m², con una edificabilidad de 10.750 m².

La Modificación de Plan General fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno el 24 de abril de 2008.

Se define una unidad de ejecución en la que el sistema de actuación será el de compensación.

San Dalmacio. Imagen final. Infografía

4.3. Nueva ordenación en Lenguas Este (APR 17.02)

Suelo de actividad económica, previsto por el Plan General de 1997, integrado en la Gran Vía de Villaverde, potenciando el papel de esa infraestructura como elemento vertebrador y regenerador de los espacios de actividad colindantes, inconexos, desarticulados y degradados.

Se diseña con criterios de una ordenación flexible con capacidad de acogida de una variada gama de productos inmobiliarios que responda a las nuevas necesidades de los espacios productivos (industria, servicios y oficinas) y que contribuya a resolver las relaciones y la transición funcional entre los espacios al norte y sur de la Gran Vía de Villaverde.

Este espacio se urbanizará favoreciendo su accesibilidad y configurando un sistema de espacios libres peatonales que den continuidad en el sector y con las piezas urbanas circundantes: paseo límite con la línea de cercanías C-5, Casco de Villaverde Alto, avenida de Andalucía. La estructura viaria

San Dalmacio. Situación y ordenación del ámbito

propuesta establece igualmente conexiones exteriores que articulan las relaciones con el entorno. Al sur, a través de la Gran Vía de Villaverde y del nuevo viario previsto en la Modificación de Plan General de San Dalmacio, 12. Al norte, por medio de la conexión del nuevo viario propuesto que discurre paralelo a la línea C-5, con la calle San Jenaro.

El ámbito tiene una superficie de 126.151 m² y una edificabilidad de 181.000 m². La superficie de uso industrial es de 42.812 m² con una edificabilidad de 92.400 m²; la superficie de uso terciario es de 20.686 m² con una edificabilidad de 88.600 m².

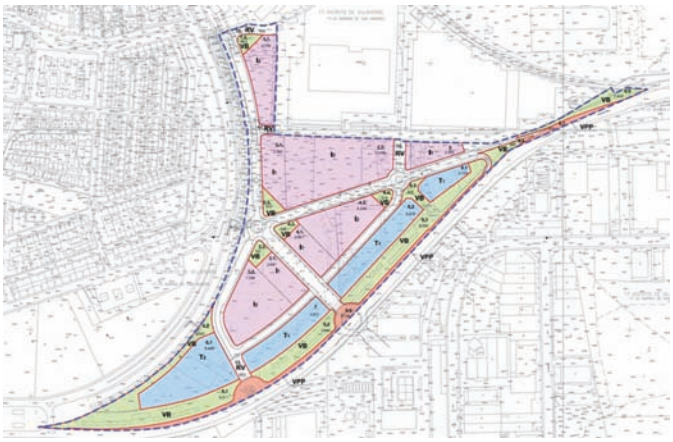
La superficie de zonas verdes es de 27.225 m² y la de vías públicas de 35.428 m².

El Ayuntamiento va a disponer de una edificabilidad industrial de 9.240 m² y 8.860 m² de uso terciario.

El Plan Parcial que desarrolla el ámbito fue aprobado inicialmente el 2 de octubre de 2008 por la Junta de Gobierno.

En cuanto a la gestión, se delimitan dos unidades de ejecución, una por expropiación que se corresponde con el actual trazado de la Gran Vía de Villaverde en el ámbito, y la otra por compensación que comprende el resto.

Delimitación del ámbito



Plano de ordenación

Una parte del ámbito, junto a la Gran Vía de Villaverde

4.4. Desarrollo de un Parque Científico -Tecnológico en Los Llanos (UZP 3.03) y Los Aguados (UZP 3.04)

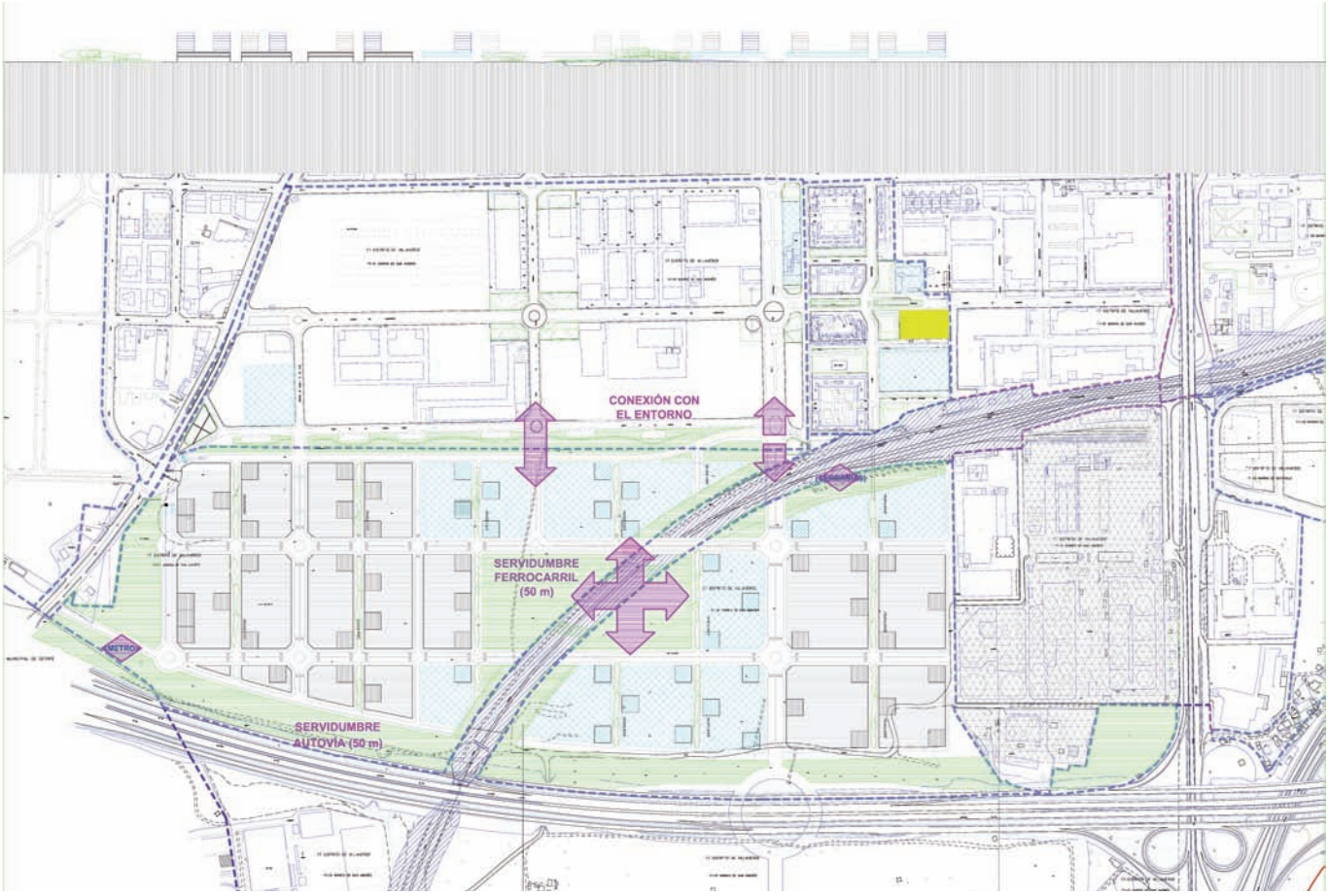
Constituye una de las actuaciones estratégicas del Ayuntamiento de Madrid y se encuentra incluida en el Plan de Actuaciones para Villaverde 2006-2011. Pretende ser un referente de lo que será el distrito de Villaverde que adquirirá una nueva proyección y reforzará el equilibrio económico y social de los distritos de Madrid.

El futuro desarrollo de Los Llanos y Los Aguados posibilitará la creación de un espacio con gran calidad ambiental que reúna los requisitos idóneos para atraer a centros de investigación y empresas innovadoras y competitivas que potencien la imagen de Madrid como nodo basado en la economía del conocimiento.

Además, este nuevo espacio adquiere un importante valor como elemento de la estructura urbana al ampliar y diversificar el espacio industrial de Villaverde, posibilitar la mejora de sus conexiones con las principales infraestructuras viarias y favorecer una mejor integración del espacio metropolitano.

A lo largo de 2008, se ha trabajado en la elaboración de un documento de bases urbanísticas para el desarrollo de un parque científico-tecnológico con una superficie de suelo de 825.000 m² (Los Llanos–370.000 m² y Los Aguados–455.000 m²), a partir de las condiciones establecidas en las fichas del Plan General. Para su formalización se han estudiado la ordenación urbanística y características de los parques tecnológicos de la Comunidad de Madrid, así como algunos otros que sirven de referente a nivel nacional.

Delimitación de los ámbitos "Los Aguados" y "Los Llanos"



Esquema indicativo de ordenación