

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 cinco 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.

En el apartado Programa de Acciones para la Rehabilitación Residencial se han desarrollado a lo largo de este año 2009 las siguientes:

- Modificación Puntual del PGOUM 97 referente a actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas en el APE 00.01 Centro Histórico

En el apartado de Acciones para el Desarrollo Dotacional, se ha trabajado en diversos proyectos:

- Plan Director de Recuperación de Bulevares
- Plan Director Delicias-Méndez Álvaro-Abroñigal

- Plan Especial del Mercado de la Prosperidad
- Modificación del PERI Avenida de los Curtidos
- Plan Especial de asignación de usos dotacionales en la parcela municipal situada entre las calles de San Bernardo y La Palma
- Actuación en el ámbito de la plaza de Barceló
- Escuelas Pías de San Antón
- Revitalización de la plaza de la Cebada
- Mercado de Frutas y Verduras

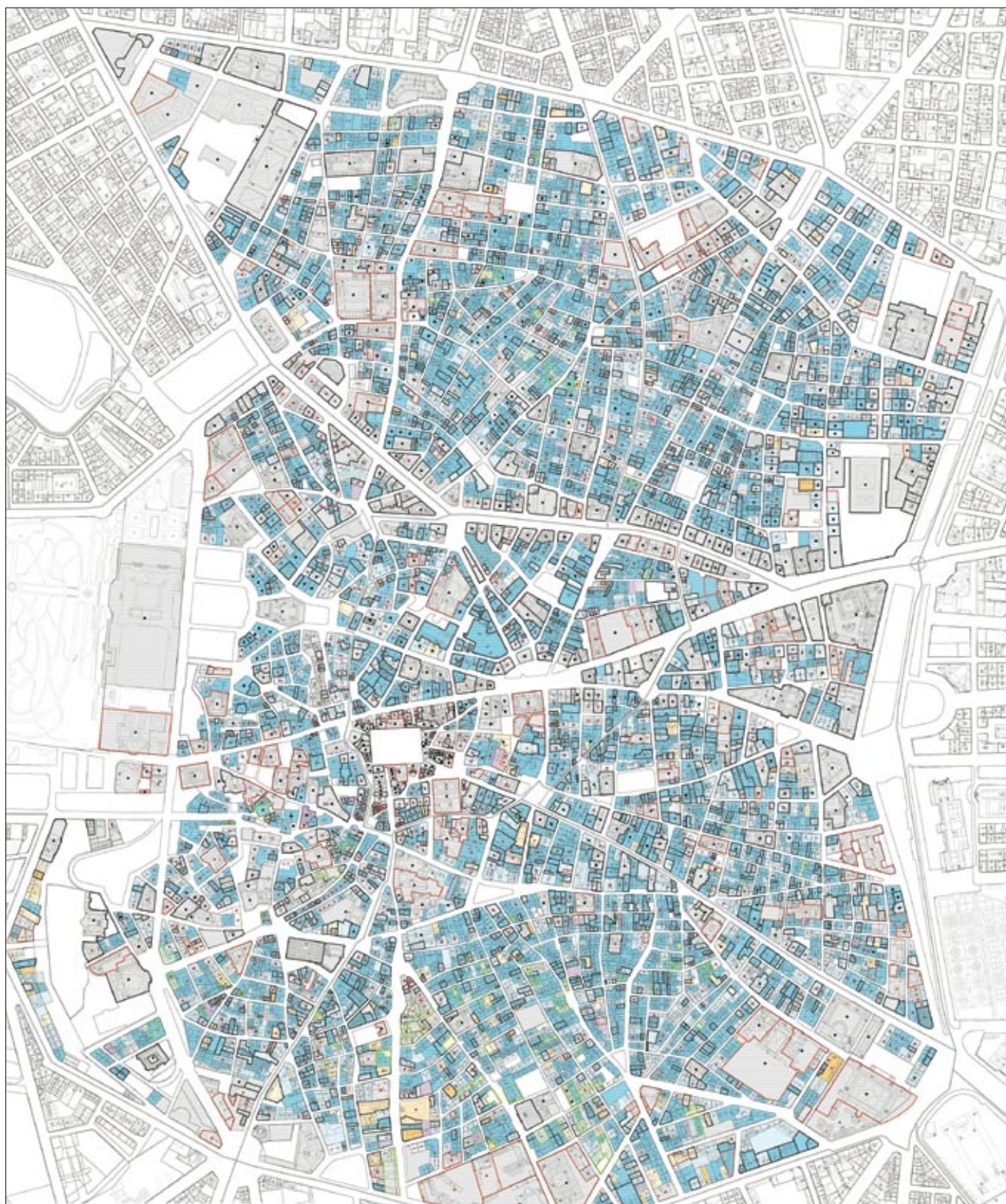
Respecto a las Acciones Singulares de Revitalización, se ha continuado trabajando en el proyecto Madrid-Río y en estudios y proyectos en el entorno del río Manzanares.

También con el objetivo de la Revitalización, se han realizado los siguientes trabajos:

- Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares
- Modificación Puntual del PGOUM 97 en el ámbito de la Plaza Mayor 3 Casa de la Carnicería
- Modificación Puntual del PGOUM 97 en el ámbito "Mahou-Vicente Calderón"
- Remodelación de Azca
- Murallas Árabe y Cristiana
- Plan Director del Eje Quevedo- Fuencarral- Montera- Sol- Carretas-Jacinto Benavente y su ámbito de influencia.

Otras iniciativas complementarias son:

- Plan Director de Disciplina Urbanística
- Comisión de Calidad y Ponencia Técnica



LEYENDA

Propiedad de la EMV

Solares

Solares

Tipo de Propiedad

Propiedad Única Pública

Propiedad Única Privada

% Superficie construida / Superficie máxima edificable

Sin definición de edificabilidad

Menor 50%

Entre 50% y 75%

Entre 75% y 100%

Entre 100% y 150%

Entre 150% y 200%

Entre 200% y 300%

Mayor de 300%

Nivel de catalogación

Catalogación Singular o Integral

Catalogación Estructural

Plano de Propiedades, Aprovechamiento y Catalogación en el Distrito Centro según el "Estudio del Distrito Centro de Madrid previo a la intervención en manzanas con infravivienda".

- Plan de Calidad del Paisaje Urbano
- Mesa por la Rehabilitación

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

El apartado relativo al proyecto Madrid-Río y otros proyectos en el entorno del río, se exponen con más amplitud posteriormente, dada la extensión de los mismos.

2.1. Acciones para la Rehabilitación Residencial

2.1.1. Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 referente a Actuaciones Especiales para la Eliminación de Infravivienda en el APE.00.01 “Centro Histórico”

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.

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 de la normativa para mejorar la habitabilidad, accesibilidad del patrimonio edificado y promover la sostenibilidad de la ciudad. Esta labor ha culminado con una Modificación Puntual del PGOUM 97 referente a actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas en el APE.00.01 “Centro Histórico”, que fue aprobada inicialmente el 5 de febrero de 2009.

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.

La operación debe 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 de la Modificación

Desde el punto vista documental, la Modificación Puntual del PGOUM 97 se centra en la modificación del 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.

Proceso de tramitación de la Modificación

Tras la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual, que como se ha indicado fue en febrero de 2009, han sido presentadas a lo largo de este mismo año, dos alegaciones, siendo una de ellas el informe preceptivo de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad de Madrid.

El expediente se encuentra a la espera, para su elevación a Aprobación Provisional, de nuevo informe de dicha Dirección General, tras remisión a ésta de respuesta a sus observaciones y alegaciones.

Actuaciones especiales para la eliminación de infraviviendas

a) Desarrollo de actuaciones por la Administración

El proceso de ejecución de las actuaciones para la declaración de “infravivienda” o “edificio inadecuado” necesitará del desarrollo, por parte de la Administración actuante, de la formulación, tramitación y aprobación de un Plan Especial (Plan Especial de Actuaciones para la Eliminación de Infravivienda –PEAEI), de la ejecución de los expedientes expropiatorios correspondientes y de los realojos necesarios de la población afectada.



Manzana 0102088 del Barrio de Embajadores. Ejercicios de intervención en aplicación a la Modificación Puntual. No vinculantes.

b) 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.

c) 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 PGOUM 97, y se condicionan a la imposibilidad material de mejora o implantación mediante obra de acondicionamiento.

d) 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.

e) Intervención en los edificios

En los edificios se podrá realizar cualquier actuación que se considere necesaria para la eliminación de las condiciones de inha-

bitabilidad por inadecuación al uso residencial, pudiendo afectar indistintamente a la totalidad del inmueble, a las viviendas o parte de ellas, o a los espacios de uso común del edificio.

f) 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.

Plan Especial de Actuaciones para la Eliminación de Infravivienda (PEAEI)

El alcance y contenido mínimo del Plan Especial (PEAEI) requerido es el siguiente:

- **Ámbito:** Su ámbito mínimo de análisis se corresponde al de una manzana.
- **Afección:** Las actuaciones afectarán, de manera directa, a infraviviendas por inadecuación o edificios inadecuados.
- **Mantenimiento de la edificabilidad:** Las actuaciones de eliminación de infravivienda requerirán la disminución del número de viviendas, siendo necesaria 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 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 ga-



Manzana 0102087 del Barrio de Embajadores. Ejercicios de intervención en aplicación a la Modificación Puntual. No vinculantes.

ranticen la adecuación de habitabilidad de los espacios edificados de uso residencial.

- Estudio socio-económico 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.

2.2. Acciones para el Desarrollo Dotacional

2.2.1. Plan Director de Recuperación de Bulevares

El Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda tiene como una de sus líneas estratégicas la promoción de una ciudad sostenible. Dentro de esta línea, trabaja en la “Revitalización de la Almendra Central” que se desarrolla en diversos proyectos, entre los que se encuentra la “Recuperación de bulevares”.

Este proyecto pretende mejorar los espacios públicos destinados al tránsito peatonal y a la estancia en los viarios que estructuran la Almendra Central, para lo cual se hace preciso configurar un nuevo concepto de “bulevar” que trascienda una recuperación mimética de su versión histórica.

En este sentido, se propone conformar nuevos tipos de viario que respondan adecuadamente a las exigencias de accesibilidad universal, a la mejora del paisaje y el medio ambiente urbano y a un nuevo equilibrio entre las distintas funciones que concurren en el viario como espacio libre público y el tejido urbano complejo en el que se insertan. Para ello se hace necesaria la elaboración de un instrumento de planeamiento estratégico como el Plan Director de Recuperación de Bulevares.

Contenido

El Plan Director de Recuperación de Bulevares, concretará las vías públicas objeto de planificación y las alternativas y propuestas de intervención relativas a:

- la incorporación en el viario del Centro Urbano de los criterios de diseño universal conforme a la normativa de accesibilidad, analizando el sistema de movilidad y sus alternativas.
- la introducción de nuevos lenguajes formales en torno a la idea de “recuperar los bulevares” y las propuestas de intervención asociadas que tengan en cuenta los objetivos estratégicos del conjunto de proyectos y planes estratégicos existentes sobre la ciudad y en particular la mejora del paisaje y del medio ambiente urbano, relacionando tradición e innovación.
- el establecimiento de un nuevo equilibrio de funciones entre el espacio libre público (paseo, estancia, tráfico rodado, usos que animen la escena urbana, etc.) y el tejido urbano arquitectura asociados que contribuya al desarrollo sostenible de la ciudad de Madrid.

Por estas razones se ha planteado que el Plan Director de Recuperación de Bulevares, desde la planificación estratégica, incorpore criterios de intervención sostenible en el diseño y urbanización de los viarios que estructuran el Centro Urbano, estableciendo los cauces de coordinación y concertación administrativa y de participación social que garanticen la aceptación de las intervenciones y el fomento de la colaboración entre los distintos agentes públicos y privados.

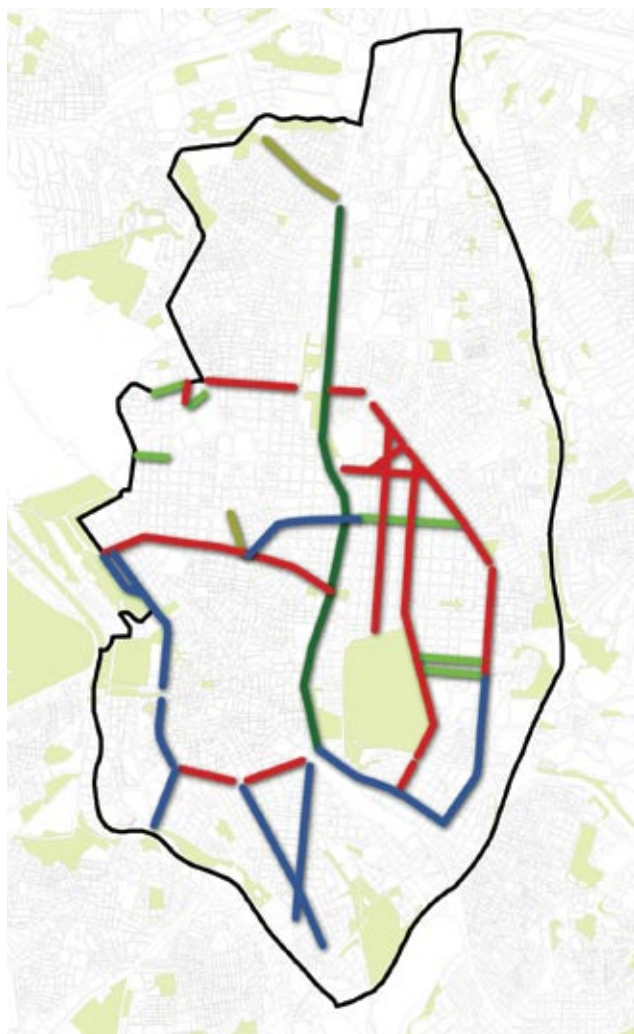
Metodología y Bases del Plan Director

Se establecerán claramente los métodos propuestos para la definición de los objetivos, criterios y contenido del Plan Director, así como el programa de trabajo previsto. Para ello se especificarán las técnicas y fuentes a utilizar en la investigación cuantitativa y cualitativa durante los procesos de información, diagnóstico, establecimiento de objetivos y criterios, propuesta y evaluación de alternativas y el desarrollo de éstas. Todo ello conforme al contenido y fases especificados en el pliego técnico.

A partir de la propuesta metodológica se realizarán las Bases del Plan Director que contemplarán al menos los aspectos siguientes:

- Delimitación inicial, propuesta y razonada, del ámbito del Plan Director.
- Criterios para la identificación de los elementos de la red viaria susceptibles de incorporarse a la ordenación del Plan Director, mediante la caracterización tipomorfológica y funcional de los dichos elementos y de las tramas urbanas en que se insertan.
- Identificación inicial justificada del conjunto de bulevares (existentes, a recuperar o de nueva creación) propuestos y de alternativas sistémicas o individualizadas
- Estudio inicial del sistema de movilidad de la situación de partida y de las diferentes alternativas propuestas y su incidencia urbana.
- Evaluación estratégica de las alternativas.
- Coordinación del Plan Director con los Proyectos Estratégicos del futuro urbano de la ciudad de Madrid, entre los que destacan:
 - Programa Operativo de Gobierno
 - Proyecto Madrid Centro
 - Plan de Calidad del Paisaje Urbano
 - Proyecto Madrid Río
 - Proyecto Recoletos Prado

Dada la complejidad del proceso de planificación e intervención a desarrollar para la redacción del referido Plan se ha considerado la necesidad de contratación de profesionales que, en pública concurrencia, aporten ideas y propuestas cualificadas que permitan la realización de la mejor intervención posible. Por ello, a finales del año 2009 se ha iniciado la correspondiente licitación. Durante el año 2010 se formalizará el contrato para la redacción del Plan Director y se procederá a su redacción.



Esquema previo de viales propuestos para nuevos bulevares.

2.2.2. Plan Director Delicias-Méndez Álvaro-Abroñigal

Una de las líneas estratégicas del Área de Gobierno de Urbanismo es la promoción de una ciudad sostenible. Dentro de esta línea, la “Revitalización de la Almendra Central” se desarrolla en diversos proyectos, entre los que se encuentra el “Plan Especial Delicias Méndez Álvaro”.

Los problemas urbanos de conexión, accesibilidad, definición de usos y actividades, así como de dotaciones singulares y locales que presenta el ámbito Delicias-Méndez Álvaro hacen necesario superar el alcance y contenido reglado del Plan Especial urbanístico previsto y proponer un instrumento más amplio e integral. Por ello, se planteó la elaboración de un instrumento de planeamiento estratégico que incluyera, además, el ámbito del Abroñigal.

Contenido

El “Plan Director Delicias-Méndez Álvaro-Abroñigal” propondrá alternativas para reorganizar la trama urbana con el objetivo de incorporar al flujo urbano el espacio situado al sur de la estación de Delicias. Asimismo, se deberán resolver convenientemente las conexiones entre las distintas piezas del ámbito del citado Plan, a través del Arco Este de la M-30, con la estación del Abroñigal, así como con la ordenación urbana del Proyecto Madrid Río y del Proyecto Recoletos Prado.

La superación del efecto barrera de las actuales líneas ferroviarias requiere del planteamiento de propuestas como la remodelación del túnel de la calle Comercio, la intervención sobre algunas vías ferroviarias, la previsión de pasarelas peatonales, etc. En este sentido, debe destacarse la magnitud de la actual estación del Abroñigal tanto desde una perspectiva cuantitativa (gran reserva de suelo central) como cualitativa (posición estratégica en el sistema ferroviario nacional).

Las alternativas que se presenten para resolver los problemas mencionados implicarán la creación de nuevos paisajes urbanos que deberán ser “visualizados” y definidos conforme a las recomendaciones del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de Madrid.

Por otra parte, el Plan deberá redefinir el sistema de usos dotacionales, articulando un nuevo equilibrio entre dotaciones singulares y locales. La creación de dotaciones singulares permitiría extender el eje cultural Recoletos-Prado hacia Méndez Álvaro, Delicias y Legazpi. Asimismo, las necesidades de la población residente exigen la previsión de un aumento de las reservas para dotaciones locales.

Metodología

Las fases de desarrollo del trabajo serán las siguientes:

Primera Fase: Metodología y Bases del Plan Director. Del desarrollo de esta fase resultará la coordinación del Plan Director con los Proyectos Estratégicos de la ciudad de Madrid (Proyecto Madrid Centro, Proyecto Madrid Río, etc.), la realización de un Diagnóstico Urbanístico y la elaboración de propuestas de Directrices.

Segunda Fase: Presentación del Documento Inicial del Plan Director. Dicho documento se integrará por la Memoria, el documento de Organización y Gestión, los documentos gráficos de las Propuestas de Directrices, la Evaluación Estratégica Ambiental, el Estudio de Tráfico, el Estudio de accesibilidad integral, el Catálogo de Elementos y Espacios Protegidos y el Estudio de Viabilidad Técnico-Financiera.

Tercera Fase: Presentación del Documento Definitivo del Plan Director, que deberá incorporar las modificaciones introducidas durante el proceso de revisión, coordinación y, en su caso, el proceso de participación pública.

Tareas transversales: asistencia al proceso de coordinación y difusión del Plan Director y redacción de resúmenes ejecutivos.

Dada la complejidad del proceso de planificación e intervención a desarrollar para la redacción del referido Plan se consideró necesaria la contratación de profesionales que, en pública concurrencia, aportasen ideas y propuestas cualificadas que permitieran la realización de la mejor intervención posible. Por ello, a finales del año 2009 se inició la correspondiente licitación. Durante el año 2010 se formalizará el contrato para la elaboración del Plan Director Delicias-Méndez Álvaro-Abroñigal y se procederá a su redacción.

Resumen prediagnóstico

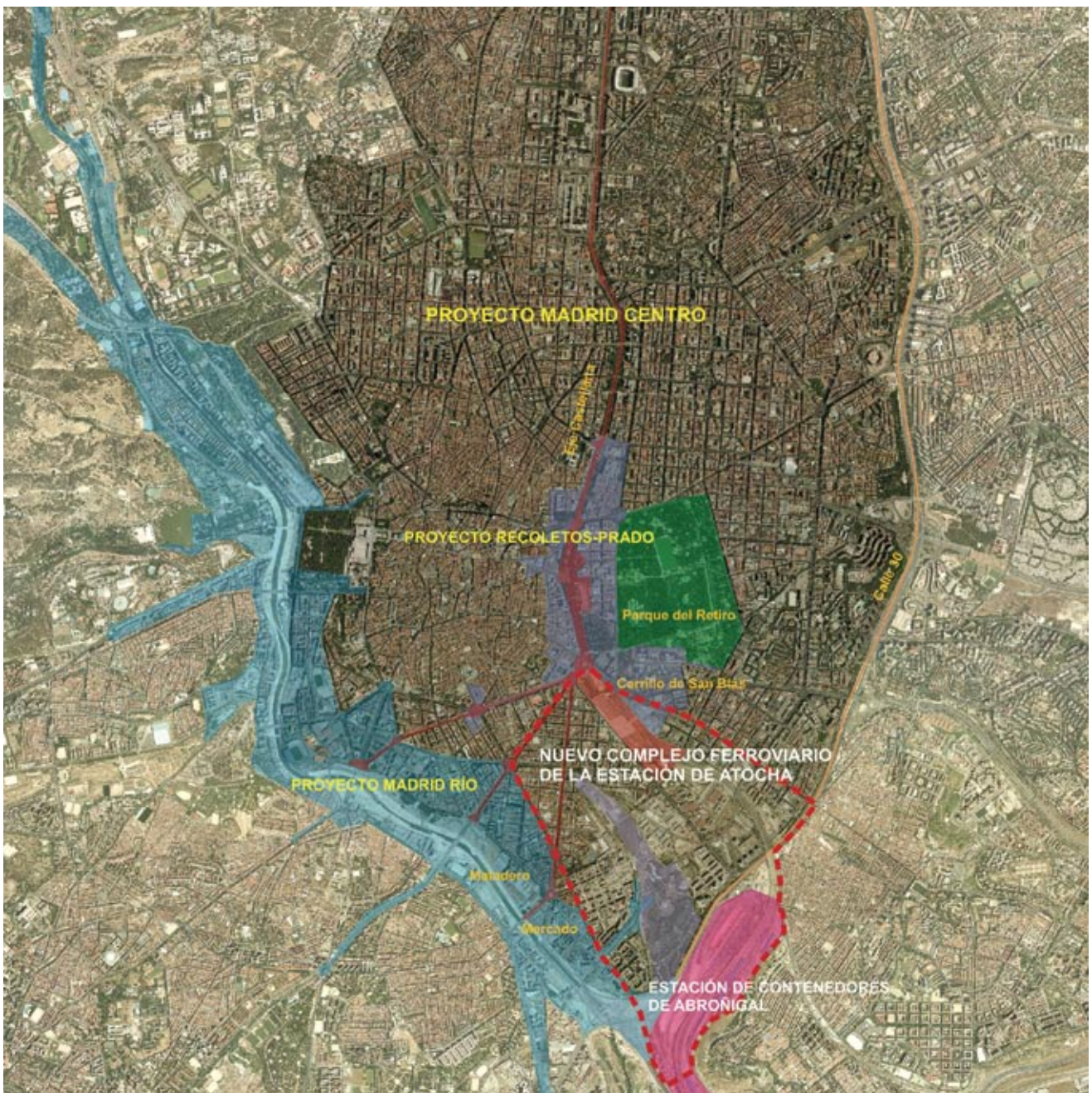
A continuación se indican brevemente los problemas y oportunidades detectadas en los estudios previos realizados por el Área de Gobierno de Urbanismo y que el Plan Director analizará, matizará y diagnosticará:

- Problemas:

- Inaccessibilidad:
Barreras ferroviarias
Barreras viarias
- Conectividad: efecto isla
- Infrautilización del espacio urbano
- Marginalidad respecto a las operaciones urbanas que se desarrollan en su entorno
- Déficit dotacional
- Ámbitos urbanísticos sin desarrollar o en proceso de revisión

- Oportunidades

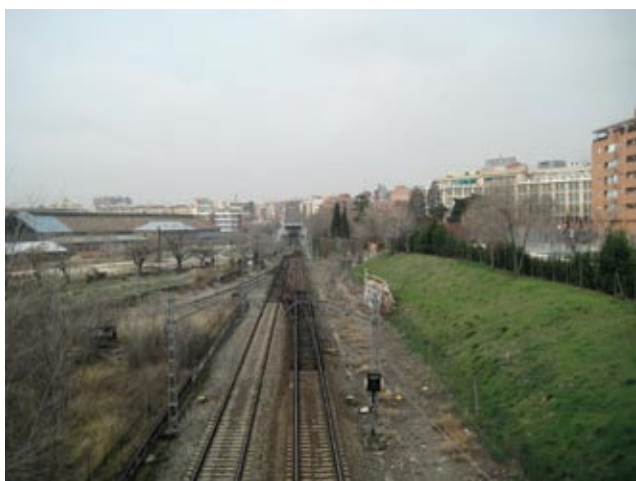
- Localización estratégica: remate sur de la Almendra Central
- Potencial transformador del Área Central: espacio dotacional complejo e integrador
- Conexión y relación con proyectos singulares: Recoletos-Prado y Madrid Río
- Incorporación de estrategias sectoriales y particulares del proyecto Madrid Centro
- Integración urbana de los sistemas viario y ferroviario: Conexión entre distritos y tratamiento Calle 30 Atocha / Méndez Álvaro / Delicias / Abroñigal



Delimitación del ámbito y estructura urbana.

Serán objetivos del Plan Director los siguientes:

- Mejora de la accesibilidad y movilidad (local, distrital y urbana)
- Ordenación urbanística de los ámbitos no desarrollados (Delicias, ámbitos próximos a la Estación de Atocha)
- Integración urbana de la infraestructura ferroviaria (Estación de contenedores Abroñigal y nuevo complejo Atocha)
- Ordenación de los espacios públicos singulares (Parque Tierno Galván, Paseo de invierno y Calle 30)
- Relación con otros proyectos y planes:
 - Proyecto Madrid Río y Proyecto Recoletos-Prado
 - Conexión sur del Parque Tierno Galván con el río y el Parque Lineal del Manzanares
 - Conexión norte con el Parque del Retiro a través del Cerrillo de San Blas
- Definición y alcance de dotaciones públicas (dotaciones singulares y/o locales)
- Evaluación estratégica ambiental
- Viabilidad técnica, jurídica y económica



Inaccesibilidad causada por las barreras ferroviarias.

2.2.3. Plan Especial del Mercado de Prosperidad

La parcela donde se sitúa el Mercado de Prosperidad se encuentra en el distrito de Chamartín en la calle Lopez de Hoyos 81, es de titularidad municipal y cuenta con una superficie estimada de 1.824 m².

El Plan General de Ordenación Urbana de Madrid califica la parcela para el uso pormenorizado de “dotaciones comerciales locales”. Este uso se enmarca en el dotacional servicios públicos y es una dotación existente del sistema local de dotaciones. La parcela está regulada por las condiciones de la Zona 1 grado 6°, cuya tipología es la de manzana cerrada con espacio libre interior.

El objeto del Plan Especial es modificar la ordenación pormenorizada de la parcela con la finalidad de sustituir el actual mercado, en el marco del Plan de Modernización de Mercados del Ayuntamiento de Madrid; se establece un nuevo régimen urbanístico acorde con los requerimientos funcionales



Plano de situación del Mercado de Prosperidad. c/ López de Hoyos, 81.

que exigen las dotaciones de mercado que para una satisfactoria eficacia comercial demandan plantas diáfanas, libres de obstáculos visuales y organización concéntrica.

La propuesta volumétrica adoptada se adecúa a las características del entorno inmediato, localizando los cuerpos de mayor altura, de 5 plantas y 21 m de altura total, hacia la plaza de la Prosperidad y la calle Lopez de Hoyos y los de menor altura, de 4 plantas y 16 m de altura total, hacia las calles perimetrales, donde se enfrenta a edificios residenciales. La altura de la edificación propuesta se reduce respecto de la prevista por el Plan General en las zonas en que se enfrenta a edificios residenciales, favoreciendo las condiciones de iluminación de las viviendas del entorno circundante.

El Plan Especial mantiene la edificabilidad asignada por el Plan General que asciende a 5.924,09 m² y con objeto de no dejar espacio libre en el interior de la manzana, modifica el coeficiente de ocupación establecido por la NZ.1.6° en el 75 %, admitiéndose una ocupación de parcela del 100%. Además, dado el carácter público del edificio y con el fin de posibilitar espacios urbanos previos suficientemente amplios, se suprime la condición de situar al menos la planta baja sobre la alineación oficial, admitiéndose el retranqueo de la edificación, en todas sus plantas.

El 30 de junio 2009, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó inicialmente el Plan Especial del Mercado de Prosperidad, aprobándose definitivamente el 23 de diciembre de 2009 por el Pleno del Ayuntamiento.



Mercado de Prosperidad. Situación actual.

2.2.4. Modificación del PERI 6.1-R Avenida de los Curtidos en el ámbito de las parcelas A-23 y A-27

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Madrid incorpora el Plan Especial de Reforma Interior, PERI 6.1-R Avenida de los Curtidos, como el Área de Planeamiento Incorporado, API 06.11 Avenida de los Curtidos.

La Modificación del PERI 6.1-R tiene por objeto ajustar la ordenación pormenorizada establecida para las parcelas A-23 y A-27 en el PERI 6.1-R Avenida de los Curtidos, con el fin de hacer viable la propuesta arquitectónica planteada por el Instituto de la Vivienda de Madrid para implantar en ellas dos edificios de carácter administrativo.

El ámbito de actuación se circunscribe a las parcelas A-23 y A-27, del PERI 6.1-R, que cuentan con una superficie de 3.139 m² y 2.827 m² respectivamente. Estas parcelas se sitúan a ambos lados de la Avenida de Asturias en posición enfrentada y presentan una pendiente acusada en su eje de mayor longitud.

El planeamiento vigente, PERI 6.1-R, califica las parcelas para uso Dotacional al Servicio de la Administración de la Comunidad de Madrid; asigna una edificabilidad de 11.508 m² a la parcela A-23 y 11.368 m² a la parcela A-27 y las regula con las condiciones particulares de la "Zona 4" que admite edificaciones de 6 plantas y 21,5 m de altura de cornisa, ocupando el 100 % de la parcela.

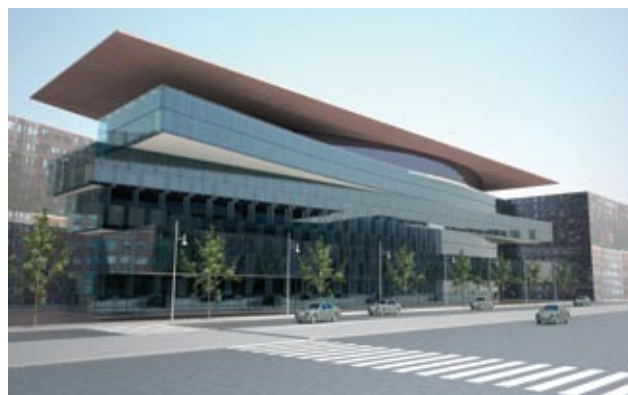
Los edificios que quieren construirse se componen de dos elementos claramente diferenciados; por un lado, los cuerpos de edificación que se configuran por plantas de traza variable y fachadas curvas en el frente a la Avenida de Asturias y por otro, un elemento continuo de cubrición del conjunto. La singularidad de la solución arquitectónica adoptada requiere de un sistema estructural de grandes cantos de forjado que conduce inevitablemente a una mayor altura de la edificación lo que ha llevado a regular nuevas condiciones, tanto de altura como de posición de los volúmenes edificables, con el fin de evitar perjuicios a las edificaciones residenciales colindantes.

La Modificación del PERI 6.1-R mantiene la edificabilidad, la ocupación y el número de plantas establecidos en el planeamiento vigente y modifica las condiciones de altura y posición de la edificación, estableciendo la altura máxima de coronación en 28,50 m y la separación al eje de la calle, de los volúmenes enfrentados a parcelas residenciales en, al menos 3H/8, siendo H la altura de coronación.



Parcelas A-23 y A-27. Plano de situación.

El 5 de marzo de 2009, la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid aprobó inicialmente la Modificación del PERI 6.1-R Avenida de los Curtidos, en el ámbito de las parcelas A-23 y A-27, aprobándose definitivamente el 29 de julio de 2009 por el Pleno del Ayuntamiento.



Edificio propuesto en la parcela A-27. Infografía.

2.2.5. Plan Especial de asignación de usos dotacionales en la Parcela Municipal situada entre las calles de San Bernardo, 68 y La Palma, 48

El Ayuntamiento de Madrid y la Empresa Sanitas, Sociedad Anónima de Hospitales, suscribieron el 16 de septiembre de 2002 un convenio por el que se permutaba a favor del Ayuntamiento de Madrid el inmueble de la calle de San Bernardo n° 68, para uso dotacional; permuta que se formalizó el día 24 de abril de 2003.

La parcela objeto del Plan Especial se encuentra situada en la calle de San Bernardo n° 68 c/v a la calle de La Palma n° 48, en el Distrito Municipal de Centro. La superficie aproximada de la parcela es de 815,84 m² y sobre ella se levantaba un edificio con una superficie total construida de 5.562,84 m² distribuida en sótano y seis plantas más ático.

Por parte de la Dirección General de Patrimonio del Área de Gobierno de Hacienda y Administración Pública se solicitó la autorización de ocupación de la parcela a fin de poder llevar a cabo las obras de construcción de un Parque de Bomberos y una Base de SAMUR en la misma.

Contenido

Las condiciones de la edificación y el régimen de usos estaban regulados por aplicación de la Norma Zonal 1, grado 5° y, ni el edificio ni sus partes y ornamentos, se encontraban incluidos en el Catálogo de Edificios ni de Elementos Protegidos del Plan General.

El PGOUM 97 clasifica la parcela como suelo urbano consolidado, con calificación de Uso Dotacional de Servicios Colectivos en la clase de Equipamiento, con nivel de implantación territorial Privado.

El Plan Especial se redacta a fin de adaptar la actual calificación urbanística de la parcela para la implantación en ella del uso del suelo que permita construir un edificio e instalaciones destinadas a Unidad Integral de Distrito (UID) de Policía Municipal, Parque de Bomberos y Base de SAMUR, con ajuste a las necesidades de los mismos. Este Plan Especial ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 29 de Octubre de 2009.



Proyecto básico de edificio para UID Policía Municipal – Parque de Bomberos – Base de SAMUR. Planta Baja.

Características

En esta parcela municipal se desea implantar una nueva dotación, que por sus características, permite cumplir los estándares de dotación mínima por distancias y número de población a la que dar servicio, cumpliendo también con los requisitos para el nuevo uso que se pretende. Por ello, se han emitido los correspondientes informes justificativos sobre la necesidad de la dotación por parte de los Servicios competentes: Subdirección General de Bomberos de la Dirección General de Emergencias y Protección Civil, Subdirección General SAMUR-Protección Civil, Dirección General de Seguridad, todos ellos del Área de Gobierno de Seguridad y Movilidad.

Estos usos se encuentran comprendidos en el de uso Dotacional de Servicios Colectivos en su clase de Servicios Públicos, en la categoría de Seguridad y Protección Ciudadana para la instalación de Comisarias de Policía, Parques de Bomberos y para la instalación de Base de SAMUR, con el nivel de implantación territorial Básico.

El Plan Especial recoge las determinaciones que admite el PGOUM para dar cabida a una edificación dotacional acorde con las necesidades de su destino, manteniendo tanto la edificabilidad máxima computable como la altura sobre rasante. El resto de las condiciones urbanísticas son las contempladas por el Plan General para la Norma Zona 1.5°.



Proyecto básico de edificio para UID Policía Municipal – Parque de Bomberos – Base de SAMUR. Alzado.

2.2.6. Actuación en el ámbito de la plaza de Barceló

En el Plan Especial de definición y mejora de la ordenación pormenorizada, desarrollo de redes públicas locales y control urbanístico ambiental de usos, en el Área de Planeamiento Específico 01.03, "Barceló", se establece que en el solar ocupado por el antiguo Mercado de Barceló, se construya un Centro polivalente que incorpore un conjunto de dotaciones compuestas por un nuevo Mercado, una biblioteca, Instalaciones deportivas y estacionamiento subterráneo que ocupará también el subsuelo de las calles de Mejía Lequerica y Beneficencia, con un triple destino: servicio al Mercado, aparcamiento de residentes y aparcamiento de rotación.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid de 29 de enero de 2009, esta actuación se incorporó al ámbito de competencias de la Dirección General de Proyectos Singulares.

Mercado temporal de Barceló

Previamente a la demolición del antiguo mercado de Barceló y al posterior inicio de la construcción en el mismo solar del Centro Polivalente de Barceló que acogerá al nuevo Mercado, se ha procedido a construir un "Mercado temporal" que acoja de forma provisional, en tanto se construye el nuevo edificio, a los puestos de venta existentes en el antiguo.

El Mercado temporal se ha construido en el periodo marzo-diciembre de 2009, ocupando parte de los Jardines del Arquitecto Rivera, muy próximos al edificio demolido, y situado entre las calles de Barceló y Beneficencia. Bajo el mismo, se encuentra el aparcamiento subterráneo público de la Plaza de Barceló.

La superficie construida es de 4.086 m² de los cuales 1.748 m² se encuentran bajo la rasante del terreno y 2.338 m² en superficie.



Mercado temporal. Diciembre 2009.

En la solución formal de la nueva edificación se ha perseguido reducir el impacto de este volumen en el entorno, teniendo especialmente en cuenta que está situado en la superficie antes ocupada por un parque. Por ello, el volumen total, de una altura sobre rasante, se ha fragmentado en seis módulos de planta pentagonal, situados sobre la losa que sirve de cubierta del aparcamiento subterráneo. Los 104 puestos de venta se distribuyen en dichos módulos. Responden a dos tamaños diferentes, tres de ellos de 445 m² y los restantes de 224 m².

Tres están destinados exclusivamente a los gremios clásicos de abastecimiento en un Mercado: carnicería, pescadería y frutería. Uno acoge a las cafeterías y los dos restantes alojan a los puestos de productos diversos y no alimentarios.

El Mercado temporal se completa con un edificio de servicios de planta rectangular, alineado en su longitud mayor con la calle Beneficencia y con acceso desde la calle y desde el mercado. Contiene las zonas de carga y descarga, cámaras frigoríficas, obradores de carnicería, recogida de basuras y centralización de instalaciones de climatización y detección de incendios.

Para la ubicación de los pentágonos se han tenido en cuenta no sólo las propias necesidades de explotación del mercado, sino también la reducción de la afección al arbolado existente y el mantenimiento de los accesos al aparcamiento y edificaciones colindantes.

La circulación entre los seis cuerpos pentagonales se realiza mediante una galería central cubierta que los conecta entre sí y se desarrolla entre el acceso desde la calle de Barceló, considerado como acceso principal, y el edificio de servicios y el acceso secundario que puede realizarse desde la calle Beneficencia.

Los puestos de venta tienen superficies aproximadamente proporcionales a las que disponían los puestos que existían en el mercado antiguo. En los pentágonos de menor superficie se sitúan únicamente en su perímetro, mientras que, en los mayores, se ubican también en un módulo central de planta también pentagonal.

En el aspecto estructural el proyecto contaba con dos condicionantes previos. En primer lugar la propia temporalidad de la construcción y en segundo lugar la necesidad de construir sobre la losa estructural que es la cubierta del aparcamiento de Barceló.

El primer condicionante obligaba a que la construcción fuera fácilmente desmontable, y que una vez construido el Centro Polivalente de Barceló y trasladado el mercado al mismo, se pudiera proceder a crear una plaza con un nuevo diseño integrado en el conjunto del ámbito. Para conseguir este objetivo de fácil desmontaje y demolición, se optó por la solución de una construcción de estructura metálica con la mayor cantidad posible de elementos prefabricados.

La necesidad de realizar la construcción del Mercado temporal sobre la cubierta del aparcamiento ha obligado, en primer lugar, a reforzar su estructura en ciertas zonas, especialmente la situada bajo el edificio de servicios, y además a reforzar los pilares al objeto de dotarles de capacidad resistente para transmitir las nuevas cargas al terreno. Por otra parte, y con el fin de permitir el paso de la red de saneamiento, ha sido necesario construir todo el nuevo conjunto sobre una plataforma sobreelevada con un altura media de 1,5 m sobre la losa del aparcamiento.

Como cerramiento se ha empleado un material ligero y traslúcido formado por paneles de policarbonato, que envuelven los volúmenes pentagonales permitiendo la iluminación natural, y transformándose en grandes linternas iluminadas artificialmente durante las horas nocturnas.

Las cubiertas de los edificios son de panel sandwich con aislamiento de espuma de poliuretano rígido confinado entre dos chapas de acero galvanizado de 1,2 mm de espesor prelaca-

das en color blanco (cara exterior) y metalizado (cara interior), con espesor total de 70 mm. La cubierta del pasillo central es cubierta tipo deck monocapa de chapa grecada de acero galvanizada y membrana de impermeabilización con lamina sintética tipo FPA de 1,2 mm de espesor en color blanco.

La climatización se realiza a base de fan-coil con el control centralizado en el edificio de servicios y con un funcionamiento independiente en cada pentágono. El aporte de ventilación, impulsión y extracción del edificio se realiza mediante dos conjuntos de ventilación formados por un ventilador de impulsión, un ventilador de retorno y un recuperador rotativo sensible. Desde los conjuntos se impulsa el aire en conducto circular de chapa galvanizada que discurre por un forjado sanitario. A la salida de cada fan-coil se dispone de un regulador de caudal constante. Para conseguir una buena atenuación acústica se han dispuesto silenciadores a la entrada del conjunto en los conductos de toma de aire.

Para posibilitar el rápido traslado de la actividad comercial desde el antiguo mercado se han equipado todos los puestos en función de su actividad y necesidades específicas manifestadas por cada comerciante. Los elementos genéricos colocados han sido los siguientes: vitrinas expositoras frigoríficas y congeladoras de acero inoxidable, mostradores de acero inoxidable, mostradores de madera con expositores de vidrio en puestos no alimentarios, estanterías de acero lacadas en color blanco, fregaderos y lavamanos, mesas de trabajo de acero inoxidable, medios de extracción y filtración de aire en los puestos cuya actividad así lo requiera, mobiliario y elementos especiales en puestos que así lo requieran (costura, lavandería, cafetería y bares, etc.).

Demolición del antiguo Mercado y desvío de servicios

De forma previa al inicio de los trabajos de construcción del Centro Polivalente era necesario no solo demoler el edificio existente, sino, dada la superficie ocupada por el nuevo aparcamiento, proceder al desvío del elevado número de canalizaciones de servicios públicos que discurren por las calles de Mejía Lequerica y Beneficencia, dejando así el espacio y área de vaciado libre a la nueva construcción.

Los servicios desviados han sido los siguientes:

- Canal de Isabel II: retranqueo de las tuberías de 400 mm y 100 mm de diámetro en la calle Mejía Lequerica y tubería de 200 mm de diámetro en la calle Beneficencia.
- Telefónica: 1.243 m de cable de pares y 230 m de cable de fibra óptica de 64 fibras.
- Iberdrola: 448 m de línea de baja tensión.
- Unión FENOSA: instalación de un transformador de superficie de 1.000 kva, 440 de línea de baja tensión y 120 m de línea de media tensión.
- Gas Natural: 338 m de tubería de 400, 200 y 150 mm de diámetro.

La demolición debió adecuarse a los plazos de traslado de los comerciantes al nuevo Mercado Temporal, así como a las condiciones de uso del Colegio colindante, por lo que se iniciaron los trabajos de demolición el 09 de diciembre de 2009.

Previamente a la demolición se procedió a la retirada de aquellos materiales que requieren un tratamiento específico: fibro-

cemento, fluidos de refrigeración, aceites de transformadores, carpintería metálica, tubos fluorescentes y mobiliario de madera y metálico.

La demolición de la edificación se realizó avanzando por cruas desde el perímetro hacia el interior. Para ello se utilizaron dos mordazas hidráulicas con alcance suficiente para llegar hasta la cubierta desde el nivel de calle utilizando mecanismos de fijación de polvo y barreras anti-desprendimientos para evitar molestias a los vecinos o riesgo a personas y bienes. Una vez finalizada esta operación se tiene previsto continuar la demolición, durante los dos primeros meses de 2010, de la estructura de sótanos y la posterior extracción de las zapatas de cimentación, para dejar la superficie final de excavación a una cota media de 6 metros por debajo de las calles circundantes.

El volumen total de residuos generados por el edificio demolido se ha estimado en 53.000 m³, a los que habría que añadir los correspondientes a zapatas y muros de cimentación, que se estiman entre 5.000 y 6.000 m³.

Reordenación de la plaza de Santa Bárbara.

La mejora y adecuación de la plaza de Santa Bárbara se incluye en el Plan Especial de Definición y Mejora de la Ordenación Pormenorizada, Desarrollo de Redes Públicas Locales y Control Urbanístico Ambiental de Usos, en el ámbito del Área de Planeamiento Específico 01.03 "Barceló" y comprende la integración en un entorno único de la zona comprendida entre las calles Fuencarral, Barceló, Beneficencia, Mejía Lequerica, San Mateo y la presente plaza.

Ante la diversidad de situaciones a resolver en el ámbito, la propuesta ganadora del concurso de ideas promovido por el Ayuntamiento de Madrid y resuelto en diciembre del año 2007 estableció acciones, limitando al máximo los materiales y elementos de diseño urbano, con objeto de lograr una unidad en el conjunto de la actuación.

Los criterios generales aplicados para proporcionar un paisaje urbano común a todo el área han sido los siguientes:

- Reordenar el tráfico rodado en la plaza de Santa Bárbara. El tráfico de vehículos se mantiene únicamente en uno de los laterales pero con doble sentido de circulación, eliminando los carriles del otro lateral, ampliando la zona peatonal y formando un gran salón urbano. Junto a ello, se peatonaliza la calle San Mateo en su tramo final (Santa Bárbara – Mejía Lequerica).
- Formar un plano continuo de pavimento, adaptado a los desniveles existentes que, se extienda por todo el ámbito de intervención.
- Utilizar dos únicos tipos de inserción de la vegetación, consistentes en arbolado por una parte y en parterres delimitados para áreas terrazas, setos y áreas verdes, por otra. De este modo se logran superficies acotadas y definidas, en cuanto a mantenimiento y uso, con especies vegetales adaptadas al clima de Madrid.
- Considerar los elementos de mobiliario urbano vinculados al tratamiento del pavimento (bancos y bolardos, barandillas o petos en consonancia con el ámbito), incorporando las luminarias Recoletos Prado ya que a efectos funcionales, se considera que forma parte de la recualificación del centro urbano con criterios de integración visual y de conservación.
- Integrar las áreas de juegos infantiles y biosaludables, los quioscos, librería y puesto de flores, con materiales y formas geométricas en consonancia con el ámbito del proyecto.
- Que el tramo de la calle Orellana comprendido entre la calle Campoamor y la plaza se integre en el conjunto de la plaza.

Como consecuencia de la aplicación de los criterios descritos, se ha actuado sobre una superficie de 10.800 m², en la forma siguiente:

- Peatonalización de la antigua calzada que discurría entre la calle de Hortaleza y la plaza de Alonso Martínez. Para hacer posible el acceso a residentes y a las operaciones de carga y descarga de los locales comerciales, se ha definido en la zona peatonal mediante un pavimento diferente, un vial de coexistencia y uso restringido, con acceso desde la plaza de Alonso Martínez y salida por la calle Orellana y Santa Teresa.
- Construcción de una calzada de doble sentido que incluye el sentido descendente y la calle Hortaleza hasta Mejía Lequerica.
- Demolición del antiguo quiosco, librería, aseos públicos y escaleras situadas en la zona peatonal central, construyendo una superficie peatonal formada por un único plano pavimentado e inclinado.



La plaza de Santa Bárbara, una vez finalizada la actuación. Diciembre 2009.



- Peatonalización de la calle San Mateo en el tramo comprendido entre la plaza y la calle Mejía Lequerica, con continuidad y preferencia peatonal en el cruce con la calle Serrano Anguita.
- Ampliación de la acera peatonal en el lado de los números pares de la calle Hortaleza.
- Peatonalización de la calle Orellana dentro del ámbito de la actuación.
- Construcción de una edificación de planta pentagonal que contiene los dos espacios comerciales destinados al uso de librería y floristería. Ejecutado con fábrica de ladrillo y estructura de hormigón, el cerramiento es de vidrio de seguridad y cuenta con climatización y aseos independientes para cada local.
- Formación de parterres elevados de forma pentagonal con paramentos de acero cortén cubiertos de césped.
- Colocación de bancos formados por un paralelepípedo de granito. En algunos se han colocado respaldos de chapa galvanizada perforada que disponen de apoyabrazos en un extremo.
- Inserción en el pavimento de pentágonos de acabados diferentes al pavimento general. Dos con tarima de ipé, uno con pavimento elástico especial para juegos infantiles y el último, donde se han instalado los juegos biosaludables, con albero.
- El alumbrado es de halógenos metálicos en zonas peatonales por su carácter singular y de sodio de alta presión en calzadas, como el instalado en las luminarias de Recoletos Prado.
- La pavimentación de las zonas peatonales o de coexistencia se ha realizado en granito utilizando piezas de dimensiones variables en función de las necesidades de cada zona, teniendo las piezas una inclinación de aproximadamente 32° con relación al eje longitudinal de la plaza, con lo que se establece una continuidad con la orientación de la urbanización que se construirá en el entorno del Centro Polivalente de Barceló. En las zonas de uso únicamente peatonal el espesor es de 8 cm y de 10 cm en las de paso de vehículos, con excepción de la calle Orellana, en la que es de adoquín de granito.

Dada las características de tamaño del arbolado existente en la plaza antes de la actuación, este se ha mantenido en su totalidad, adecuándose la solución formal al mismo. Los alcorques se han delimitado exteriormente mediante una chapa de acero cortén curvada de 1 cm de espesor y se han recubierto con pavimento drenante de color negro con conglomerante de resina sintética enrasándose con el resto del pavimento. En aquellos que por la variación de cota del pavimento, alguna raíz quedaba parcialmente desnuda, se ha construido un alcorque elevado mediante chapa de acero cortén, detectable por bastones de personas con visión reducida.

Con esta actuación se ha aumentado el espacio peatonal en una superficie de 2.981 m², superficie que antes era calzada de vehículos. En consecuencia, el área para uso de peatones en la plaza es de 7.388 m², aproximadamente un 68% de la superficie total.

Se han colocado 92 nuevos bancos de granito, 15 de los cuáles están adaptados para el uso por personas con discapacidad física o sensorial, y 68 columnas de alumbrado, lo que supone un incremento de 46 sobre las 22 unidades anteriormente existentes.

En cuanto al ajardinamiento, además de los 470 m² de pradera de césped situada en los parterres pentagonales, se han plantado 81 nuevos árboles de especies tales como *Acer Platinoides*, *Celtis Australis*, *Magnolia Grandiflora*, *Pyrus Calleryana* y *Sophora Japonica*.

2.2.7. Rehabilitación de las Escuelas Pías de San Antón

Antecedentes

El edificio de San Antón fue adquirido por el Ayuntamiento de Madrid en el año 1999 después de varios años de progresivo deterioro como consecuencia del cese de la actividad docente y de los devastadores efectos del incendio que, en 1995, afectó a la zona próxima a la fachada de la calle Hortaleza.

Con este objetivo de rehabilitar el edificio mediante la implantación de nuevas dotaciones destinadas a mejorar la calidad de vida del vecindario y la consolidación del centro de la ciudad como un espacio atractivo y habitable, en el año 2006, el Ayuntamiento de Madrid suscribió un Convenio de Colaboración con el Colegio de Arquitectos de Madrid, para la rehabilitación del antiguo Colegio de San Antón como nueva sede del COAM, así como para la incorporación de un conjunto de nuevos equipamientos municipales.

Mediante dicho acuerdo el COAM asumía el coste de rehabilitación del edificio. El Ayuntamiento cedía, a través de un derecho de superficie por un periodo de 75 años, un total de 12.000 m² de los 21.000 m² que corresponden a la edificabilidad estimada como capacidad máxima del edificio. Los restantes 9.000 m² se destinaban al programa de equipamientos.

Con objeto de aprovechar la capacidad de la edificación del ámbito, el acuerdo contemplaba también la construcción de un aparcamiento con una capacidad estimada de 500 plazas, de las que dos tercios (2/3) se destinarán a aparcamiento de residentes.

Concurso de ideas y descripción del Proyecto

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 intervención en el ámbito para generar un nuevo foco de actividad mediante la creación de un espacio libre central, un jardín arbolado en torno al cual se organizaban los diferentes centros, fomentando así la relación entre los diferentes colectivos sociales.

Los usos contemplados en el Proyecto son, las dependencias del Colegio de Arquitectos, consistentes en la Sede central del COAM, la de la Fundación Cultural COAM y un Centro de Documentación que representan aproximadamente 12.000 m². Además, un conjunto de equipamientos de gestión municipal que representan, aproximadamente

8.000 m² : Escuela infantil, Centro de día-Centro de Mayores, Piscina Cubierta y una Biblioteca que posteriormente, al precisar las dotaciones del ámbito de Barceló, se reconvierte en Escuela de Música.

La memoria del Proyecto describe:

“Se propone un jardín, un corazón en esa parte densa de la ciudad... un espacio abierto, que haga respirar, donde se produzca la vida con naturalidad. El jardín, de 1.360 m², es entendido como un ámbito de estancia y como algo que se puede atravesar desde la calle Hortaleza a las calles de Farmacia y Santa Brígida”.

La Escuela Municipal de Música se sitúa en el volumen a conservar en la calle Farmacia, que se une con la nueva sede del colegio a través de las fachadas a conservar y la logia mirador, proporcionando la continuidad de la cornisa.

Se dispone de varias aulas individuales y de conjunto en las plantas inferiores, con un área infantil de 0 a 3 años. El edificio en la planta superior junto a la logia - mirador tiene una sala auditorio para 150 espectadores, además del aula de Música de Cámara sobre el cubo de celosía cerámica del jardín, rodeada por una galería que se puede abrir al público.

Los otros equipamientos municipales, Escuela Infantil, Centro de Día-Centro de Mayores y Equipamiento Deportivo, se disponen como remate del Instituto existente y del Colegio de Farmacéuticos orientados al jardín arbolado. Este edificio se envuelve con una celosía cerámica esmaltada, que tiene una doble finalidad; es transparente y abierta evitando el efecto de pared.

La Escuela Infantil, se desarrolla en planta de acceso y semiplanta. Cuenta con un patio ajardinado cubierto y áreas de juegos bajo las arboledas del jardín.

El Centro Deportivo, formado por una piscina, acristalada, se sitúa en la planta superior. Sobre la piscina infantil se introduce una entreplanta, sala de usos múltiples como un mirador a la ciudad.

Entre la Escuela Infantil y el Equipamiento Deportivo, en las plantas intermedias, se sitúa el Centro de Día y Centro de Mayores, con salas de diversos usos, comedor, gimnasio, biblioteca, orientado hacia el cerramiento de celosía cerámica del jardín.

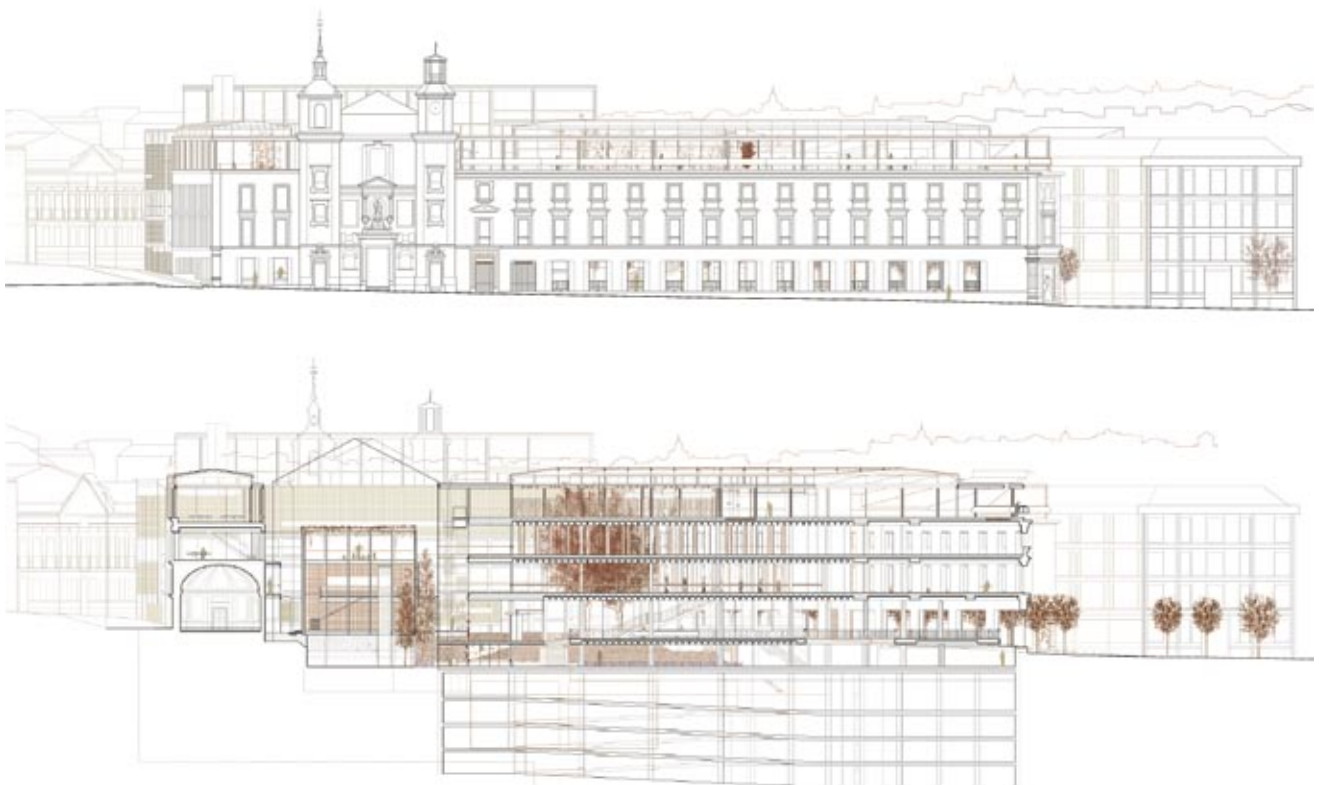
Para adaptar las condiciones urbanísticas al nuevo programa de usos y a las características específicas de la propuesta ganadora del Concurso de Ideas, se redactó una Modificación Puntual del Plan General, aprobada definitivamente en septiembre de 2006.

Estado de ejecución de las obras

El Acta de replanteo e inicio de obra se firmó el 19 de marzo de 2.008.

En los meses siguientes, como consecuencia del traslado de la Biblioteca al ámbito de Barceló, se planteó sobre esta zona del edificio, la incorporación al programa municipal de una Escuela de Música destinada a la educación musical infantil.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid de 29 de enero de 2009, esta actuación se incorporó al ámbito de competencias de la Dirección General de Proyectos Singulares.



Escuelas Pías de San Antón. Proyecto de ejecución. Alzado y sección.

El proyecto en ejecución tiene las siguientes superficies construidas por usos:

Sede COAM	12.312 m ²
Escuela de Música	2.243 m ²
Escuela Infantil	1.231 m ²
Centro de Día + Centro de Mayores	1.902 m ²
Equipamiento Deportivo	2.173 m ²
Iglesia (restauración + anexos)	759 m ²
Superficie total sobre rasante	20.620 m ²
Superficie aparcamientos bajo rasante	14.052 m ²

Las plazas de aparcamiento se distribuyen de la siguiente manera:

Sede COAM	120 plazas
Equipamientos Municipales	80 plazas
Residentes	266 plazas
Total	466 plazas

Durante el año 2009, a lo largo de la ejecución de la obra, se ha realizado la coordinación de todos los aspectos técnicos con las Áreas de Gobierno responsables de la gestión de los distintos equipamientos.

El nivel de ejecución al final del año 2.009 incluye la cimentación de los edificios correspondientes a la Sede del COAM, Escuela de Música y Cubo (uso compartido COAM-Escuela Música), encontrándose en proceso de ejecución la estructura de gran parte de los restantes elementos.

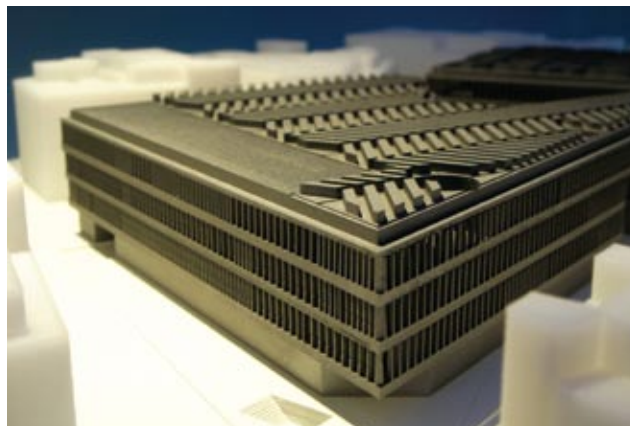
2.2.8. Revitalización de la plaza de la Cebada

Las actuaciones para la Revitalización de la plaza de la Cebada, tienen su origen en el Plan de Acciones para el Desarrollo Dotacional contenido en el Plan de Acción para la revitalización del Centro Urbano de 2004, dando lugar al Concurso de Ideas para la Remodelación del ámbito convocado en el año 2006, cuyo primer premio resultó desierto, y a una posterior convocatoria en el año 2007, que tuvo como ganadora la propuesta titulada “+Público”, presentada por el equipo dirigido por los arquitectos Carlos Rubio Carvajal y Enrique Álvarez Sala.

Esta propuesta 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 punto de encuentro y favorezcan la habitabilidad urbana. El Proyecto forma dos volúmenes en la plaza de la Cebada destinados a nuevo Mercado y Polideportivo, que rodean una gran plaza de uso público.

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

El edificio dispone de una cubierta visitable, que puede destinarse a mirador sobre el paisaje urbano de Madrid,



Plaza de la Cebada. Maqueta.

situado al nivel de las cornisas de los edificios colindantes, y de un nuevo aparcamiento público de mayor capacidad, que incrementa la oferta a los residentes en la zona.

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.



Infografía.

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.

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid de 29 de enero de 2009, esta actuación se incorporó al ámbito de competencias de la Dirección General de Proyectos Singulares.

El Ayuntamiento plantea la autosuficiencia económica de la intervención, de manera que la suma de costes de la operación urbanística, tanto directos como indirectos, se equilibre con los beneficios de la operación, siempre que se atienda la finalidad de recualificar esta importante zona del Centro Urbano, lo que requiere una solución formal y funcional de calidad.

Por este motivo se vienen desarrollando los estudios de viabilidad económica con la realización de consultas y análisis de viabilidad económico-financiera.

La actual coyuntura de retraimiento inversor, unido a determinados condicionantes de incertidumbre, ha determinado la necesidad de estudiar diferentes alternativas para encontrar solución a esta importante actuación de revitalización urbana del Centro.

Simultáneamente a estos trabajos de planificación de economía urbana, se ha procedido ya a una primera fase de ejecución, con la demolición del Centro Deportivo La Latina y servicios anexos, dado su estado de deterioro y de inadecuación a la normativa actual de instalaciones deportivas, que recomendaba su sustitución y hacía desaconsejable su reparación.

El 13 de abril de 2009 se iniciaron las obras de demolición, adjudicadas mediante concurso por procedimiento abierto, que fueron terminadas y recepcionadas el 25 de noviembre de 2009.

El coste total de las obras ascendió a la cantidad de 1.471.220,85 €. Los principales datos de la actuación se resumen en la forma siguiente:

- Volumen de demolición de edificación: 24.257,35 m³
- Se ha acondicionado el solar con una solera de hormigón de 1.945 m² y se ha vallado con un cerramiento de chapa color azul-blanco, acorde al vallado de obras del Ayuntamiento.
- Para la futura actuación se ha ejecutado la infraestructura eléctrica por la plaza de la Cebada, con 867 ml. de canalización de polietileno reticulado de 160 mm.
- Ha sido necesario el tratamiento de residuos con la gestión de 950 m² de planchas de fibrocemento, la inertización del depósito de gas-oil de 5.000 l., la retirada de 240 luminarias fluorescentes y del gas refrigerante de la instalación de aire acondicionado, así como de los 110 detectores iónicos existentes.
- Se ha mantenido y mejorado el núcleo de acceso peatonal de comunicación del aparcamiento y el mercado.

2.2.9. Mercado de Frutas y Verduras

Antecedentes

El edificio del antiguo Mercado de Frutas y Verduras se ubica en una zona en transformación como consecuencia del proceso de soterramiento de la M-30, la realización del Proyecto Madrid Río, la creación del Centro de Artes del Matadero y la sustitución del antiguo tejido industrial de la zona por nuevos desarrollos residenciales.

En este contexto de renovación urbana, el Mercado, concebido en las primeras décadas del siglo XX como gran concentrador de la estructura municipal de abastos, constituye, por su ubicación, su gran capacidad así como su forma, un elemento importante en la mejora medioambiental de la ciudad y la renovación del entorno.

La rehabilitación del Mercado para la sede del Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda, es un paso para la renovación ambiental de la fachada de la ciudad sobre el río. Con una mezcla de usos en este edificio, se pretende crear el escenario para la generación de relaciones apoyado en la convivencia de actividades, en muchos aspectos complementarias.

Modificación del Plan General

La Modificación Puntual del Plan General desarrolla la ordenación mediante la delimitación de un nuevo Área de Planeamiento Específico (APE 02.26), formado por un ámbito discontinuo de 41.669,6 m² de superficie, integrado por dos parcelas situadas en ambos 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 ordenación contiene 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 la arquitectura original del edificio, destinando los 6.398 m² del patio central a soporte de nuevas actividades.

En la zona situada en el frente, sobre la Plaza de Legazpi, se descatalogan los volúmenes del edificio alterados por intervenciones sucesivas, 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 singular.

En la margen opuesta del río, en el distrito de Usera, se localiza el resto de ámbito, formado por un solar de 5.225 m² de superficie, entre la Avenida del Manzanares y la calle Antonio López. Con el nuevo régimen de calificación del suelo se obtiene una nueva zona verde de 4.510,5 m², integrada en la trama urbana, que facilita la comunicación peatonal entre el distrito de Usera y el parque y equipamientos 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 intervención se impulsa un nuevo foco de dinamización y diversificación económica por la implantación de equipamientos públicos y zonas verdes, colaborando en el reequilibrio territorial y la 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 resumen 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 define un volumen 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 eficiencia energética, incluyendo una cubierta ajardinada en la calle central de la planta primera.

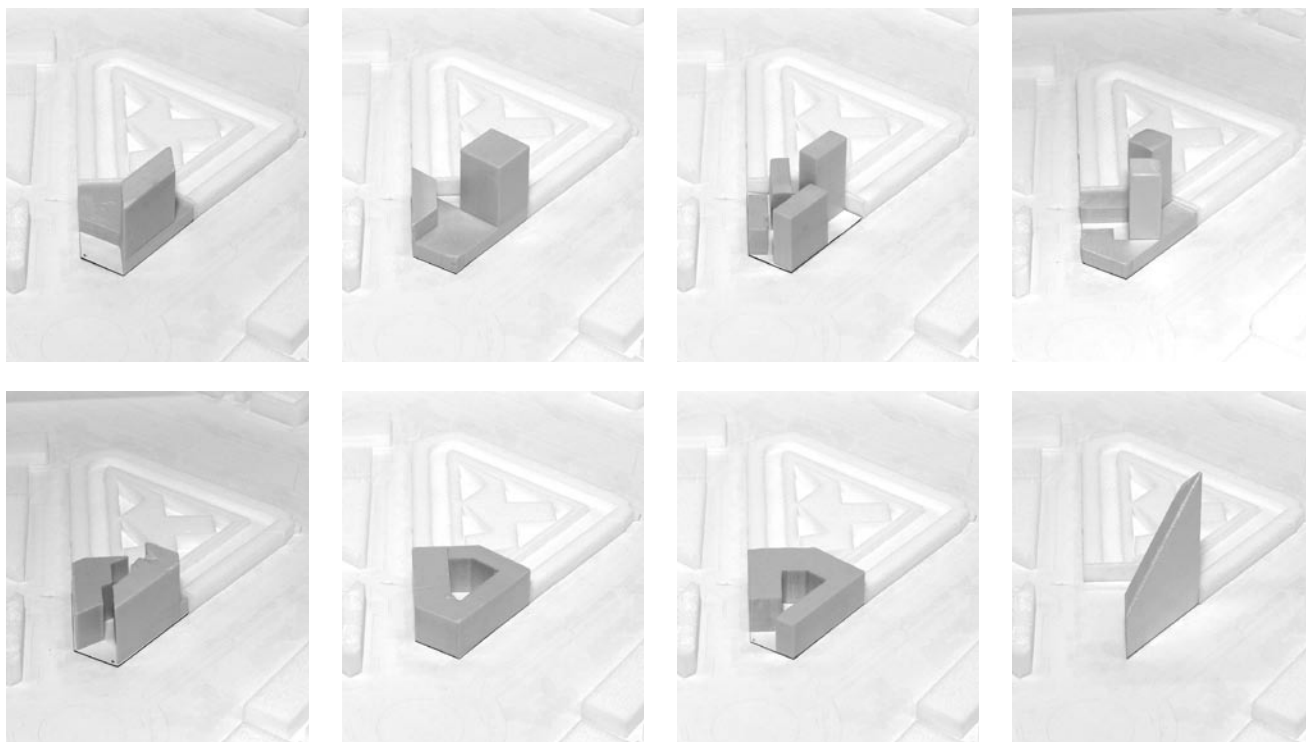
Por acuerdo de la Junta de Gobierno de la ciudad de Madrid de 29 de enero de 2009, esta actuación se incorporó al ámbito de competencias de la Dirección General de Proyectos Singulares.



Mercado de Frutas y Verduras. Maqueta de la propuesta ganadora.

Desarrollo del proyecto

Una vez formalizado el contrato, el equipo ganador del concurso ha realizado el Anteproyecto de rehabilitación del edificio y los volúmenes incorporados a la edificación existente, así como el estudio de alternativas volumétricas a implantar en las parcelas de usos terciarios, estudio que servirá de base para el proceso de definición y ejecución de este nuevo volumen que se integrará en el entorno de la plaza de Legazpi. El Proyecto de Ejecución y los estudios complementarios está previsto que se concluyan durante el año 2010, en coordinación con la ejecución de las obras de urbanización de Madrid Río con las que limita y le proporcionan continuidad hasta el cajero del río Manzanares.



Estudio de alternativas volumétricas para el edificio de usos terciarios. Mercado de Frutas y Verduras.

2.3. Otras medidas de revitalización e iniciativas complementarias

2.3.1. Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares

El Ayuntamiento de Madrid tramitó la modificación puntual del Catálogo de Elementos Urbanos Singulares con la Aprobación Inicial de dicho documento por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, el 15 de febrero de 2007.

Es importante señalar que tras la aprobación en 1997 del Plan General, la Dirección General de Patrimonio Cultural de la CAM emitió el Decreto de 4 de febrero de 1999 en que declaraba Jardín Histórico a la Casa de Campo. A consecuencia de esta declaración, el Ayuntamiento realizó un exhaustivo estudio de las edificaciones así como de los muy distintos elementos del Jardín Histórico y de su entorno inmediato (Club de Campo) como son las fuentes, acueductos, puentes y construcciones análogas, que de ser objeto de protección, debían ser recogidas en el Catálogo de Elementos Urbanos Singulares.

Aunque años más tarde los tribunales competentes anularon el citado Decreto de 4 de febrero de 1999 (con Sentencia firme del Tribunal Supremo del 19 de julio de 2007), el estudio ya se encontraba muy avanzado y se consideró que sus resultados debían incluirse dentro de los trabajos generales de revisión de los catálogos de protección.

Aunque el ámbito de la modificación es la totalidad del término municipal, las propuestas tramitadas se circunscriben al ámbito de la Casa de Campo, en la delimitación descrita en la ficha del APE 09.19 y puntualmente a su entorno inmediato, como es el caso de las dos puertas de acceso y la tapia situadas en el

vecino Club de Campo de la Villa de Madrid (perteneciente al ámbito del APE 09.20 Manzanares Norte). A ello se añade otra propuesta municipal de revisión, dentro del ámbito del APE 00.01, Centro Histórico, protegiendo el tratamiento ornamental de una fachada. En todos estos ámbitos el objeto de revisión es la ampliación del Catálogo que nos ocupa, protegiendo ex novo los elementos con características valiosas en 3 niveles: Histórico-Artístico, Histórico y Residencial.

Por tanto con el fin de poner en valor o recuperar los elementos de ornato público de los ámbitos citados, así como en caso de su restauración, etc ..., se ha realizado un pormenorizado análisis de 109 elementos, de los que sólo se han considerado dignos de catalogación 73 elementos correspondientes, según tipología o entornos específicos, a:

- Los Reservados
- Monumentos y otros elementos históricos de la Casa de Campo
- Instalaciones de carácter naturalista
- Fuentes
- Puertas
- Tapias
- Rejas
- Arroyo Meaques
- Arroyo Antequina
- Línea Férrea



Puente de la Culebra, sobre el arroyo Meaques.

Durante el período de información pública, se han recibido varias alegaciones provenientes de los vecinos, y posteriormente a ellas, varias solicitudes provenientes de organismos públicos que manifiestan el interés por ampliar la catalogación a más elementos tanto de la Casa de Campo, como de otros ámbitos.

En consecuencia, se han ido realizando los nuevos estudios necesarios para documentar la inclusión en el Catálogo de Elementos Urbanos Singulares más Fuentes, Puertas y tramos de Tapia de la Casa de Campo y del Club de Campo, basando gran parte de la investigación en las prospecciones arqueológicas realizadas por la Dirección General de Patrimonio de la Comunidad Autónoma de Madrid.

Así mismo, en respuesta a 3 de las alegaciones se han propuesto para su protección ex novo 36 vestigios de la Guerra Civil, localizados mayoritariamente en la Casa de Campo, además de una pasarela en el Club de Campo y 3 bunkers en el Parque del Oeste. Se trata de una tipología de obras militares, en sus varios aspectos funcionales consistiendo en fortines, trincheras, casamatas, etc... Estos vestigios diseminados en el paisaje de estos tres grandes Parques madrileños, tienen un gran interés documental y paisajístico, además de su testimonio arqueológico e histórico como huellas de la Guerra Civil.

También, una vez finalizado el Estudio Paisajístico y Monumental del Parque del Oeste, que abarca además los ámbitos de los Parques de la Tinaja y de la Rosaleda, se ha propuesto incluir en la Modificación del Catálogo de Elementos Urbanos Singulares, la protección ex novo de 11 elementos más de dichos Parques, así como elevar la protección de 4 monumentos escultóricos.

Algunos de los elementos a proteger son:

- 2 piezas ornamentales no conmemorativas, con valor de arqueología industrial y cultural, como referencia de la historia del Parque.
- 2 fuentes y cursos de agua, por ser obras de 1904, de Celedonio Rodríguez Vallejo; el Estanque y la Ría, representando el elemento más característico del Parque a nivel paisajístico.
- 8 casetas originales de guarda, por su traza de resonancia neoherreriana y su perfecta integración con el Parque y el estilo de las edificaciones próximas.
- 2 kioscos de bebidas, por evocar con su estilo clasicista el modelo original sustituido en los años 40, cuando se recupera el Parque.

Por otro lado, en respuesta a la reciente restauración de la Estación de Metro de Chamberí, que supone la recuperación de un elemento significativo de la ciudad, se ha solicitado la catalogación de ésta. En efecto, de todas las estaciones de metro de los años veinte, de Madrid, Londres y París, la de Chamberí, obra del prestigioso arquitecto Antonio Palacios, es la que mejor preserva el conjunto cerámico original (conservación propiciada por el cierre forzoso de la estación en 1966).

Por último, se integran en el documento refundido elementos del ámbito de la Feria del Campo y de la Ciudad Universitaria, Áreas de Ordenación Específicas denominadas AOE 00.04 y AOE 00.07, que fueron desarrolladas mediante Planes Especiales, aprobados en los años 2006 y 2000 respectivamente.

En el contenido de aquellos Planes Especiales se redactaron Catálogos que aportaban nuevos elementos protegidos con respecto al Plan General de 1997.

Estos nuevos elementos se integran ahora en la documentación del Catálogo de Elementos Urbanos Singulares.

Una vez informadas favorablemente todas las propuestas por la Reunión Conjunta de la Comisión Local de Patrimonio Histórico de la CAM y de la Comisión de Control y Protección del Patrimonio del Ayuntamiento de Madrid se han redactado las nuevas fichas individualizadas. Los nuevos elementos introducidos tras la Aprobación Inicial, no presentan un cambio sustancial de criterios o de tipologías, pero debido a su posición dispersa en ámbitos tan extensos como la Casa de Campo, el Club de Campo y el Parque del Oeste se ha visto necesario dar referencias detalladas sobre su ubicación y su estado para diferenciar los regímenes de obras permitidos en cada caso.

Las 72 nuevas propuestas, al igual que las iniciales, han sido realizadas tras un pormenorizado análisis histórico, plasmado en las fichas indicadas, para cada elemento, documentadas y con fotografías.

En su informe definitivo de Análisis Ambiental, de 7 de julio de 2009, la Dirección General de Evaluación Ambiental de la CAM consideró positiva la repercusión de la ampliación del Catálogo de Elementos Urbanos Singulares con 146 nuevos elementos al hacer extensiva la protección medioambiental a elementos que antes carecían de ella.

El expediente de modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 para la revisión del Catálogo de Monumentos Públicos y Elementos Urbanos Singulares fue aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Madrid Pleno el 29 de octubre de 2009.

En la actualidad está remitido desde el 16 de noviembre de 2009 a la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, para que el órgano correspondiente lo apruebe definitivamente.



Bunker intermedio. Parque del Oeste.



Bunker occidental. Parque del Oeste.



Rosaleda. Parque del Oeste.



Puerta principal de entrada a la Rosaleda. Parque del Oeste.



Rosaleda. Parque del Oeste.



Estanque superior. Parque del Oeste.



Ría en el Parque del Oeste.



Kiosko Magadan. Parque del Oeste.



Estación de Metro de Chamberí, recientemente restaurada.



Caseta de guarda en el paseo de Camoens y Valero.

2.3.2. Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito de la Plaza Mayor 3 -Casa de la Carnicería- para permitir la implantación de un hotel

El Área de Gobierno de Economía y Empleo planteó una consulta urbanística sobre la Casa de la Carnicería de la Plaza Mayor, que fue dictaminada favorablemente de la siguiente manera por la Comisión Local de Patrimonio Histórico del municipio de Madrid de la Consejería de Cultura y Turismo de la Comunidad Autónoma de Madrid en diciembre de 2008:

“En relación con la consulta previa de planeamiento formulada sobre la posibilidad de implantar un hotel en edificio de catalogación Singular-Bien de Interés Cultural (Monumento), mediante Modificación Puntual del Plan General de 1997, para incorporar como compatible con la calificación actual de Dotacional público, el uso hotelero, solamente en este emplazamiento, permitiendo de esta forma la recuperación y puesta en valor del edificio mediante la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso, la Comisión considera que puede informarse favorablemente la consulta formulada y admitirse a trámite la Modificación Puntual del Plan General de 1997 anteriormente reseñada”.

Iniciada la Modificación Puntual, la Comisión Local dictaminó la propuesta técnica en julio de 2009, señalando que tras su Aprobación Definitiva no sería necesario tramitar un Plan Especial si se sustituyera por un Anteproyecto, donde se pudiera ir comprobando cómo inciden en el edificio las propuestas para implantar el nuevo uso de Hospedaje.

Ámbito

Parcela situada en la Plaza Mayor 3, y calle Imperial 8, dentro de la cual existe una edificación con fachadas a la Plaza y calle citadas, así como a la calle de Toledo 1. Se encuentra en el distrito municipal de Centro. Su superficie de suelo es de 1.290 m², con una superficie construida de 6.686 m².

Condiciones del Plan General

Para la parcela de la Plaza Mayor 3, Casa de la Carnicería, el Plan de 1997 determina lo siguiente:



Delimitación del ámbito.

• Calificación urbanística:

Dotacional de Servicios Colectivos, formando parte del sistema local de dotaciones, que afecta a toda la parcela pero con dos clases diferenciadas: Servicios de la Administración Pública (superficie de suelo aproximada de 820 m²) y Servicio público básico (superficie de suelo aproximada de 470 m²). Ambas calificaciones figuran dibujadas en el Plano de Ordenación (Hoja O - 73/2). El Plano de Usos y Actividades señala que tiene la condición especial de ser “Parcela con Uso Vinculado” (Hoja CE - 73/2).



Casa de la Carnicería. Fachada a la Plaza Mayor.

• Norma Zonal de aplicación: 1 grado 5°.

• Condiciones de Protección de la parcela y la edificación:

- Catalogada en Nivel 1 grado Singular (nº catálogo: 03212).
- Áreas y elementos protegidos del edificio:
 - Elementos arquitectónicos de restauración obligatoria. Todo el edificio, calificado de Servicios de la Administración, más la fachada con frente a calle Imperial.
 - Áreas de protección auxiliar. Restante superficie edificada.
- Protección de rango superior. La parte del edificio que da frente a la Plaza Mayor esta declarado B.I.C. en su categoría de Monumento, y el resto pertenece al entorno de dicho Monumento y acompaña la declaración de B.I.C.
- Ámbitos a los que pertenece, catalogados de orden superior:
 - Finca incluida dentro de la Cerca y Arrabal de Felipe II.
 - APE 00.01 del Centro Histórico determinado por el Plan General de 1997.
 - “Recinto de la Villa de Madrid”, declarado B.I.C. en categoría de Conjunto Histórico.
 - “Recinto histórico” de Madrid declarado B.I.C., categoría de Zona de Protección Arqueológica.

Contenido de la Modificación Puntual

Esta Modificación afecta básicamente a los usos de la siguiente forma:

- Permitir el uso Servicios Terciarios en su clase de Hospedaje en edificio exclusivo como uso compatible con la

calificación actual de Dotacional público, manteniendo la titularidad pública en la parcela y la edificación.

- Extender la calificación de Dotacional en su clase de Servicios de la Administración Pública a toda la parcela.

Las restantes determinaciones vigentes del Plan General de 1997 sobre la parcela no están afectadas por la Modificación Puntual y se mantienen sin variación.

Las nuevas determinaciones establecidas en la ficha de Condiciones Específicas y Particulares de Catalogación se acompañan con limitaciones que afectan a los usos y a la edificación de la siguiente forma:

1 Justificación:

Regular determinadas condiciones particulares referidas a los usos y a la edificación.

2 Objetivos Fundamentales:

Mantener las condiciones de protección de la edificación de la Casa de la Carnicería, situada en la Plaza Mayor 3, y facilitar la implantación del uso Hotelero conservando la titularidad pública en la parcela y la edificación.

Garantizar suficientemente la recuperación de la volumetría original del edificio declarado B.I.C.

3 Condiciones de Uso:

Se mantiene en la parcela el uso calificado de Dotacional de Servicios Colectivos, pero solamente en su clase de Servicios de la Administración Pública.



Casa de la Carnicería. Fachada a la c/ Imperial.

Además de los permitidos por el vigente Plan General, se admite como compatible con la calificación de Dotacional público el siguiente uso:

Hospedaje en edificio exclusivo, manteniendo la titularidad pública del suelo y la edificación en todo caso.

4 Edificabilidad y Condiciones de Volumen:

Serán de aplicación las de la Norma Zonal 1 grado 5º y las derivadas de la catalogación

5 Otras Condiciones:

Se mantienen todas las condiciones determinadas por el Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 que afectan a la edificación y la parcela, relacionadas con la catalogación en el Nivel 1 grado Singular, y con las particularidades derivadas del Plano de Análisis de la Edificación sobre las áreas o elementos protegidos.

La implantación de cualquier uso deberá acreditar su compatibilidad con la edificación y el mantenimiento de sus valores histórico-artísticos. Su instalación no debe suponer la alteración de sus cualidades fundamentales, que motivaron su catalogación y su declaración como B.I.C., o signifiquen la desaparición de algún elemento protegido.

La autorización de las obras necesarias para la instalación del uso de Hospedaje, estará en todo caso supeditada a la recuperación y puesta en valor de la edificación, mediante la mejora de sus condiciones de habitabilidad y uso, y con la conservación de sus características arquitectónicas y constructivas (volúmenes, formas etc.).

El proyecto correspondiente acreditará el estricto cumplimiento de las condiciones antes señaladas, así como de cualquier otra que garantice la protección del inmueble y la conservación de sus valores. En el citado proyecto se señalarán, planta por planta, los elementos que por su impacto negativo se pretendan eliminar, así como todas las actuaciones a realizar sobre cualquier elemento de la edificación, como: compartimentación, reconfiguración, cerramiento de patios, etc, que permita su valoración individualizada por la Comisión de Patrimonio.

Para el caso del uso de Hospedaje la ubicación de los cuartos de aseo tratará de minimizar su impacto en el edificio. Se planteará en la propuesta la recuperación del patio posterior de la edificación, con acceso por calle Imperial, con la finalidad de volver a su forma original y reconstruir sus fachadas mediante la supresión de los elementos añadidos en las reformas de 1955 y 1984. Para el caso de la escalera se podrá reconfigurar la parte correspondiente de la cubierta para facilitar el acceso y mantenimiento del espacio bajo cubierta. Para su valoración por la Comisión de Patrimonio se podrá plantear, en el proyecto, el traslado sobre la cubierta plana del patio, del volumen suprimido".

En todo caso, tal y como indica el dictamen de la Comisión Local de Patrimonio Histórico del 10.7.2009 (Acta 22/2009) se podrá realizar un Anteproyecto donde se pueda ir comprobando cómo inciden en el edificio las propuestas, dadas las características de la intervención necesaria para implantar el uso de Hospedaje y la reconfiguración de volúmenes previstos en la zona sur del inmueble.

Respecto al cambio de calificación de la clase de uso Dotacional, se mantiene en la parcela el uso calificado de Dotacional de Servicios Colectivos, solamente en su clase de Servicios de la Administración Pública que se extiende a la totalidad de la parcela, como se ha indicado. Por lo tanto se suprime la calificación en la clase de Servicios públicos (donde hasta hace poco se ubicaban instalaciones del parque de bomberos).

No obstante, el uso de Servicios públicos continúa estando permitido al ser compatible con la calificación de Servicios de la Administración Pública como uso alternativo en edificio exclusivo.

La Modificación establece que el uso de Hospedaje podrá implantarse como compatible en edificio exclusivo condicionado a mantener la titularidad pública del suelo y la edificación dada la positiva incidencia que puede tener sobre el conjunto del edificio catalogado en Nivel 1 grado Singular. Su implantación en la totalidad del mismo, permite acometer de forma unitaria e integral la rehabilitación de su conjunto y a la vez mejorar las condiciones de habitabilidad y uso actuales.

De esta manera se puede actuar sobre las numerosas alteraciones provocadas por los cambios de uso sufridos a través del tiempo, que han afectado en gran medida a las partes del edificio más alejadas de la Plaza Mayor, como es el caso del patio y zonas aledañas al mismo próximos a la calle Imperial.

Esta Modificación del Plan General ha obtenido en el año 2009 la Aprobación Inicial por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid y se ha sometido a información pública por plazo de un mes, quedando pendiente para el próximo año 2010 su Aprobación Provisional por el Ayuntamiento y la Aprobación Definitiva por la Comunidad de Madrid.

2.3.3. Modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid de 1997 en el ámbito "Mahou-Vicente Calderón"

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 del Consejo de Gobierno de la Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio de la Comunidad de Madrid, de fecha 29 de diciembre de 2009, se aprobó definitivamente 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.

Contenido y características

a) 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.

b) 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. El Plan Parcial de Reforma Interior podrá de forma motivada y justificada aumentar el porcentaje de usos terciarios hasta el 50%.

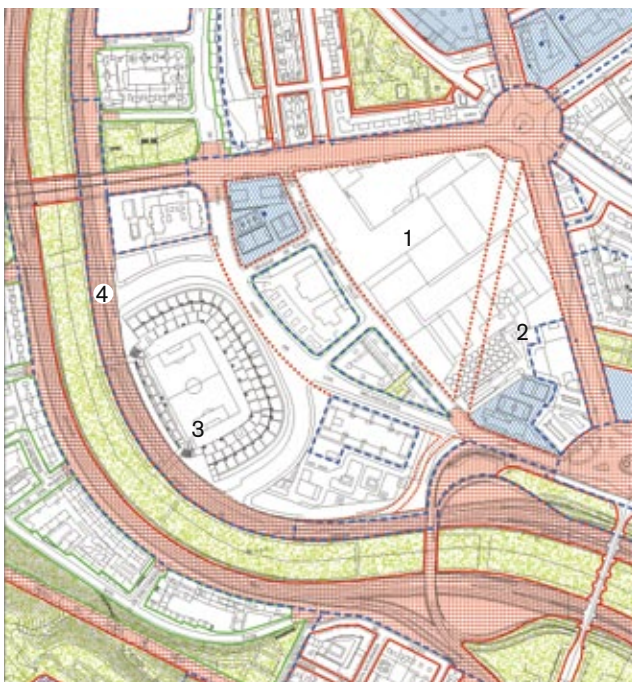
c) Las dotaciones públicas

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 y equipamientos.
- 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.
- Se evaluará la implantación de un aparcamiento para residentes, siempre y cuando los correspondientes estudios de viabilidad y previo informe favorable de los servicios municipales así lo aconsejen.

d) Optimización bioclimática y de eficiencia energética

- El Plan Parcial de Reforma Interior incluirá un apartado específico relativo a la incorporación de criterios y justificaciones para la optimización bioclimática de la actuación urbanística, como mínimo en los aspectos siguientes: demanda, posibilidades de producción y suministro energético, ciclo del agua y configuración del espacio libre y de la edificación.



Ordenación propuesta en la Modificación del Plan General.

- 1: Área localización usos residenciales y terciarios.
- 2: Área localización equipamientos, zonas verdes y nuevo viario.
- 3: Nuevas zonas verdes sobre el estadio.
- 4: Nuevas zonas verdes sobre el soterramiento de Calle 30.

2.3.4. 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 para el desarrollo de una ciudad competitiva.

Se ha llegado a la formulación de una Propuesta Estratégica, en la que se definen Líneas, Medidas y Acciones a corto, medio y largo plazo, tras la realización de los trabajos de Información estructurada, Criterios y Objetivos y Diagnóstico.

Contenido

El desarrollo de estos trabajos ha puesto de manifiesto la necesidad de intervenir en diferentes aspectos, entre los que destacan: la Ordenación Urbanística, Usos y Actividades, Accesibilidad, Seguridad y Emergencias, Movilidad y 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 al resto de Áreas Municipales con competencia en el ámbito, a la Junta de Distrito de Tetuán, a asociaciones vinculadas con el área y al Colegio de Arquitectos de Madrid.

Durante el año 2009, el Ayuntamiento de Madrid, al finalizar el convenio existente entre CON-AZCA-2 y el Ayuntamiento para la conservación del área, se ha hecho cargo del mantenimiento y conservación de los espacios públicos del ámbito.

Se han presentado varios proyectos para su financiación a través de los Fondos Estatales, habiéndose aprobado tan sólo uno referente a obras de creación de un centro de control de alumbrado público e integración de los centros de control de galerías y túneles, así como de elementos de seguridad.

Durante 2009 se han iniciado los trabajos para la redacción de una modificación del planeamiento general con el objetivo de ordenar de modo diferente los espacios libres de uso público y el conjunto de las circulaciones, diferenciando claramente los dominios público y privado. También se pretende equipar el ámbito con nuevas dotaciones y ordenar las edificabilidades remanentes, subyacentes y de nueva incorporación. Todo ello partiendo de un conocimiento exacto de la situación urbanística y del proceso histórico de evolución de la manzana, respetando su singularidad urbana, única en la ciudad de Madrid, y propiciando su revaloración y reconfiguración.



Modificación Planeamiento AZCA. Planta primera. Propuesta de remodelación.

2.3.5. Murallas Árabe y Cristiana

Antecedentes

Para desarrollar el Área de Planeamiento Remitido APR 01.02 - Muralla, inicialmente, las actuaciones municipales se dirigieron por los objetivos y condiciones definidas en el Plan General. En él se califican de zonas verdes diversos solares aislados entre medianeras con el objetivo de poner en valor los restos amurallados existentes mediante su liberación de las edificaciones en las que se encuentran embebidos.

En 2005 se concreta una sólida propuesta de ordenación que trata de ganar espacios de calidad en el interior de las manzanas siguiendo recorridos a lo largo del trazado de las antiguas murallas. Esta propuesta resultó inviable, afectando a numerosos edificios residenciales.

Se comienza a partir de entonces un estudio con una mayor profundidad del estado actual del ámbito de actuación concluyendo en lo siguiente:

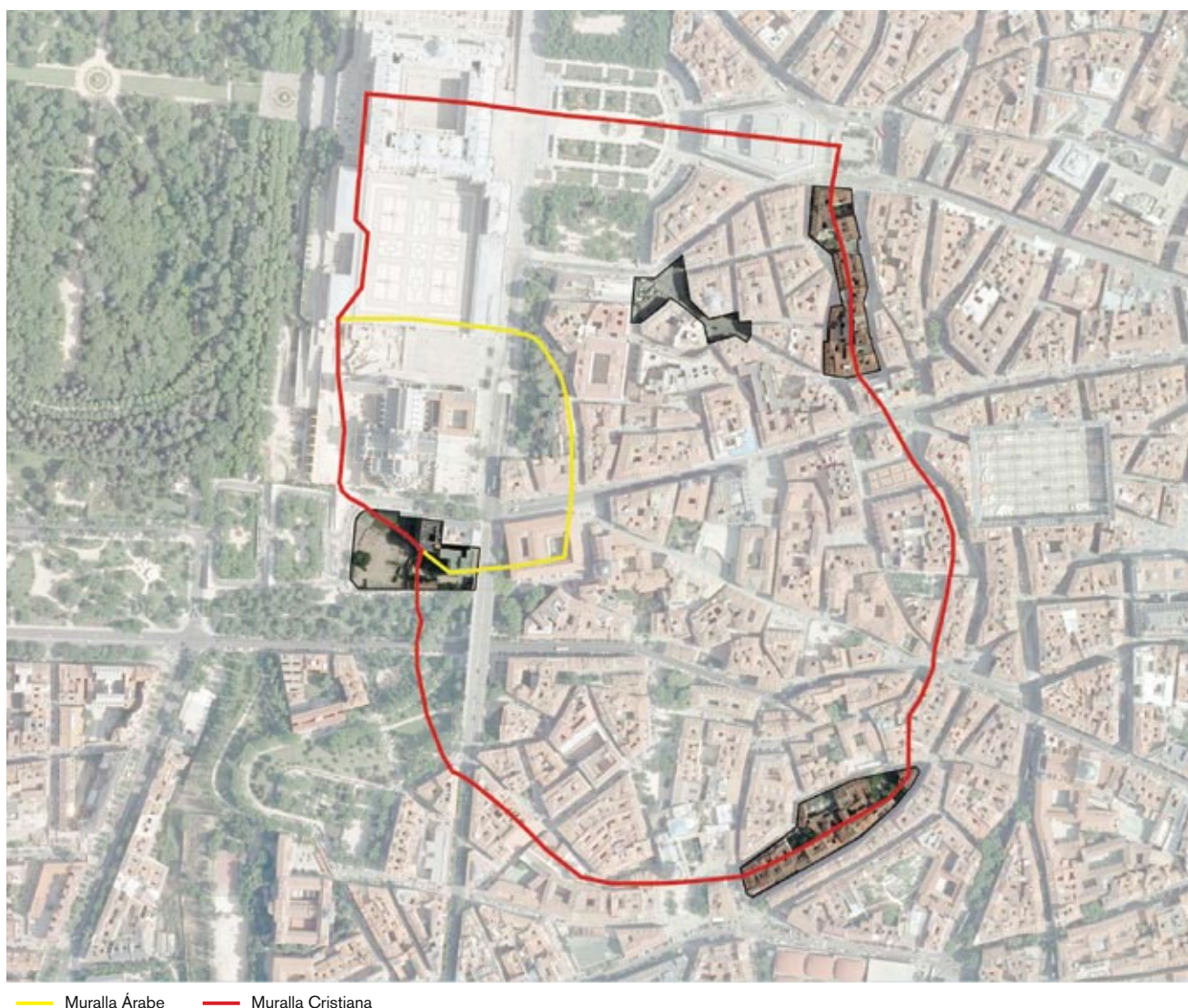
- La relevancia de los restos de las murallas medievales existentes no justifica actuaciones sistemáticas destructoras del tejido urbano consolidado durante siglos ni procesos complejos de elevado coste económico y social.

- Es posible conjugar la puesta en valor de los restos con el mantenimiento de las edificaciones existentes que se apoyaron en los mismos. Esta opción enriquece su valor histórico y permite conservar un trazado urbano también protegido que permanece inalterado desde el siglo XVII.

Se inicia en 2007 la elaboración de la propuesta en la que participan técnicos de la Comunidad de Madrid con el objetivo de que sea informada favorablemente por la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. La propuesta se instrumenta por medio de una Modificación Puntual de Plan General ya que se alteran Condiciones Vinculantes establecidas en las fichas del APR 01.02 - Muralla, tales como la calificación de zonas verdes de las parcelas con restos de la muralla cristiana.

Simultáneamente, en febrero de 2007, se constituye la Comisión de Seguimiento de la Muralla integrada por representantes de los vecinos y técnicos municipales con el objetivo de mantener informados a los vecinos de las alternativas propuestas y recoger las sugerencias que pudieran manifestar.

El 18 de junio de 2008 se presenta para su dictamen a la Reunión Conjunta de Protección de Patrimonio (actualmente extinguida), la propuesta de "Modificación Puntual de Plan



Ámbito del APR 01.02 - "Muralla y Plazas de Rames y Santiago" y trazado de las murallas árabe y cristiana.

General de 1997 en el Área de Planeamiento Remitido APR 01.02 - Muralla y plazas de Ramales y Santiago" (expte. nº 711/2008/13928).

Ámbito

El APR 01.02 está constituido por tres manzanas edificadas con 500 viviendas, situadas en el núcleo originario de Madrid:

- La manzana del parque del Emir Mohamed I, que conserva restos de la muralla árabe del siglo IX. Situada en un entorno privilegiado, junto a la Catedral de la Almudena, el Viaducto y los parques que bordean la Cuesta de la Vega.
- Las manzanas de las calles Escalinata y Almendro, inmersas en el caserío asentado en el núcleo originario de la ciudad, conservan restos aislados de la muralla cristiana del siglo XII embebidos en las medianeras traseras de algunos de sus edificios.



Los vestigios arqueológicos y el conjunto edificatorio y urbano tiene un gran valor en materia de Protección de Patrimonio Histórico reconocido por las tres declaraciones de Bien de Interés Cultural (BIC) que le afectan:

- Las murallas de Madrid están declaradas Monumento Histórico-Artístico desde 1954 y BIC desde 1993.
- El ámbito pertenece al “Recinto Histórico de Madrid”, declarado BIC en 1993 en la categoría de Zona Arqueológica.
- El ámbito también pertenece al “Recinto de la Villa de Madrid”, declarado BIC en 1995 en la categoría de Conjunto Histórico.

En aplicación de la Ley 10/1998, de 9 de julio, de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid, la Dirección General de Patrimonio Histórico (DGPH) tiene competencia en el planeamiento que afecte a los Bienes de Interés Cultural y su papel es por lo tanto relevante en las actuaciones sobre el ámbito.

La propuesta

Los objetivos prioritarios son:

- Superar la paralización urbanística del ámbito.
- Realizar la restauración didáctica y puesta en valor de los restos de las murallas, manteniendo los frentes edificados que configuraban las calles históricas.
- Mantener la población residente en sus viviendas.
- Mejorar las condiciones de habitabilidad.
- Crear nuevos equipamientos.

Los aspectos más relevantes de la propuesta son:

- Se asigna a las parcelas de Almendro y Escalinata las mismas condiciones de ordenación y gestión que a las parcelas del entorno, señalando en cada manzana las zonas de ubi-



- Condiciones de protección**
- Áreas y elementos arquitectónicos de restauración obligatoria
 - Áreas y elementos arquitectónicos protegidos
 - Áreas de protección auxiliar
 - ▣ Portales o zaguanes de restauración obligatoria
- Otras condiciones**
- Edificación no protegida
 - Zonas de ubicación preferentes de patios
 - Jardines o espacios libres protegidos
 - Fondo máximo para nueva planta o reestructuración general

Propuesta de modificación del Plan General para las Manzanas Escalinata y Almendro.



Tramo de la muralla árabe en el parque del Emir Mohamed I.

cación preferente de los patios, con el objeto de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

- Las parcelas entre medianeras que el Plan General calificaba de zonas verdes pasan a estar calificadas de equipamiento singular. En la manzana del parque del Emir se amplía el parque del mismo nombre para dar un tratamiento unitario a la muralla árabe.
- El edificio residencial de la calle Almendro 13 que estaba previsto demoler, se mantiene en su estado actual.
- Se lleva a cabo la catalogación de los edificios.

Los datos más significativos son:

- Superficie total de suelo con destino a nuevos equipamientos: 2.374,48 m².
- Nuevas zonas verdes: 4.430,41 m².

- Total suelo privado a obtener: 1.132 m².

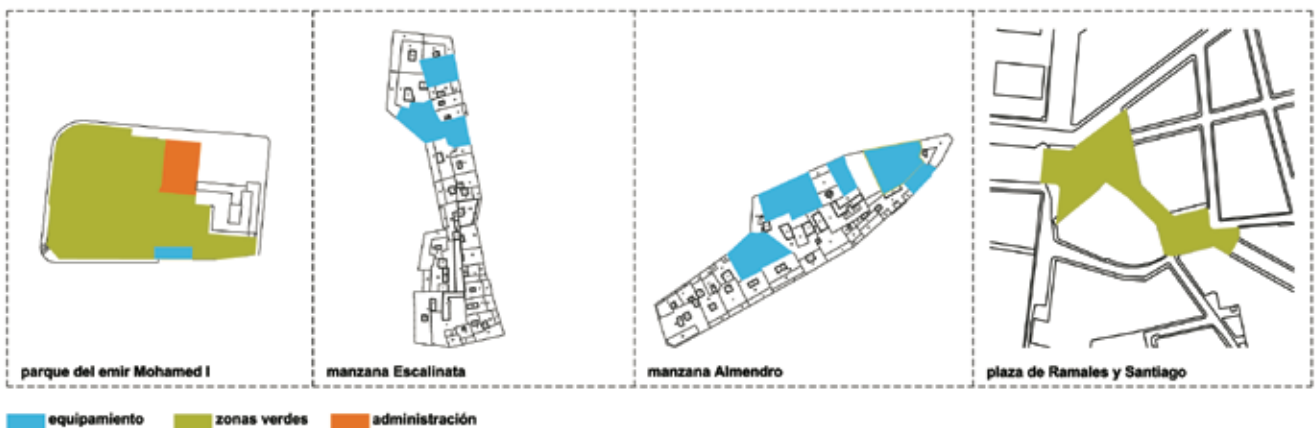
La propuesta se encuadra en las actuaciones de revitalización del Centro Urbano, y supone una evolución desde planteamientos excesivamente centrados en aspectos proteccionistas del patrimonio edificado, por tener en cuenta también otros aspectos que posibilitan una actuación no sólo viable sino también más sostenible:

- Favorece la cohesión social mediante el manteniendo de la población actual en sus viviendas.
- Contribuye a elevar la calidad de vida de los residentes en el centro urbano mediante la creación de nuevas dotaciones.
- Hace posible la mejora de la habitabilidad de las viviendas existentes y de la calidad ambiental del entorno.

PGOUM



Propuesta

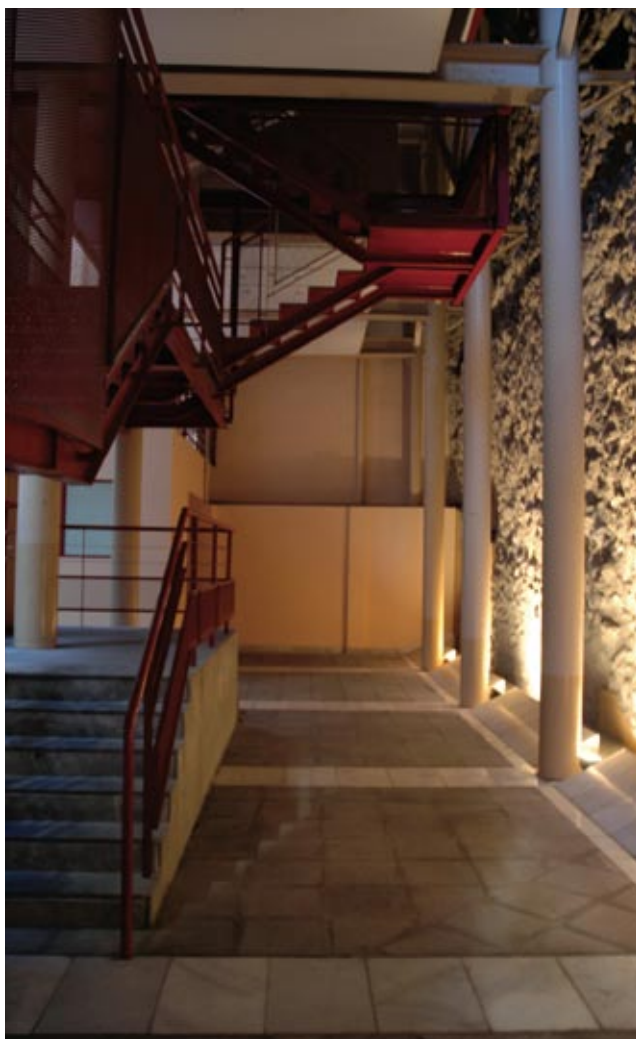


Gráficos comparativos entre los usos determinados en el PGOUM y los propuestos en la Modificación del PGOUM.

Actuaciones realizadas en el año 2009

Durante el año 2009 se da a conocer la propuesta a los vecinos y al público en general y se adapta la propuesta inicial para que cumpla con las prescripciones y tenga en cuenta las recomendaciones de la Dirección General de Patrimonio Histórico de la Comunidad de Madrid. Los hitos que jalonan este proceso son los siguientes:

- Aprobación Inicial de la “Modificación Puntual de Plan General en el APR 01.02 - Muralla y plazas de Rames y Santiago” el 10 de junio de 2009 por la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid. El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, con fecha 13 de julio de 2009. Durante el periodo de información pública (14 de julio hasta el 14 de agosto de 2009) se presentaron tres alegaciones.
- El día 11 de noviembre de 2009 tiene entrada en el Registro del Área Urbanismo y Vivienda informe técnico favorable, con doce prescripciones y cinco recomendaciones a la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid en el ámbito del Área de Planeamiento Remitido APR 01.02 - Muralla y Plazas de Rames y Santiago, suscrito por el Director General de Patrimonio Histórico de la Vicepresidencia, Consejería de Cultura y Deporte y Portavocía del Gobierno de la Comunidad de Madrid.



Edificio residencial en Cava Baja 30, conservando los restos de la muralla.

Como consecuencia del informe citado de la DGPH se realizan modificaciones en la propuesta inicial que se presentan el 18 de Diciembre de 2009, en la sesión celebrada por la CPPHAN y la Comisión Local de Patrimonio Histórico (CLPH). Las modificaciones más significativas son:

- Se deberá dar un planteamiento unitario a todas las fincas que contengan o puedan contener restos amurallados, para lo que se formulará un plan (Plan Especial Temático) y un proyecto de restauración de las murallas árabe y cristiana.
- La parcela de la calle Almendro 3 no se destinará a zona verde, cambiando su calificación a equipamiento, potenciando así la recuperación del entramado histórico (alineaciones históricas, volumetría, eliminación de medianerías, trazado urbano, etc.).
- Los edificios a construir en parcelas donde se conservan restos visibles de muralla, en concreto en la calle Almendro 15-17 y Escalinata 13 no podrán destinarse a vivienda pública, para preservar las condiciones ambientales y permitir el acceso, estudio y contemplación del monumento, pudiendo destinarse a equipamiento cultural. Particularmente importante es el caso de Escalinata 13 donde se conserva el único tramo del sistema defensivo en el que se puede estudiar y contemplar el lienzo y el torreón con su zarpa, así como el foso. Se recomienda que las plantas baja y primera de Almendro 15-17 se destinen a ampliación del Museo de los Orígenes de Madrid.

Actuaciones previstas

- Someter la propuesta a informe de la Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental de la Comunidad de Madrid.
- Aprobación Provisional.
- Someter la propuesta a informe de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid.
- Aprobación Definitiva.
- Redacción del Plan Especial Temático: “Plan Especial de Protección de las Murallas Árabe y Cristiana”.

2.3.6. 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

Esta intervención se inscribe en la estrategia para la revitalización del Centro Histórico de Madrid a través de diferentes ejes urbanos, consistente 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 sociales y económicos, que han de ser estudiados.

Los trabajos correspondientes a la redacción del referido Plan Director fueron adjudicados en octubre de 2008 a la UTE formada por Fundación CIREM y Ecosistema



Calle Fuencarral. Diciembre 2009.

Urbano, Arquitectos S.L., mediante el correspondiente concurso público.

La intervención municipal 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, para lo que se plantean los siguientes objetivos:

- 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.

De acuerdo con las bases de la convocatoria, durante el ejercicio de 2008 se llevaron a cabo los siguientes trabajos:

- Estudio Informativo, correspondiente a la primera fase del Diagnóstico
- Documento de Diagnóstico, incluyendo un avance de Propuestas de Intervención



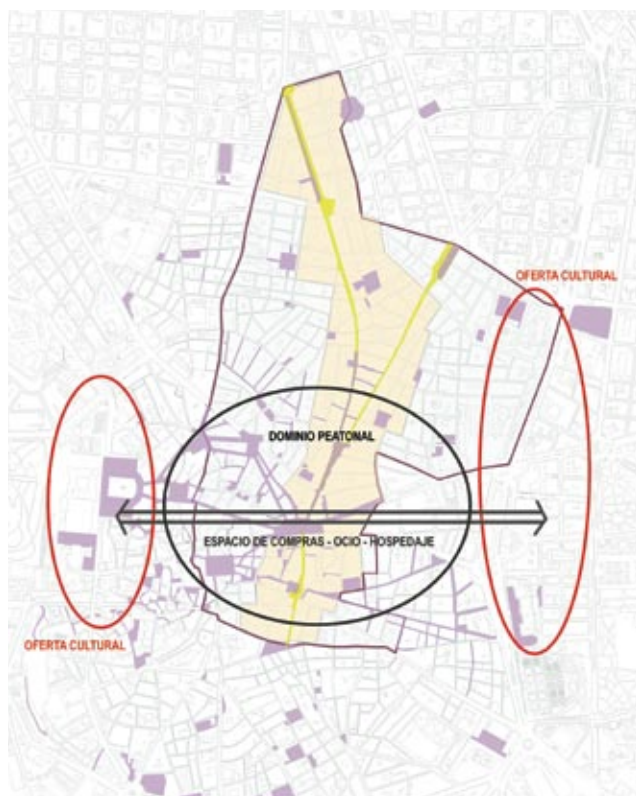
Calle Montera. Diciembre 2009.

De acuerdo con la programación prevista, la redacción del Plan Director se llevaría cabo durante el año 2009. Sin embargo, en este periodo de tiempo se han ido produciendo las siguientes situaciones:

- Peatonalización por el Area de Gobierno de Obras y Espacios Públicos, de la calle Fuencarral entre las calles de Colón y Gran Vía, lo que ha supuesto un cambio radical en un tramo significativo del Eje del Plan Director, afectando a aspectos relacionados con la movilidad (transporte público, flujos peatonales, carga y descarga) y con la actividad comercial (mercado inmobiliario de locales comerciales, característica de la oferta). Transformaciones cuyos efectos sobre los entornos residenciales no son inmediatos y requieren estudios específicos.
- Nuevo intercambiador de transportes de la Puerta del Sol. Se incrementa la accesibilidad al ámbito, modificando el patrón de desplazamientos desde otras zonas de la ciudad, con importantes afecciones sobre los flujos peatonales y la actividad económica a la vez que se modifica el sistema de transporte público en superficie, con cambios en recorridos en líneas de autobús, traslado de paradas, etc.
- Consolidación de la situación de crisis económica, cuyos efectos se reflejaron de forma inequívoca en los indicadores del tercer trimestre de 2008. El efecto de la coyuntura económica ha tenido una especial incidencia sobre el consumo y la actividad comercial, mostrando un nuevo escenario de riesgos no contemplados inicialmente.

Este conjunto de factores ha configurado un nuevo contexto urbano, del que se deriva la necesaria reconsideración de algunos de los planteamientos iniciales del trabajo, afectando, en consecuencia, a las conclusiones reflejadas en los documentos elaborados por el equipo contratado al efecto. Circunstancia por la que los responsables municipales encargados de la dirección de los trabajos, consideraron indispensable abordar un amplio proceso de reflexión en el que se identificaran las características del nuevo escenario de intervención y los definitivos criterios y objetivos del Plan Director, para lo que se consideró necesario realizar un nuevo diagnóstico.

A lo largo del año 2009, los técnicos del Departamento de Planeamiento de Protección, perteneciente a la Dirección General de Planeamiento Urbanístico, llevaron a cabo la



■ Espacio peatonal y de coexistencia ■ Eje Fuencarral
 ■ Ámbito de influencia del Eje □ Ámbito de referencia del Eje

Esquema de distribución de usos en el centro de la ciudad superpuesto al Eje "Quevedo-Fuencarral-Montera-Sol-Carretas-J. Benavente".

elaboración del documento de Diagnóstico, en el que se han identificado y caracterizado los "procesos de transformación urbana" que se están dando en el ámbito de estudio, pudiendo señalarse como tales:

- Consolidación del proceso de sustitución de la población tradicional por un nuevo perfil de residente
- Recuperación del atractivo del ámbito como espacio residencial
- Pérdida de protagonismo como espacio de concentración de actividad económica
- En la última década el comercio ha sido el motor de la revitalización del Centro y tiene en el Eje un espacio de concentración de carácter metropolitano
- Avance del ámbito como escenario turístico, apoyado en la oferta de hospedaje-comercio y ocio
- Consolidación de un modelo de movilidad de dominio peatonal

Los procesos de transformación detectados permiten señalar, como conclusión del documento de Diagnóstico, que en el ámbito de estudio se está produciendo:

- Deterioro del tejido residencial por la pérdida de diversidad social
- Pérdida de representatividad y debilitamiento del carácter central de la actividad económica, de forma paralela a la polarización de dicha actividad hacia la oferta comercial: Centro de ocio y compras

- Incremento de la vulnerabilidad derivado del avance de la actividad hacia el monocultivo del comercio de moda, cuyos riesgos se proyectan tanto sobre el sistema económico como sobre el sistema residencial.

Estas conclusiones permitirán plantear el desarrollo del documento de Plan Director desde cuatro líneas de intervención y de sus respectivos objetivos:

- Consolidar el Eje como espacio central de actividad comercial
 - Desarrollo equilibrado del comercio, entre oferta de centralidad y oferta de proximidad
 - Configuración de un eje diverso, en el que tengan presencia diferentes tipos de oferta comercial, así como otras actividades económicas, culturales y de ocio.
 - Mantenimiento de la oferta comercial cualificada (moda de tendencia, diseño, gastronomía especializada)
 - Definición de un sistema de espacios y relaciones para la articulación del eje con los ámbitos residenciales: el eje como lugar de encuentro entre los barrios y la ciudad central.
- Revisar el actual sistema de movilidad
 - Consolidación del modelo de movilidad peatón-bici-TCU (Transporte Colectivo Urbano)
 - Mejora de la calidad ambiental: Reducción de los desplazamientos en vehículo privado ligados a actividades económicas
 - Limitación de las afecciones del tráfico sobre los entornos residenciales
- Revisar el sistema de dotaciones públicas
 - Superación de los actuales déficits dotacionales
 - Mejora del nivel de servicio de los equipamientos públicos existentes, a partir de su adaptación a las necesidades de los residentes
 - Adecuación del sistema de espacios públicos a las necesidades de los residentes
- Impulsar la rehabilitación residencial
 - Mejora de las condiciones de habitabilidad, ante la permanencia de un parque edificado de baja calidad
 - Eliminación de focos de vulnerabilidad social y degradación urbana
 - Desarrollo de intervenciones de alcance integral dirigidas al fortalecimiento de la diversidad urbana y de la identidad de los diferentes barrios.

2.3.7. 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 cum-

plimiento 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.

Este documento del Plan Director de Disciplina Urbanística está publicado en la página web de munimadrid.es, y se actualiza trimestralmente, dando información sobre el cumplimiento de las acciones que están previstas en el mismo.

2.3.8. 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; además forman parte de la Comisión profesionales de reconocido prestigio, como 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 Director 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 de 2008 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 en el año 2009 en tres ocasiones:

- La primera, el día 19 de enero, en la cual se aprobó el documento del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid, con el proceso de información y difusión del Plan, así como su seguimiento y evaluación.
- En la reunión del 16 de marzo, los representantes de las áreas municipales presentaron los objetivos a desarrollar en el año 2009 para la ejecución y desarrollo del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.
- El día 25 de mayo, la Comisión de Calidad presentó el estado de situación de las obras para la reforma de la Plaza de Castilla y el documento borrador del Plan de Rehabilitación en el entorno del Río Manzanares.

2.3.9. Ponencia técnica Comisión de Calidad

La Ponencia Técnica, que también se constituyó el 26 de mayo de 2008 y que se configura como órgano auxiliar y de asesoramiento de la Comisión de Calidad. 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.

En el año 2009 se ha reunido en 6 ocasiones:

- Sesión del 20 de febrero, con la presentación de la propuesta de seguimiento y evaluación del Plan de Calidad del Paisaje Urbano por las diferentes Áreas.
- Sesión del 22 de abril, con la presentación de la remodelación de la Plaza de Castilla, Intercambiador de transportes de Legazpi, y el Plan de Rehabilitación en el entorno del Río Manzanares.
- Sesión de 6 de julio de 2009, con la presentación del Plan Director del Eje Fuencarral, Montera, Sol, Jacinto Benavente.
- Sesión 14 de octubre, con el dictamen sobre 5 exposiciones temporales en Madrid, presentadas por el Área de Gobierno de las Artes, y la presentación del proyecto para la nueva sede del BBVA en la Carretera de Burgos con la adecuación al Plan de Calidad del Paisaje Urbano.
- Sesión del 24 de noviembre en la que se analizaron diferentes aspectos en el entorno de la Plaza de Castilla desde el punto de vista del paisaje urbano.
- Sesión celebrada el día 10 de diciembre en la que se dio cuenta por los diferentes representantes de las Áreas de Gobierno de las acciones llevadas a cabo en el ámbito de la Plaza de Castilla y que se habían encomendado en la sesión anterior.

2.3.10. Plan de Calidad del Paisaje Urbano

El día 19 de enero de 2009 la Comisión de Calidad aprobó por unanimidad el texto definitivo del Plan de Calidad del Paisaje Urbano de la Ciudad de Madrid.

Este documento se remitió a la reunión de la Junta de Gobierno celebrada el día 29 de enero de 2009 presidida por el Alcalde de Madrid y fue presentado posteriormente.

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 tiene un carácter transversal. 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 de 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,



Diagnóstico de la situación actual. Unidades de Paisaje Urbanas. Casco antiguo.

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.

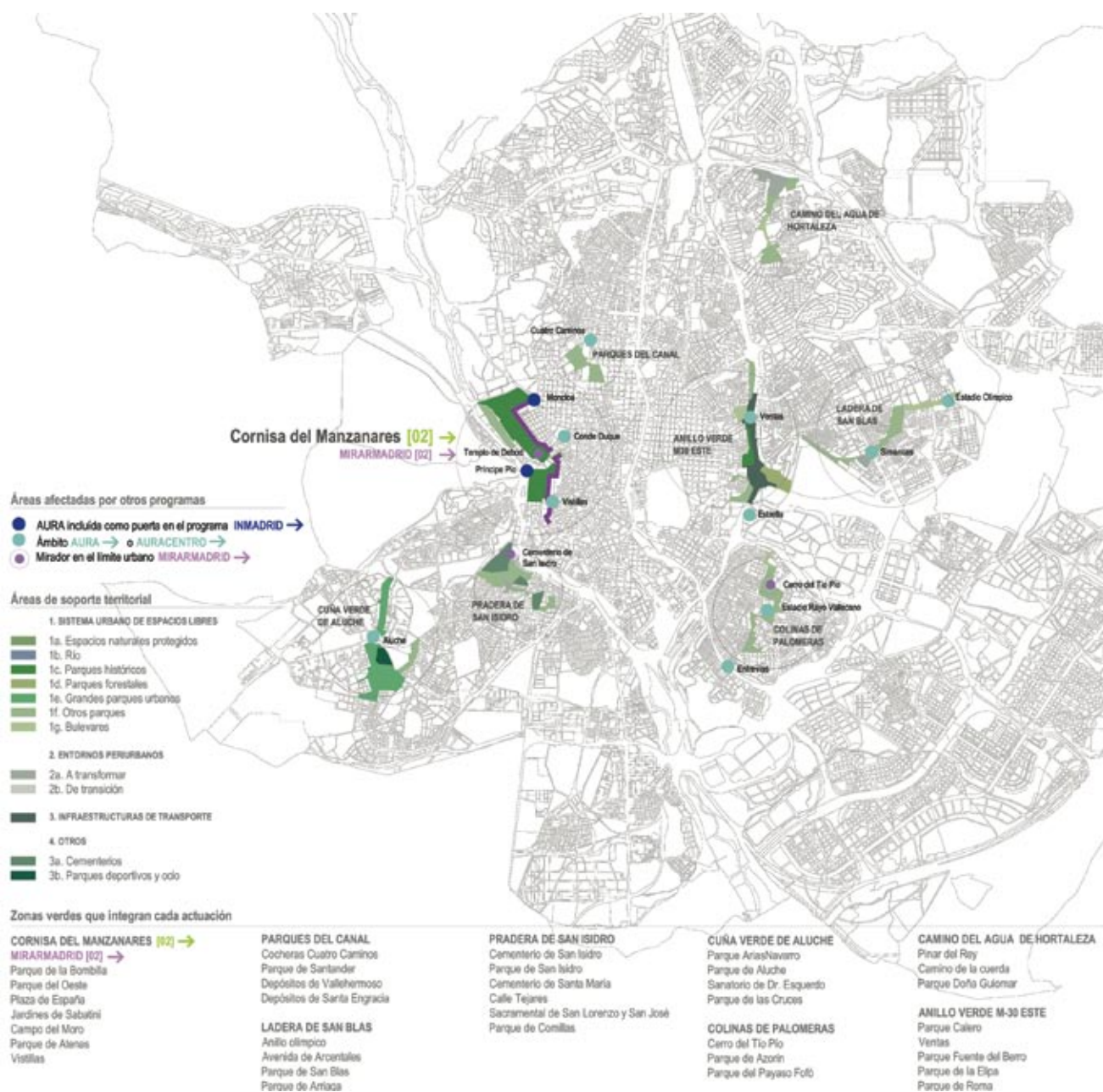
Las Recomendaciones, a diferencia de las Directrices, tienen un carácter más general, sin que esté previsto su traslado directo al ámbito normativo.

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, MI-

RARMADRID, 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.

La Comisión de Calidad es la responsable del seguimiento y evaluación del Plan de Calidad. A tal fin en la reunión de este órgano del día 16 de marzo de 2009, se presentó por parte de las Áreas de Gobierno municipales los objetivos a desarrollar del Plan de Calidad en este año.

Además y como consecuencia del proceso de presentación de sugerencias para la redacción final del documento del Plan de Calidad del Paisaje Urbano se decidió la mejora de la Información pública del Plan de Paisaje. Para ello se ha realizado la presentación del Plan de Calidad en los Consejos Territoriales de los 21 distritos. En este proceso es posible la presentación de sugerencias y alegaciones al documento, para su posible mejora y modificación.



Programa EXCEL: Extensión y cualificación de espacios libres. Identificación de actuaciones.

2.3.11. 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 2009 se han mantenido dos reuniones de la Mesa por la Rehabilitación en las que se han abordado diferentes temas:

- 27 de marzo de 2009. Presentación de la integración de la política de rehabilitación en los planes directores y estratégicos del Centro (Proyecto Madrid Centro, Plan Director Eje Gran Vía y su entorno y Plan Director Eje Fuencarral- Montera- Sol- Jacinto Benavente).
- 5 de junio de 2009. Presentación del documento borrador del Plan de Rehabilitación del entorno de Río Manzanares.

