

- AMBITO PREM
- AMBITO PLAN ESPECIAL RIO MANZANARES
- RIO MANZANARES
- DOTACIONES
- ZONAS VERDES
- I INTERCAMBIADOR LEGAZPI
- EDIFICIOS CATALOGADOS
- CATALOGO EDIFICIOS PGOUM
- CATALOGO EDIFICIOS COAM

- PROPUESTAS DE DELIMITACION**
- DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA
  - 1.1.1 N° REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA
  - CRU CONJUNTO DE RENOVACION URBANA
  - CRU N° DE REFERENCIA DE CONJUNTO DE RENOVACION URBANA

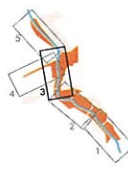
- PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS**
- AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE
  - ESPACIOS DE OPORTUNIDAD MADRID RIO
  - AREA DE REVITALIZACION
  - REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO
  - AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post.1980)

- PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS**
- RS REHABILITACION SOSTENIBLE
  - RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA
  - RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA
  - RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA
  - RNV RENOVACION
  - RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL
  - RC RENOVACION CONSOLIDADA
  - RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION
  - ★ EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS

Plano PLANOS DE PROPUESTA  
 Título ZONIFICACION DE LA PROPUESTA DE REHABILITACION Y REVITALIZACION CUADRANTE 3

Escala 1: 6.000 en A3  
 0 10 50

Fecha Octubre 2009



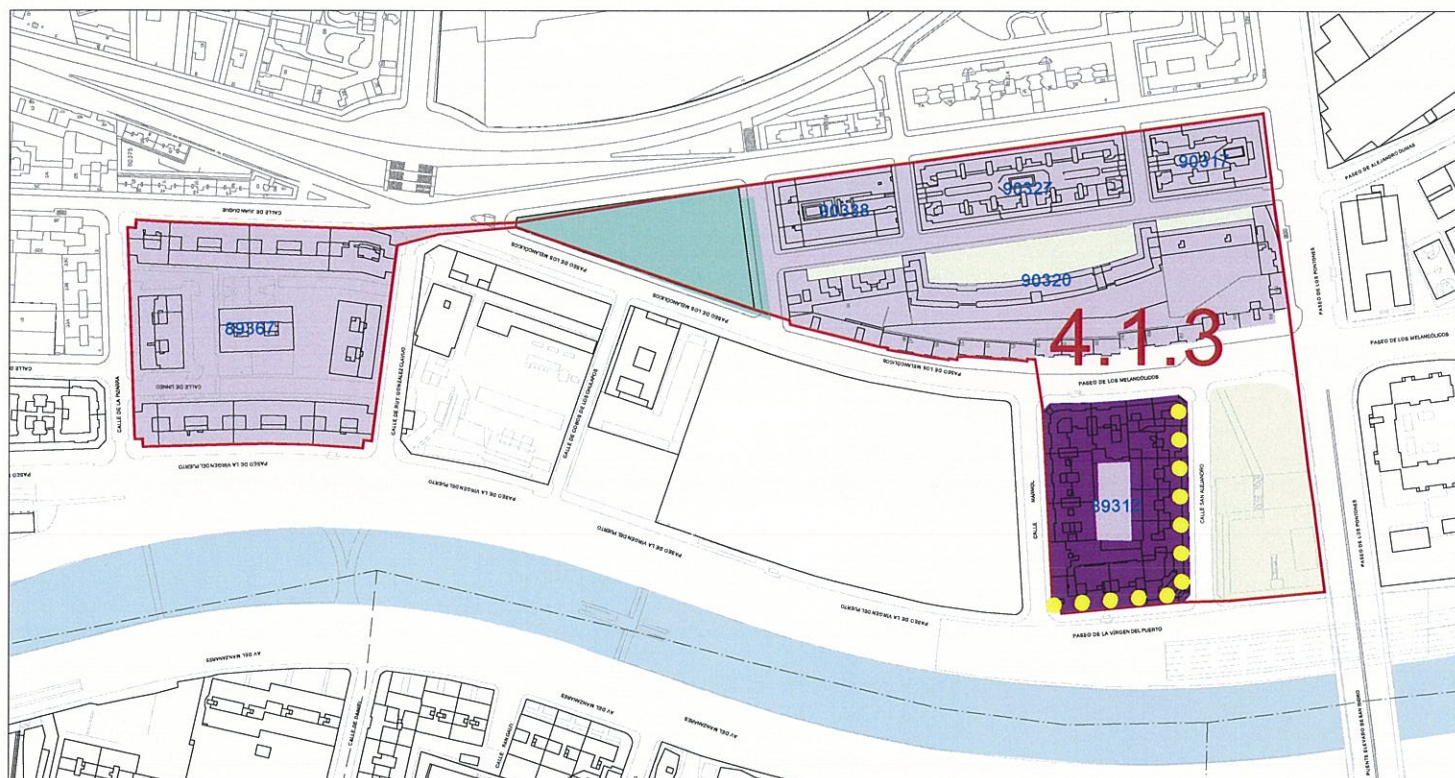
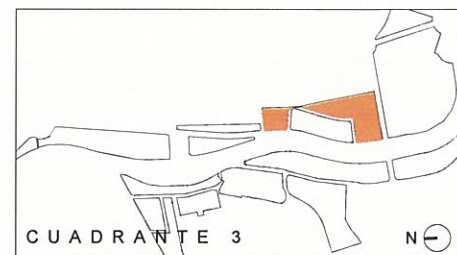
**PREM**  
 Plan de intervención para la Rehabilitación residencial y la mejora de la escena urbana en el Entorno del Río Manzanares y la Avenida de Portugal

DIRECCION GENERAL DE PLANEAMIENTO URBANISTICO  
 SUBDIRECCION GENERAL DE PLANIFICACION Y EVALUACION DEL TERRITORIO

Equipo redactor: ARQUITECTOS URBANISTAS INGENIEROS ASOCIADOS AUA



ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (m <sup>2</sup> s) %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
4.1.3		49	33771	14722 43,59%	168786	4,998	1643
	89312	15	8891	7043 79,2%	51138	5,75	487
	89367	11	8689	7679 88,4%	52403	6,03	468
	90317	1	2287		7394	3,23	70
	90320	19	9900		45998	4,65	506
	90327	1	4004		11853	2,96	112
	90338	1					
	90348	1					



<ul style="list-style-type: none"> <li>RIO MANZANARES</li> <li>DOTACIONES</li> <li>ZONAS VERDES</li> <li>ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li>INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS PGOUM</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b> 1.1.1 Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA CRU Nº DE REFERENCIA CRU <b>PROPUESTAS DE GESTION</b> AREAS ACOGIDAS A ZRYS ARIS TRAMITADOS PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRYS ARIS IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE AREA DE REVITALIZACION REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post.1980) <b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b> RS REHABILITACION SOSTENIBLE RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA RNV RENOVACION RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS RC RENOVACION CONSOLIDADA RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	ESCALA 1: 4.000 en A4 0 10 50 
--	---	---	---	---

### CARACTERISTICAS GENERALES

- Manzanas de edificaciones residenciales construidas alrededor de los años sesenta.
- Edificaciones recientes en manzana cerrada, salvo la manzana con frente al Puente de S. Isidro, con pequeños patios interiores de luces, con 8 plantas de promedio y mayor altura en los chaflanes de esquina y locales comerciales en su planta baja.
- Aceptable estado de conservación y sin problemas de accesibilidad.
- Concentración comercial y terciaria en el frente del Manzanares. Menor concentración en las manzanas de segunda línea.
- Estado de conservación de la escena aceptable, con bastantes alteraciones en las fachadas.

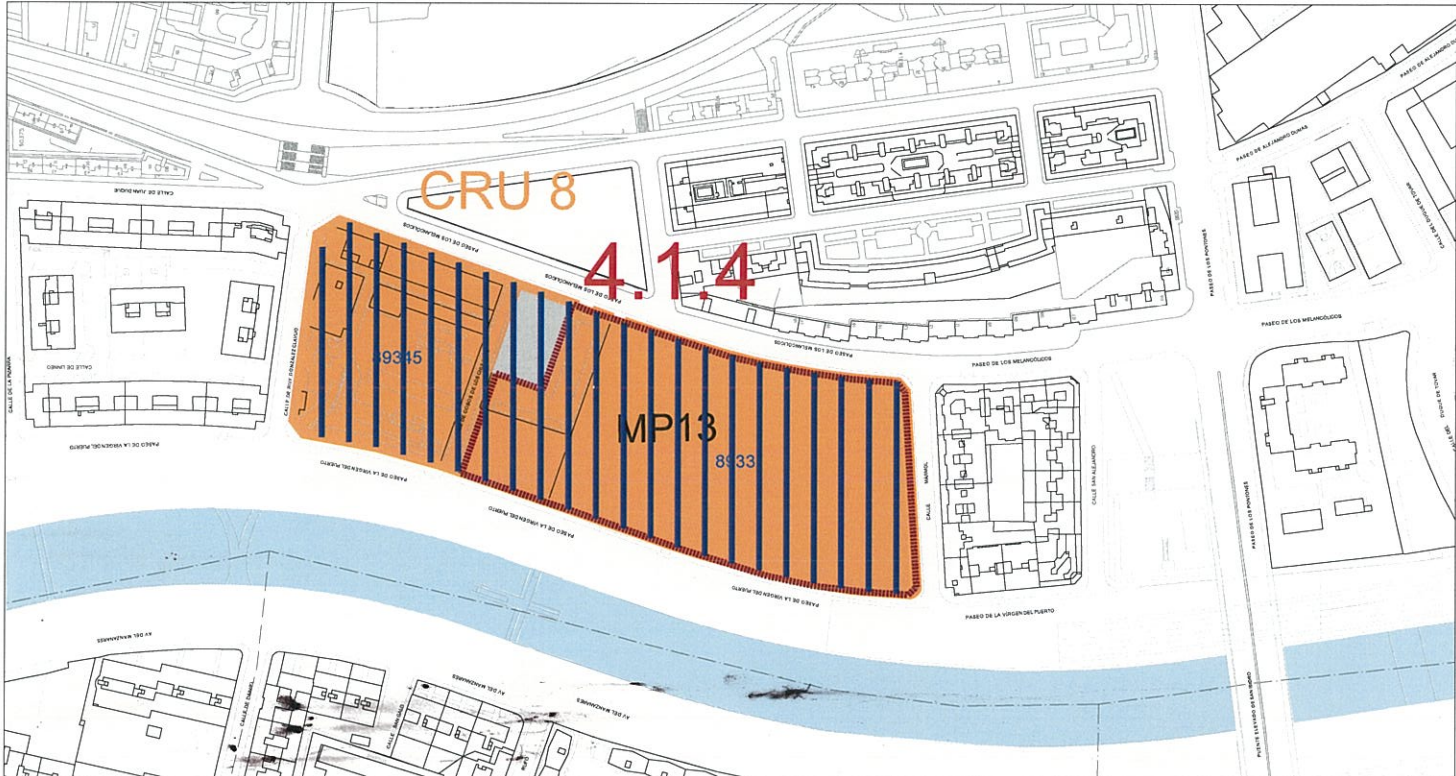
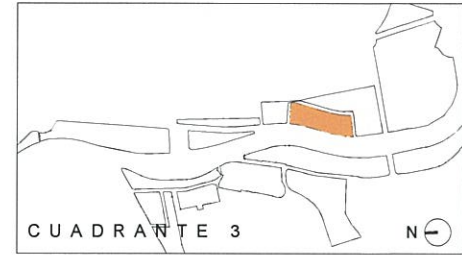
### PROPUESTA DE ACTUACION

- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética con tratamiento de la fachada y de la imagen envolvente en la manzana 89312 en el encuentro con el puente de San Isidro.(15 fincas y 487 viviendas)
- RS-Rehabilitación Sostenible para el resto de las manzanas y sus edificaciones (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación).
- Favorecer la conexión y continuidad de usos comerciales y terciarios entre las zonas de Iberdrola y Mahou-Calderón, reforzando el zócalo comercial al Pº de la Virgen del Puerto y a la calle San Alejandro.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (m <sup>2</sup> s)	%	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
4.1.4		5	34230	3823	11,17%	9897	0,289	4
	89331	4	24567	1270	5,2%	4408	0,18	3
	89345	1	9653	2553	26,4%	5489	0,57	1



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> RIO MANZANARES</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> DOTACIONES</li> <li><span style="color: green;">■</span> ZONAS VERDES</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li><span style="color: black;">■</span> INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li><span style="color: black;">■</span> CATALOGO EDIFICIOS PGOUM</li> <li><span style="color: black;">●</span> CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: red;">1.1.1</span> Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: orange;">■</span> CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Nº DE REFERENCIA CRU</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS DE GESTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS</li> <li><span style="color: blue;">■</span> PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS</li> <li><span style="color: blue;">■</span> IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL</li> <li><span style="color: green;">■</span> CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">■</span> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: orange;">■</span> AREA DE REVITALIZACION</li> <li><span style="color: orange;">■</span> REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO</li> <li><span style="color: grey;">■</span> AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post 1980)</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> RS REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA</li> <li><span style="color: red;">■</span> RNV RENOVACION</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL</li> <li><span style="color: red;">★</span> EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RC RENOVACION CONSOLIDADA</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION</li> </ul>	<p>ESCALA 1: 4.000 en A4</p> <p>0 10 50</p> <p>N</p>
---	--	--	---	--

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Zona en renovación sobre solares vacantes de Iberdrola, que se está materializando en el momento actual, con usos hoteleros y de servicios infraestructurales (Iberdrola). Faltan por desarrollar otras edificaciones de usos terciarios y residenciales.
- Escasa integración de la fachada del nuevo hotel en construcción respecto sus entorno y como zócalo visual de la cornisa del Casco histórico desde el Manzanares. Oportunidad de mejorar la integración de los edificios pendientes de construir.
- Ruptura de la continuidad comercial puente de Segovia-puente de San Isidro

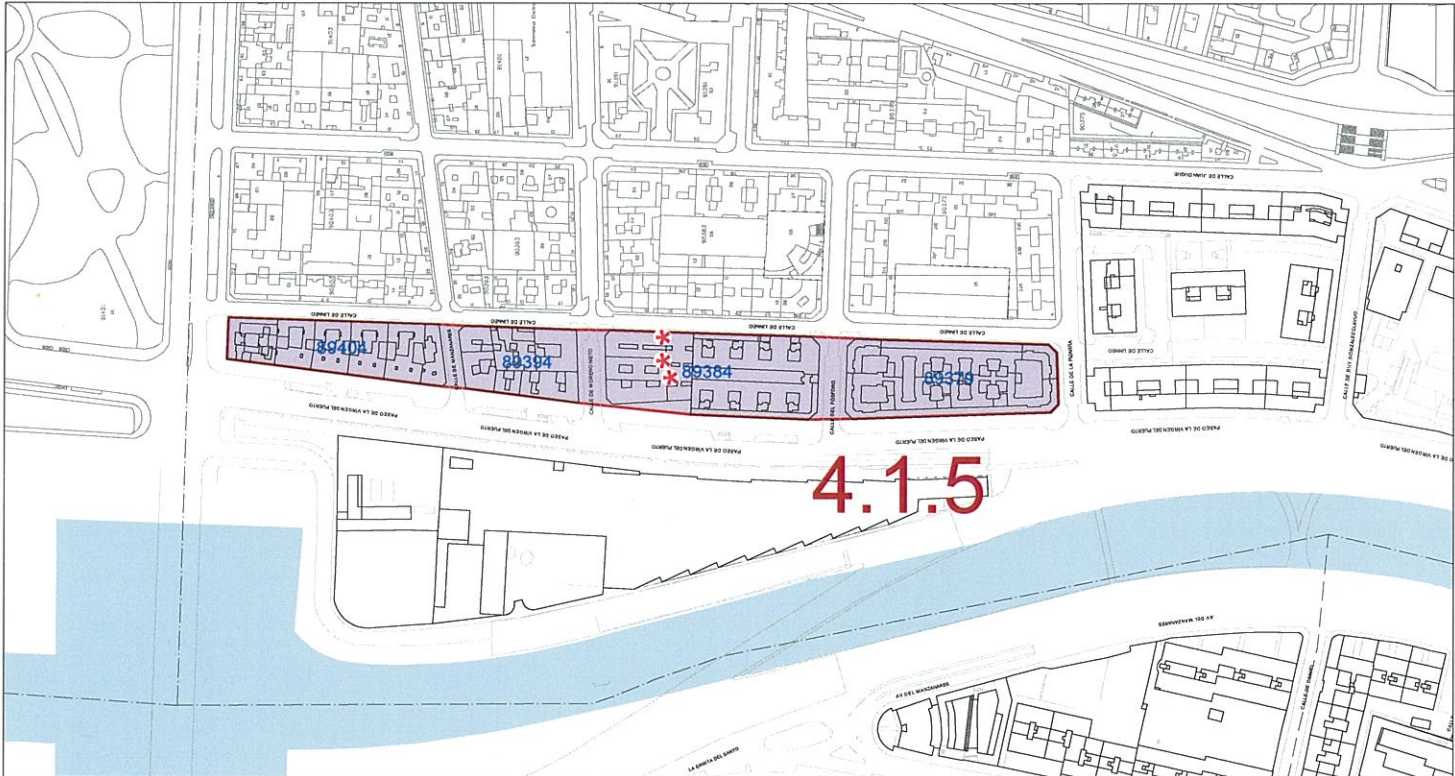
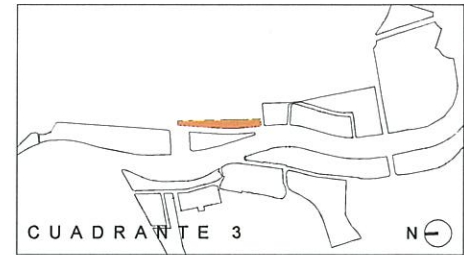
**PROPUESTA DE ACTUACION**

- Constituye un Conjunto de Renovación Urbana con usos terciarios a escala ciudad y nuevas imágenes arquitectónicas a la escena urbana del Manzanares mediante el tratamiento de las edificaciones pendientes de ejecutar. (Ver ficha del CRU8)
- Tratamiento de la parcela que contiene la subestación eléctrica para evitar su negativo impacto hasta su sustitución por usos residenciales.
- Necesidad de un plan pormenorizado de los nuevos edificios a construir en el área, mediante una posible modificación de planeamiento tanto al frente del río, como al Paseo de Melancólicos, con el objetivo de estudiar su altura, volumetría, materiales y color para una mejor integración en el entorno y en la escena.





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (m <sup>2</sup> s) %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
4.1.5		19	16621	9751 58,67%	72270	4,348	651
	89379	1	4372	3396 77,7%	23328	5,34	191
	89384	5	1696	1488 87,7%	7440	4,39	118
	89394	6	2200	2059 93,6%	13819	6,28	147
	89404	7	8353	2808 33,6%	27683	3,31	195



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> RIO MANZANARES</li> <li><span style="color: green;">■</span> DOTACIONES</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> ZONAS VERDES</li> <li><span style="color: green;">■</span> ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li><span style="color: green;">■</span> INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li><span style="color: black;">■</span> CATALOGO EDIFICIOS PGOUM</li> <li><span style="color: black;">●</span> CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: red;">1.1.1</span> Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: orange;">—</span> CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)</li> <li><span style="color: orange;">CRU</span> Nº DE REFERENCIA CRU</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS DE GESTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS</li> <li><span style="color: blue;">■</span> PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS</li> <li><span style="color: blue;">IM</span> ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL</li> <li><span style="color: green;">■</span> CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: orange;">■</span> AREA DE REVITALIZACION</li> <li><span style="color: orange;">■</span> REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO</li> <li><span style="color: grey;">■</span> AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: black;">■</span> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> RS REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA</li> <li><span style="color: purple;">★</span> RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA</li> <li><span style="color: purple;">★</span> RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA</li> <li><span style="color: red;">■</span> RNV RENOVACION</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL</li> <li><span style="color: red;">★</span> EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RC RENOVACION CONSOLIDADA</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION</li> </ul>	<p><b>ESCALA</b> 1: 4.000 en A4</p> <p>0 10 50</p> <p>N</p>
---	--	---	---	---

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Manzanas con fachada al paseo de la Virgen del Puerto y que constituyen el frente de la trama urbana del antiguo barrio de Imperial. Edificaciones en manzana cerrada, con pequeños patios interiores de luces, con 8 plantas de promedio y locales comerciales en planta baja.
- Edificaciones con buen estado de conservación y reducidos problemas de accesibilidad.
- Zona de fuerte concentración comercial y de locales terciarios con frente al Pº/ de la Virgen del Puerto. Existen vacíos y discontinuidades en dicho frente.
- El estado de conservación de la escena puede considerarse entre bueno y regular, con distintas alteraciones puntuales en las fachadas.

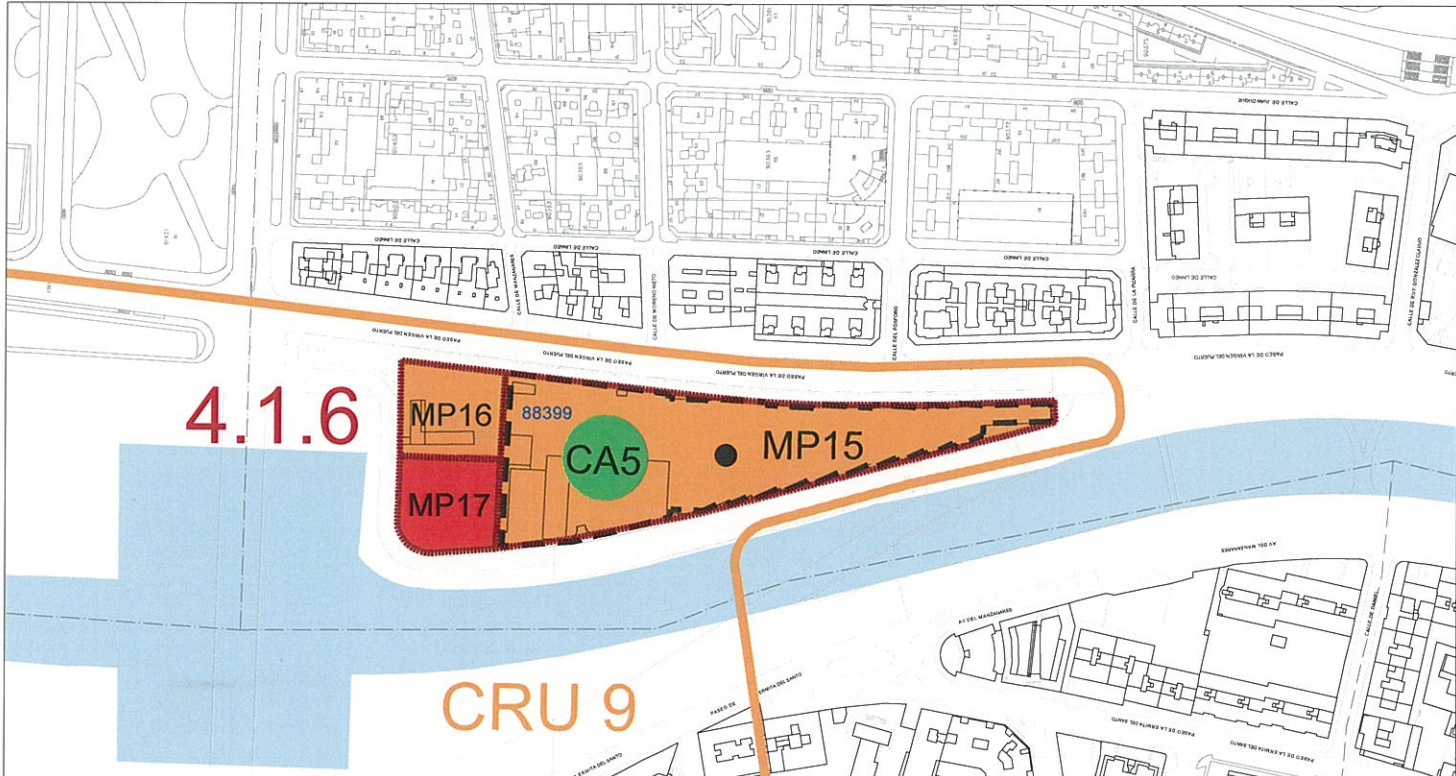
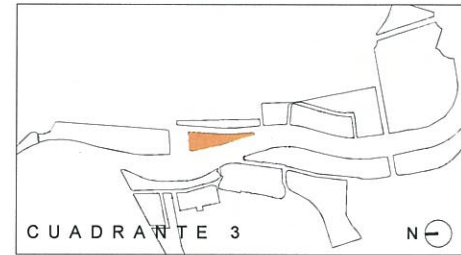
**PROPUESTA DE ACTUACION**

- RSE-Rehabilitación Sostenible y Estética con mejora de la eficiencia energética. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCUPACION (m²s)	%	EDIFICABILIDAD (m²c)	(m²c/m²s)	UNIDADES
4.1.6		3	19261	12269	63,70%	15421	0,801	3
	88399	3	19261	12269	63,7%	15421	0,80	3



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> RIO MANZANARES</li> <li><span style="color: lightblue;">■</span> DOTACIONES</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> ZONAS VERDES</li> <li><span style="color: green;">■</span> ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li><span style="color: black;">I</span> INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li><span style="color: black;">■</span> CATALOGO EDIFICIOS PGOUM</li> <li><span style="color: black;">●</span> CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: red;">1.1.1</span> Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: orange;">—</span> CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)</li> <li><span style="color: orange;">CRU</span> Nº DE REFERENCIA CRU</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS DE GESTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS</li> <li><span style="color: blue;">■</span> PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS</li> <li><span style="color: green;">■</span> IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL</li> <li><span style="color: green;">●</span> CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">■</span> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: orange;">■</span> AREA DE REVITALIZACION</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO</li> <li><span style="color: grey;">■</span> AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post 1980)</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> RS REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA</li> <li><span style="color: red;">■</span> RNV RENOVACION</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL</li> <li><span style="color: red;">★</span> EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RC RENOVACION CONSOLIDADA</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION</li> </ul>	<p>ESCALA 1: 4.000 en A4</p> <p>0 10 50</p> <p>North arrow</p>
---	---	--	---	--

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Manzana que constituye un enclave no residencial o isleta de usos terciarios y administrativos, entre el río y el Paseo de Virgen del Puerto
- Edificaciones homogéneas con diferente estado de conservación, donde predomina el conjunto arquitectónico catalogado del Cedex. Este edificio presenta en su nave de instalaciones una imagen dura y cerrada hacia el P/ Virgen del Puerto que debería mejorarse su impacto negativo respecto a la escena urbana.
- La Riviera-Viveros: Imagen heterogénea, con mala conservación e infrautilización en la parcela de los viveros respecto a la escena urbana.

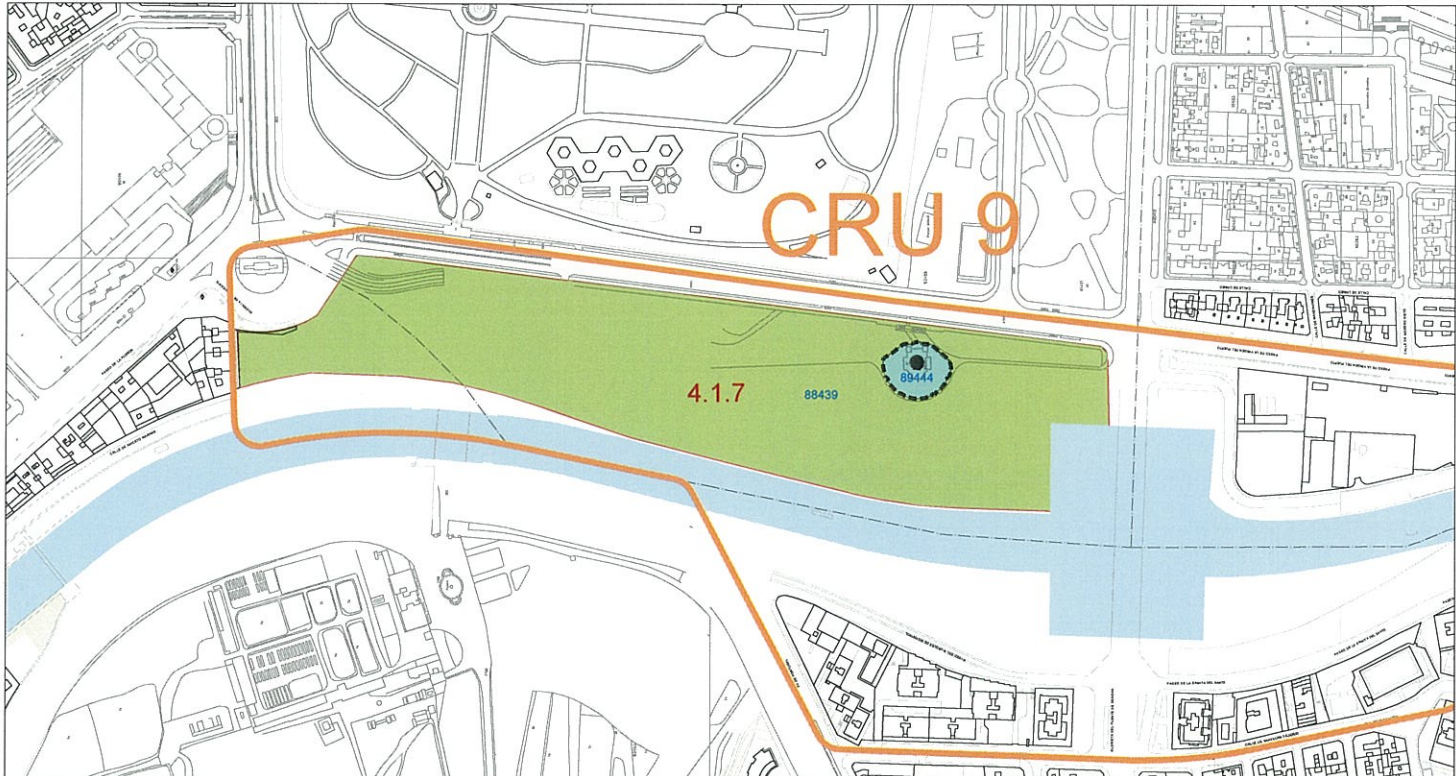
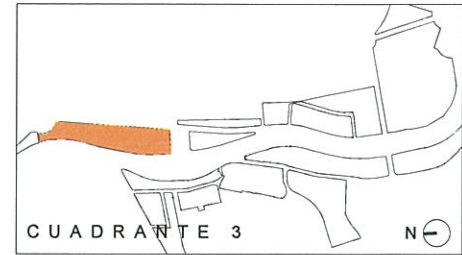
**PROPUESTA DE ACTUACION**

- Área de oportunidad que se incorpora dentro del Conjunto de Renovación Urbana del puente de Segovia y de los jardines de la Virgen del Puerto. (Ver ficha del CRU9)
- Propuesta de readaptación y revalorización del edificio del Cedex, con calidad arquitectónica y buen estado de conservación para usos cívico, culturales, expositivos, (Reconversión para un centro expositivo del Manzanares y su histórica relación con la ciudad). Propuesta de concertación con el Ministerio de Fomento-Cedex para establecer un acuerdo para el cambio de uso con posible modificación de planeamiento.
- Posibilidad de reestructuración completa de la imagen de La Riviera-Viveros, reconsiderando las edificaciones por su posición y estado actual y posible sustitución por nuevos usos.
- Generar un foco expositivo-ocio de gran potencial en esta zona del río tan emblemática por su proximidad al Puente de Segovia, Campo del Moro y jardines y Ermita de la Virgen del Puerto.
- Posible modificación de planeamiento para la renovación o sustitución de La Riviera y de los antiguos Viveros.





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCUPACION (m²s) %	EDIFICABILIDAD (m²c) (m²c/m²s)	UNIDADES
4.1.7		2				
	88439	1				
	89444	1				



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: lightblue;">■</span> RIO MANZANARES</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> DOTACIONES</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> ZONAS VERDES</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">I</span> INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li><span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">■</span> CATALOGO EDIFICIOS PGOM</li> <li><span style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">●</span> CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> 1.1.1 Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> CRU Nº DE REFERENCIA CRU</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS DE GESTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: blue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> ÁREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS</li> <li><span style="background-color: blue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS</li> <li><span style="background-color: blue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL</li> <li><span style="background-color: green; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: lightblue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="background-color: orange; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> AREA DE REVITALIZACION</li> <li><span style="border: 1px dashed orange; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RS REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA</li> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA</li> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RSB* REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA</li> <li><span style="background-color: red; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RNV RENOVACION</li> <li><span style="background-color: yellow; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL</li> <li><span style="border: 1px solid black; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RC RENOVACION CONSOLIDADA</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION</li> </ul>	<p>ESCALA 1: 6.000 en A4</p> <p>0 10 50</p> <p>N</p>
---	---	--	---	--

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Gran espacio libre público correspondiente a los jardines de la Virgen del Puerto.
- Utilizado para las obras del soterramiento presenta actualmente una imagen desestructurada y en obras.
- El Plan Especial río Manzanares contempla su tratamiento como espacio público singular dentro del parque lineal del Manzanares y punto de conexión peatonal con la Casa del Campo a través del Puente del Rey.
- Dentro de esta actuación se Incorpora el proyecto de rehabilitación de la ermita de la Virgen del Puerto.

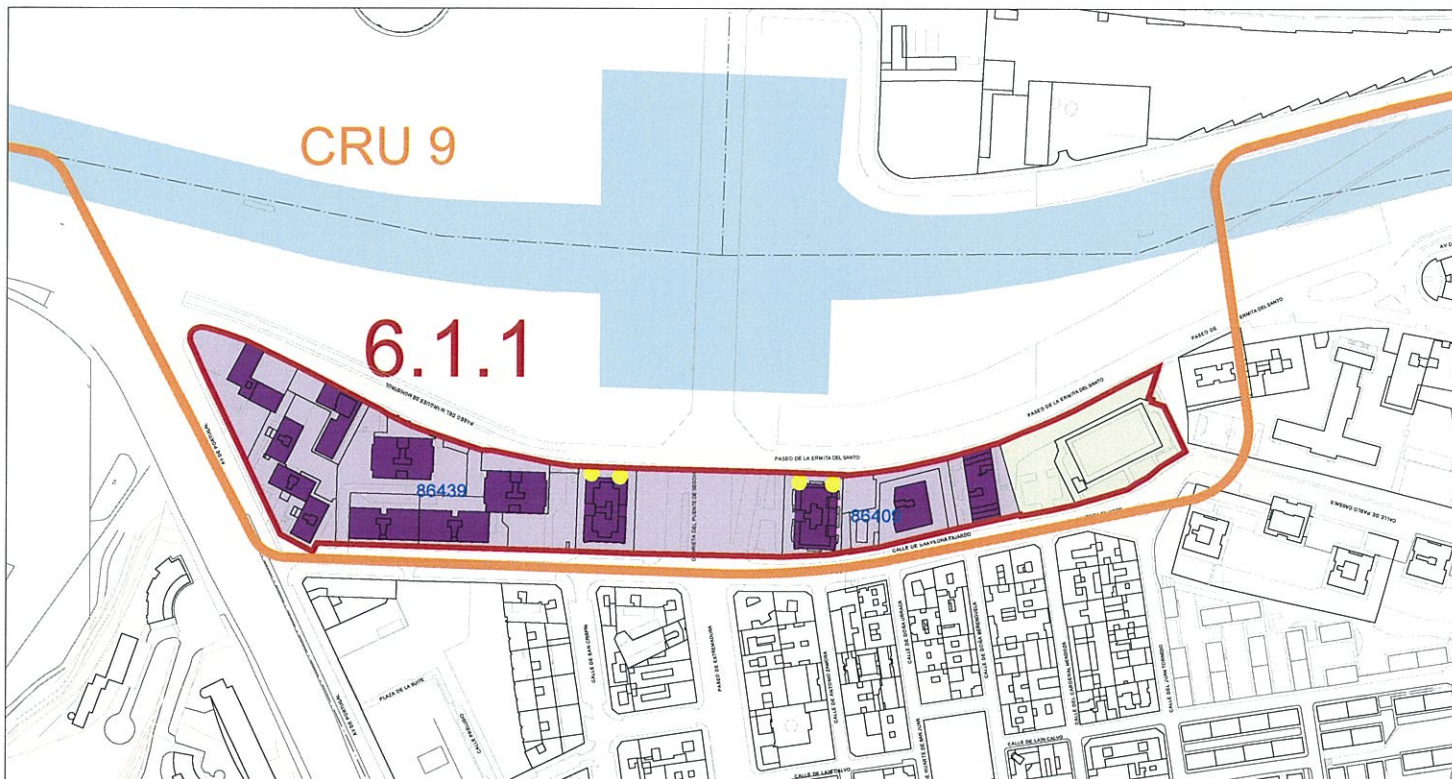
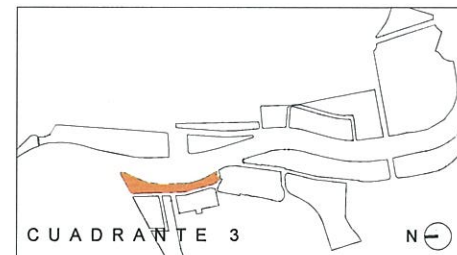
**PROPUESTA DE ACTUACION**

- Al tratarse de suelo público no constituye objeto de tratamiento del PReM, sino del Plan Especial río Manzanares, pero su recuperación paisajista va a repercutir positivamente en las unidades residenciales en el entorno del Puente de Segovia y en este sentido se ha considerado como un espacio de oportunidad que contribuye a la recuperación de la escena urbana conjunta del Manzanares.





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCUPACION (m²s) %	EDIFICABILIDAD (m²c) (m²c/m²s)	UNIDADES
6.1.1		19	22031	13366 60,67%	88602 4,022	495
	86409	5	9051	5285 58,4%	24264 2,68	147
	86439	14	12980	8081 62,3%	64338 4,96	348



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> RIO MANZANARES</li> <li><span style="color: green;">■</span> DOTACIONES</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> ZONAS VERDES</li> <li><span style="color: lightgreen;">■</span> ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">I</span> INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">■</span> CATALOGO EDIFICIOS PGOUM</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">●</span> CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)</li> <li><span style="border-bottom: 2px solid orange; width: 20px; display: inline-block;"></span> Nº DE REFERENCIA CRU</li> <p><b>PROPUESTAS DE GESTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: blue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS</li> <li><span style="background-color: lightblue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS</li> <li><span style="border: 1px solid blue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL</li> <li><span style="border: 1px solid green; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES</li> </ul> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: lightblue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="background-color: orange; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> AREA DE REVITALIZACION</li> <li><span style="border: 1px dashed orange; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post.1980)</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 2px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RS REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="background-color: blue; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA</li> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA</li> <li><span style="background-color: purple; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA</li> <li><span style="background-color: red; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RNV RENOVACION</li> <li><span style="background-color: yellow; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL</li> <li><span style="background-color: red; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RC RENOVACION CONSOLIDADA</li> <li><span style="background-color: grey; width: 10px; height: 10px; display: inline-block;"></span> RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION</li> </ul>	<p><b>ESCALA</b> 1: 4.000 en A4</p> <p>0 10 50</p> <p>N</p>
---	--	--	---	---

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Frente urbano formado por dos torres gemelas de 18 plantas más un potente basamento comercial y edificaciones en su entorno con 9, 10 y 14 plantas completan una imagen urbana de edificación abierta.
- Edificaciones de edad media y estado de conservación aceptable.
- Fuerte imagen urbana de las dos torres del Puente de Segovia, con alteraciones puntuales en sus fachadas.
- Escasa presencia comercial en la primera línea de edificios que dan fachada al Manzanares y especialmente en el tramo del Pº de la Ermita del Santo.

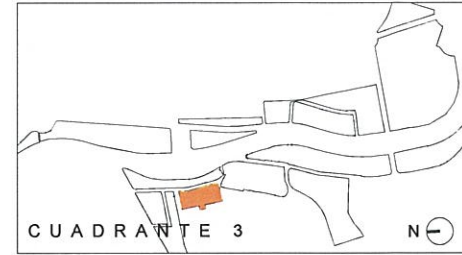
**PROPUESTA DE ACTUACION**

- RSE- Rehabilitación Estética con tratamiento de la envolvente de la edificación, con medidas de mejora energética y de mejora de las fachadas especialmente en la imagen y escena dada su gran presencia y estratégica posición respecto al río y al Pº de la Virgen del Puerto. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación )
- Reforzar la conexión comercial-terciaria en el frente del río Manzanares, especialmente entre el zócalo de las Torres del Puente de Segovia y la renovación propuesta para las parcelas de La Riviera-Viveros, considerándolo como un Conjunto de Renovación Urbana.(Ver ficha del CRU9)
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal. Favorecer la implantación de usos comerciales en ejes terciarios de acuerdo al Plan General.





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m <sup>2</sup> s)	OCUPACION (m <sup>2</sup> s) %	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> c)	(m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s)	UNIDADES
6.1.4		59	17460	15330 87,80%	49408	2,83	466
	85396	22	4201	3795 90,3%	9456	2,25	107
	85402	1	1128	1128 100,0%	1125	1,00	1
	85404	8	2845	2465 86,6%	9817	3,45	78
	85406	8	2300	2142 93,1%	7714	3,35	82
	85408	12	3152	2829 89,8%	9416	2,99	84
	85418	8	3834	2971 77,5%	11880	3,10	114



<ul style="list-style-type: none"> <li>RIO MANZANARES</li> <li>DOTACIONES</li> <li>ZONAS VERDES</li> <li>ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li>INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS PGOMU</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b> 1.1.1 Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU) Nº DE REFERENCIA CRU <b>PROPUESTAS DE GESTION</b> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE AREA DE REVITALIZACION REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post.1980)	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b> RS REHABILITACION SOSTENIBLE RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA RNV RENOVACION RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS RC RENOVACION CONSOLIDADA RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	ESCALA 1: 2.000 en A4 0 10 25 N
--	--	--	---	--

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Conjunto heterogéneo formado por manzanas cerradas de 3 y 4 plantas construidas en los años 20 sobre un parcelario de pequeña escala, habiéndose sustituido algunas de estas edificaciones entre 1950 y 1980 por otras nuevas, de 5 y 6 plantas.
- Edificaciones con edad y estado de conservación muy heterogéneos. Predomina una conservación media baja, con problemas de accesibilidad en numerosas edificaciones.
- Área con gran concentración comercial y de talleres, menor actividad terciaria.
- Imagen heterogénea, con estado de conservación entre regular y malo y numerosas alteraciones.

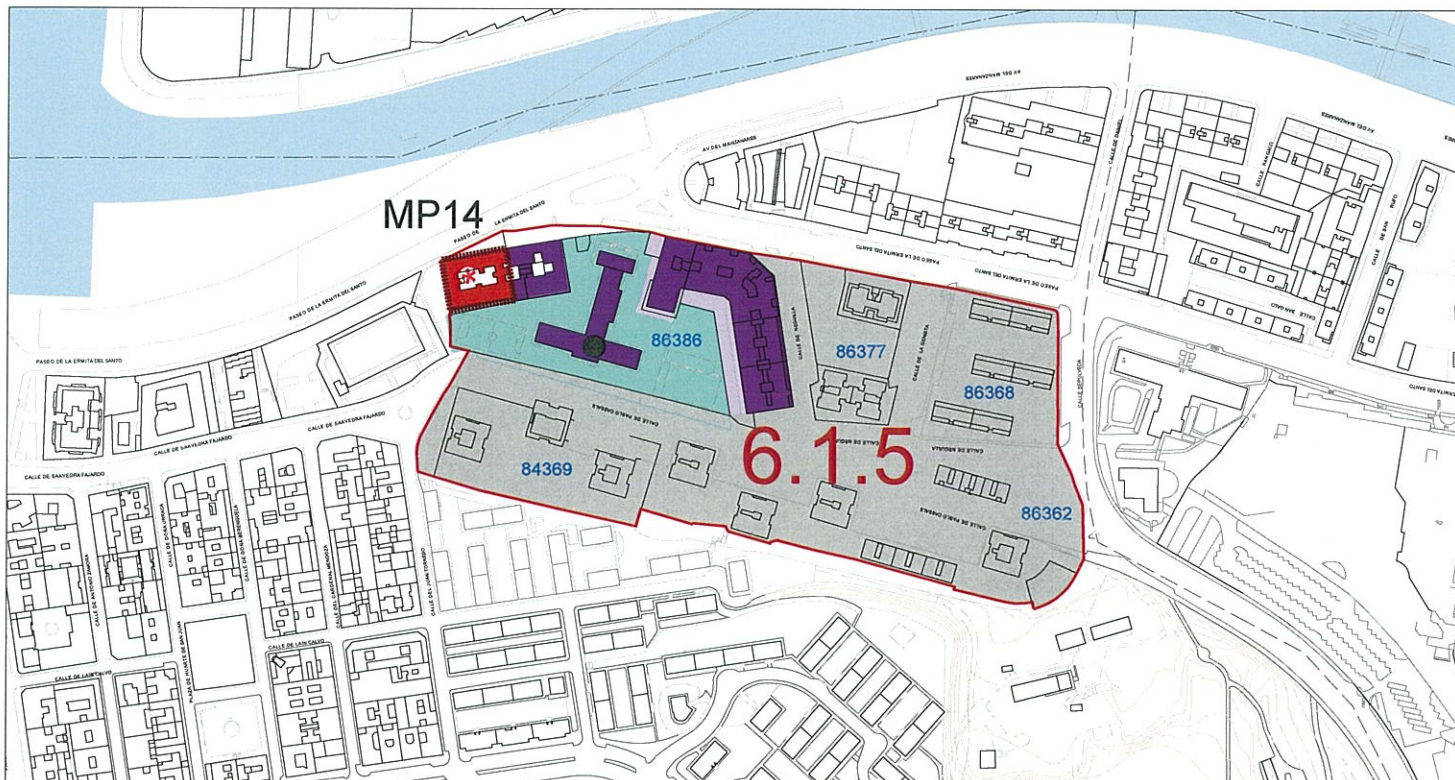
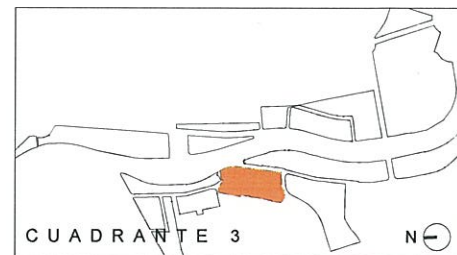
**PROPUESTA DE ACTUACION**

- RSB-Rehabilitación Sostenible Básica. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- Necesidad de definición de una estrategia de rehabilitación específica dado la heterogeneidad y múltiple casuística de los problemas detectados. Cuidando especialmente la imagen envolvente en el frente con la plaza del puente de Segovia.
- Mantenimiento de la regulación según norma zonal.





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCUPACION (m²s) %	EDIFICABILIDAD (m²c) (m²c/m²s)	UNIDADES
6.1.5		25	17644	9208 52,19%	59205 3,356	570
	86362	4	389	389 100,0%	4210 10,82	48
	86368	7	1302	1284 98,6%	10218 7,85	76
	86377	6	2732	996 36,5%	9525 3,49	129
	86386	8	13221	6539 49,5%	35252 2,67	317



<ul style="list-style-type: none"> <li>RIO MANZANARES</li> <li>DOTACIONES</li> <li>ZONAS VERDES</li> <li>ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li>INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS PGOUM</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b> 1.1.1 DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU) Nº DE REFERENCIA CRU <b>PROPUESTAS DE GESTION</b> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE AREA DE REVITALIZACION REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post.1980) <b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b> RS REHABILITACION SOSTENIBLE RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA RNV RENOVACION RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS RC RENOVACION CONSOLIDADA RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	ESCALA 1: 4.000 en A4 0 10 50 
--	--	---	---	---

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Manzanas, donde coexisten alguna edificación de los años 50 con otras de los años 70, que son mayoría y que por su disposición en bloques aislados constituyen una área de edificación abierta
- Edificaciones de edades heterogéneas y buen estado de conservación. Existen algún caso puntual de accesibilidad a tratar.
- Presencia escasa y difusa de la actividad comercial con mayor concentración en Pº de la Ermita del Santo. No hay prácticamente usos terciarios de oficinas.
- Estado de conservación de la escena entre bueno y regular, con bastantes alteraciones en fachadas.

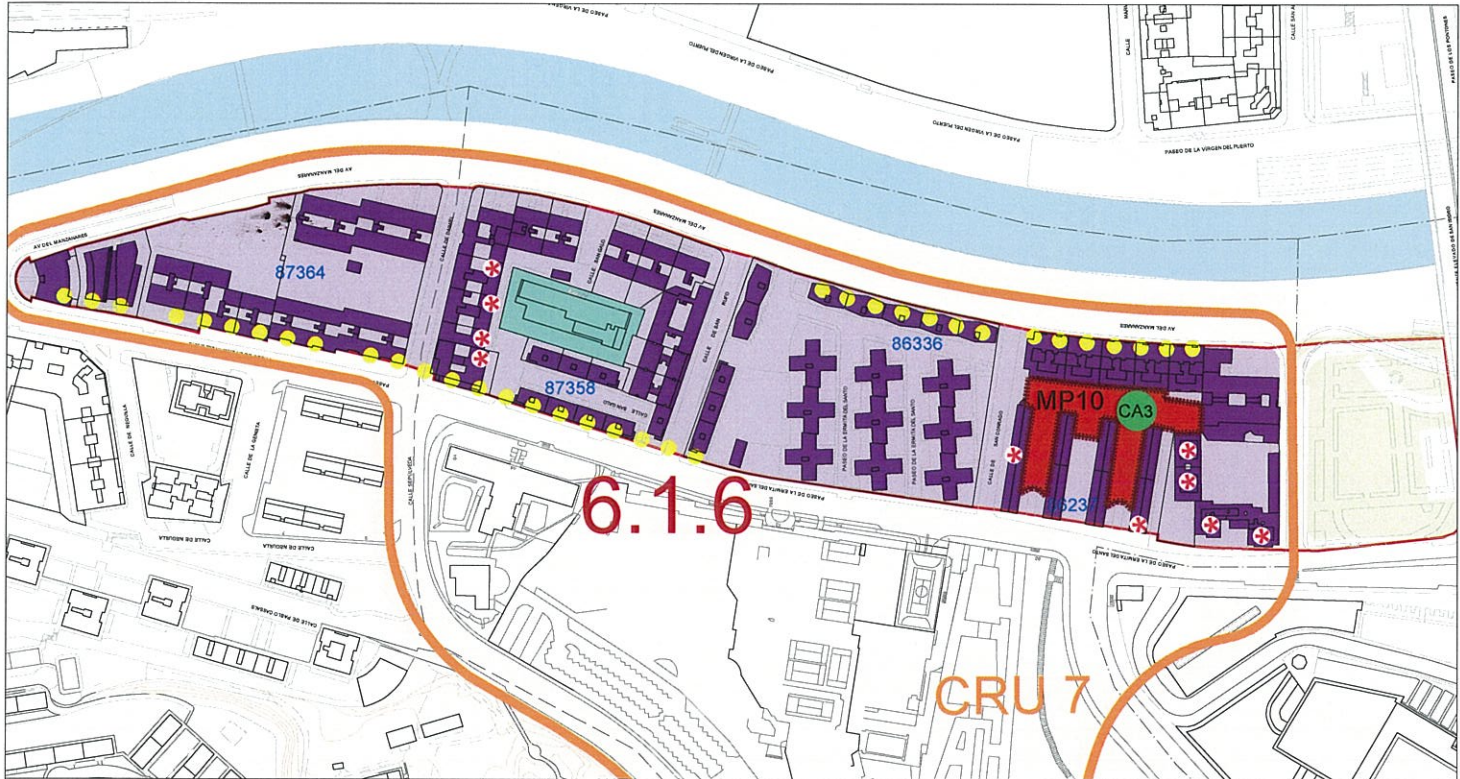
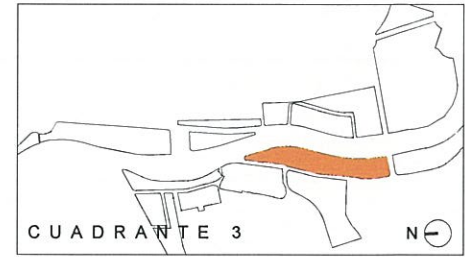
**PROPUESTA DE ACTUACION**

- RSE-Rehabilitación Sostenible Estética con mejora de las condiciones de escena urbana y de tratamiento de fachadas en las edificaciones entre la calle Neguilla y el Pº de la Ermita del Santo.
- ( 4 fincas y 204 viviendas)
- RSBE/RNV -Rehabilitación Sostenible Básica y Estética o renovación RNV de la edificación del P/ Ermita del Santo, 14 (1 finca y 32 viviendas). Necesidad de definir una modificación de planeamiento en el caso de renovación de esta edificación.
- Las edificaciones restantes se consideran como consolidadas recientemente.





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCUPACION (m²s) %	EDIFICABILIDAD (m²c) (m²c/m²s)	UNIDADES
6.1.6		79	41978	28026 66,76%	176424 4,203	1825
	86237	17	12574	9972 79,3%	52236 4,15	494
	86336	21	5116	5116 100,0%	36687 7,17	394
	87358	25	13750	6929 50,4%	51400 3,74	584
	87364	16	10538	6009 57,0%	36101 3,43	353



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> RIO MANZANARES</li> <li><span style="color: green;">■</span> DOTACIONES</li> <li><span style="color: green;">■</span> ZONAS VERDES</li> <li><span style="color: green;">■</span> ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li><span style="color: green;">■</span> INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li><span style="color: black;">■</span> CATALOGO EDIFICIOS PGOM</li> <li><span style="color: black;">●</span> CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">—</span> DELIMITACION DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: red;">1.1.1</span> Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA</li> <li><span style="color: orange;">—</span> CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU)</li> <li><span style="color: orange;">—</span> Nº DE REFERENCIA CRU</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS DE GESTION</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: blue;">■</span> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS</li> <li><span style="color: blue;">■</span> PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS</li> <li><span style="color: blue;">■</span> IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL</li> <li><span style="color: green;">■</span> CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: orange;">■</span> AREA DE REVITALIZACION</li> <li><span style="color: orange;">■</span> REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO</li> <li><span style="color: grey;">■</span> AREA DE RENOVACION RECIENTE (Post.1980)</li> </ul> <p><b>PROPUESTAS MODIFICACION PLANEAMIENTO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> MP MODIFICACIONES PLANEAMIENTO</li> </ul>	<p><b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: purple;">■</span> RS REHABILITACION SOSTENIBLE</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA</li> <li><span style="color: purple;">■</span> RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA</li> <li><span style="color: red;">■</span> RNV RENOVACION</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL</li> <li><span style="color: red;">■</span> EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RC RENOVACION CONSOLIDADA</li> <li><span style="color: grey;">■</span> RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION</li> </ul>	<p><b>ESCALA</b> 1: 4.000 en A4</p> <p><b>N</b></p>
---	--	---	--	---

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Manzanas de edificación abierta, levantadas entre 1957 y 1967. Son edificaciones mayoritariamente de 7 y 8 plantas con locales comerciales y algún equipamiento y locales de almacenamiento ocupando parcialmente sus plantas bajas y espacios libres interbloques.
- Edificaciones de edades medias y buen estado de conservación. Existen problemas puntuales de accesibilidad.
- Escasa y difusa presencia comercial, con mayor concentración en el frente de la Avenida del Manzanares junto al puente de San Isidro.
- Estado regular de conservación de la escena, con numerosas alteraciones en fachadas.

**PROPUESTA DE ACTUACION**

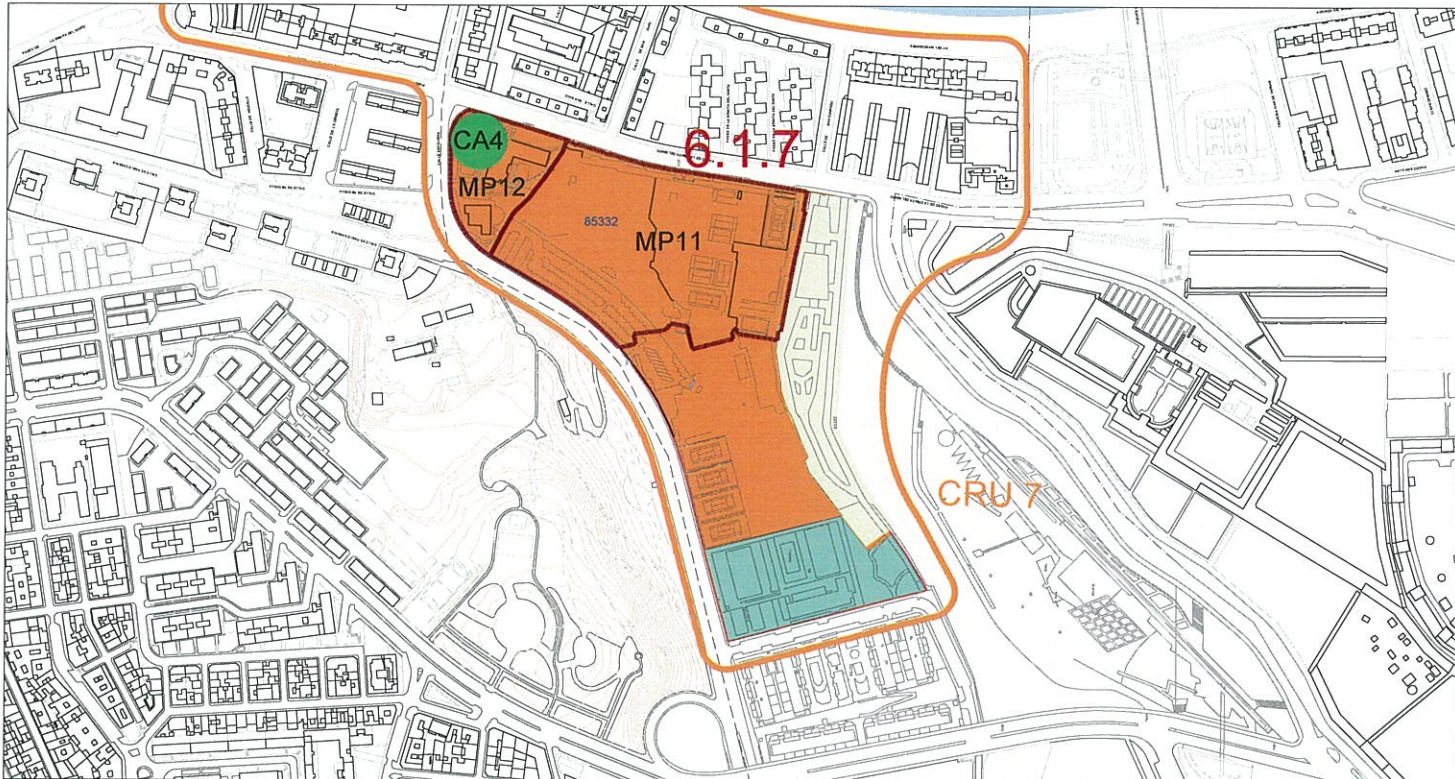
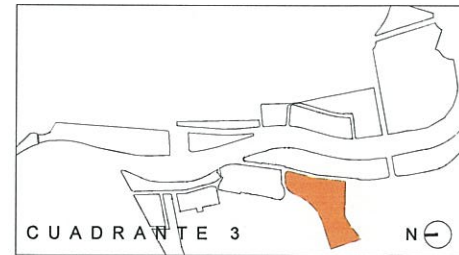
- Área compleja compuesta por diferentes subáreas con distintos tipos de rehabilitación, que forman parte de un Conjunto de Renovación Urbana más amplio que incluye este frente de edificación al río y también otras parcelas con las zonas deportivas-comerciales de segunda línea (Ver ficha de CRU 7)
- RSE- Rehabilitación Sostenible Estética con mejora de las condiciones de escena urbana y tratamiento de fachadas. (Ver anexo de relación manzanas y fincas residenciales objeto de rehabilitación)
- RSBE - Rehabilitación Sostenible Básica Estética ( 2 fincas y 40 viviendas)
- RNV - Eliminación de la nave destinada a usos administrativos ocupando espacios libres de la manzana 86237.
- Mejorar la continuidad comercial entre Pº de la Ermita del Santo y la Av. Del Manzanares.
- Tratamiento de la fachada lineal continua hacia el Manzanares, especialmente en el encuentro con el puente de S. Isidro y especial incidencia de edificación en esquina entre el Pº de la Ermita del Santo y la Av. del Manzanares.
- Posible tramitación de una modificación de planeamiento en las naves destinada a usos administrativos de la calle San Conrado nº3.





ZONA HOMOGENEA	MANZANA	Nº FINCAS	S PARCELA (m²s)	OCUPACION (m²s) %	EDIFICABILIDAD (m²c) (m²c/m²s)	UNIDADES
----------------	---------	-----------	-----------------	-------------------	--------------------------------	----------

6.1.7		6				
	85332	6				



<ul style="list-style-type: none"> <li>RIO MANZANARES</li> <li>DOTACIONES</li> <li>ZONAS VERDES</li> <li>ESPACIOS DE OPORTUNIDAD</li> <li>INTERCAMBIADOR LEGAZPI</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS PGOUM</li> <li>CATALOGO EDIFICIOS COAM</li> </ul>	<b>PROPUESTAS DE DELIMITACION</b> 1.1.1 Nº REFERENCIA DE ZONA HOMOGÉNEA CONJUNTO DE RENOVACION URBANA (CRU) Nº DE REFERENCIA CRU <b>PROPUESTAS DE GESTION</b> AREAS ACOGIDAS A ZRIS-ARIS TRAMITADOS PROPUESTA DE AMPLIACION DE ZRIS-ARIS IM ACTUACION DE INICIATIVA MUNICIPAL CA ACTUACIONES CONCERTACION ADMINISTRACIONES	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR AREAS</b> AREA DE REHABILITACION SOSTENIBLE AREA DE REVITALIZACION REVITALIZACION / RENOVACION EN PROCESO AREA DE RENOVACION RECIENTE Post.1980	<b>PROPUESTAS DE ACTUACION POR EDIFICIOS Y/O CONJUNTOS</b> RS REHABILITACION SOSTENIBLE RSE REHABILITACION SOSTENIBLE ESTETICA RSB REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA RSBE REHABILITACION SOSTENIBLE BASICA Y ESTETICA RNV RENOVACION RZC REVITALIZACION ZÓCALO COMERCIAL EDIFICACION CON PROBLEMAS BASICOS RC RENOVACION CONSOLIDADA RPC RENOVACION PENDIENTE CONSOLIDACION	ESCALA 1: 6.000 en A4 0 10 50 
--	--	--	---	---

**CARACTERISTICAS GENERALES**

- Gran manzana deportivo comercial, situada en el paseo de la Ermita del Santo, en segunda línea respecto al río.
- Existe adjunta una parcela con instalaciones de la Administración Central.
- Respecto al Centro Comercial La Ermita: La zona comercial está infrautilizada. Su uso actual y su imagen formal en discordancia con el entorno plantean la necesidad de mejora como nueva área de renovación

**PROPUESTA DE ACTUACION**

- Forma parte de un Conjunto de Renovación Urbana más amplio que incluye también las manzanas que forman el frente del río. (Ver ficha de CRU 7)
- Reconsideración de los actuales usos comerciales y administrativos y de las edificaciones que los soportan, generando una oportunidad de mejorar su utilización actual.
- Reestructuración con nuevos usos del Centro Comercial La Ermita, mejorando su integración con su entorno.
- Incrementar la edificabilidad para la parcela de la Administración, incorporando usos terciarios de mayor centralidad al eje del Manzanares, previo convenio urbanístico.
- Propuesta de Modificación de planeamiento, tanto en las instalaciones de la administración del paseo de la Ermita del Santo nº46 con la Calle Sepúlveda, como en el Centro Comercial La Ermita.

