

PReM



Documento:

## Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares

Enero 2010



Ayuntamiento de Madrid  
Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda  
Coordinación General de Urbanismo  
Dirección Gral. de Planeamiento Urbanístico



Equipo redactor:  
Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados S.L.P.

# PReM

## Plan de rehabilitación del entorno del río Manzanares



Documento:

### Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares

Enero 2010

**Ayuntamiento de Madrid**  
**Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda**  
**Coordinación General de Urbanismo**  
**Dirección General de Planeamiento Urbanístico**

#### Equipo Redactor



Arquitectos Urbanistas Ingenieros Asociados, S.L.P.

# Plan de rehabilitación del entorno del río manzanares

Enero de 2010

## ÍNDICE GENERAL DEL PReM

### MEMORIA

<b>PRIMERA PARTE: SÍNTESIS DEL PLAN. ÁMBITO Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>I-0</b>
<b>1. Síntesis y objetivos del PReM</b>	<b>I-3</b>
1.1. Entorno del río y carácter del PReM	I-3
1.2. Síntesis del PReM	I-4
1.3. Objetivos generales del PReM	I-9
1.4. Estructura del documento	I-11
<b>2. Delimitación del PReM</b>	<b>I-12</b>
2.1. Los planes previos en la transformación del Manzanares y su entorno	I-12
2.2. Ámbito, subámbitos y delimitación del Plan	I-20
<b>3. Diagnóstico</b>	<b>I-27</b>
3.1. Estructura urbana	I-27
3.2. Estructura sociológica	I-29
3.3. Usos de la edificación	I-33
3.4. Edad de la edificación	I-35
3.5. Actividades económicas	I-42
3.6. Escena urbana	I-44
3.7. Datos básicos del estado actual	I-48
<b>SEGUNDA PARTE: DIRECTRICES</b>	<b>II-0</b>
<b>4. Objetivos y líneas de acción del PReM</b>	<b>II-3</b>
<b>5. Rehabilitación del espacio privado en el PReM</b>	<b>II-6</b>
5.1. Tipos de actuación	II-7
5.2. Rehabilitación Sostenible RS	II-8
5.3. Rehabilitación Sostenible Básica RSB	II-14
5.4. Rehabilitación Sostenible Estética y de la Escena urbana: RSE	II-18
5.5. Rehabilitación sostenible, básica y estética: RSBE	II-27
5.6. Áreas consolidadas	II-28
<b>6. Revitalización y renovación urbana.</b>	<b>II-31</b>
6.1. Conjuntos de renovación urbana	II-32
6.2. Renovación potencial	II-38
6.3. Revitalización del zócalo comercial	II-40
<b>7. Resumen de actuaciones</b>	<b>II-42</b>
<b>TERCERA PARTE: PROPUESTA DE ESTRUCTURA Y ESCENA URBANA</b>	<b>III-0</b>
<b>8. Directrices de rehabilitación y renovación en la estructura del río</b>	<b>III-3</b>
<b>9. Descripción por cuadrantes</b>	<b>III-4</b>
9.1. División del ámbito en cinco cuadrantes	III-4
9.2. Cuadrante 1: Puente de la Princesa – Puente de Andalucía - Puente de Praga	III-5
9.3. Cuadrante 2: Puente de Praga – Puente de Toledo - Puente de San Isidro	III-16
9.4. Cuadrante 3: Puente de San Isidro – Puente de Segovia – Puente del Rey	III-24
9.5. Cuadrante 4: Avenida de Portugal	III-31
9.6. Cuadrante 5: Puente del Rey – Puente de la Reina Victoria - Puente de los Franceses	III-35

<b>CUARTA PARTE: PROPUESTAS PARA LA GESTIÓN Y PROGRAMACIÓN</b>	<b>IV-0</b>
<b>10. El carácter operacional de la rehabilitación y renovación del entorno del Manzanares</b>	<b>IV-3</b>
<b>11. Marco actual de los instrumentos de rehabilitación</b>	<b>IV-4</b>
11.1. Instrumentos existentes, condicionantes y propuesta de mejoras	IV-4
11.2. Resumen de los instrumentos de actuación	IV-19
<b>12. Evaluación del coste del programa coordinado del PReM</b>	<b>IV-21</b>
12.1. Propuesta de ayudas por tipos de rehabilitación.	IV-21
12.2. Estimación de coste y marco de subvenciones del Plan.	IV-29
12.3. Etapas, otros costes y suelos con posible aprovechamiento	IV-37
<b>13. Gestión del Plan</b>	<b>IV-40</b>
13.1. Consideraciones generales	IV-40
13.2. Alternativas de desarrollo urbanístico y económico del Plan	IV-41
13.3. Propuesta de un operativo de Gestión	IV-50

## PLANOS DE PROPUESTA

PROP_01	Delimitación del ámbito
PROP_02	Propuesta de tipologías de actuación de rehabilitación
PROP_03	Propuesta de áreas y conjuntos de renovación urbana
PROP_04	Síntesis de la propuesta del PReM
PROP_05	Propuesta de modificación de planeamiento
PROP_06	Propuesta de gestión
PROP_07	Plano de imagen

## ANEXOS

<b>Anexo I</b>	<b>Relación de manzanas, fincas y viviendas asignadas a cada tipo de intervención</b>
<b>Anexo II</b>	<b>Conjuntos de Renovación Urbana</b>

# PReM

## PRIMERA PARTE: SÍNTESIS DEL PLAN. ÁMBITO Y DIAGNÓSTICO

---

El Plan de Rehabilitación del entorno del río Manzanares es continuador de las transformaciones urbanas que han resultado de los proyectos Madrid Calle 30 y Madrid Río, proponiendo ahora, en el eje fluvial recuperado, una estrategia para la rehabilitación y renovación de la edificación privada y el tejido de actividades sociales y económicas.

El plan director es un instrumento generador de ideas en un ámbito urbano de extraordinaria centralidad y representatividad, integrador de ámbitos social y económicamente heterogéneos.

El objetivo principal es la revitalización integral a la escala del barrio y la ciudad, creando nuevas oportunidades en el frente del río y la Avenida de Portugal. Con las propuestas se abre también una experiencia innovadora para Madrid en rehabilitación sostenible de la edificación y de la escena urbana, la creación de un eco-eje que transformará las relaciones entre el centro histórico, el río y los distritos de la periferia.

La operación de revitalización del río constituye, en conjunto, un proyecto ambicioso y singular de vertebración urbana de la ciudad de Madrid, para el que el PReM aporta elementos con los que establecer un diagnóstico compartido de la situación, un acuerdo amplio sobre los objetivos, y un plan sobre cómo llevarlos a cabo.

## Índice de la primera parte

<b>PRIMERA PARTE: SÍNTESIS DEL PLAN. ÁMBITO Y DIAGNÓSTICO .....</b>	<b>0</b>
<b>1. Síntesis y objetivos del PReM .....</b>	<b>3</b>
1.1. Entorno del río y carácter del PReM .....	3
1.2. Síntesis del PReM .....	4
1.3. Objetivos generales del PReM .....	9
1.3.1. Objetivos del Plan .....	9
1.4. Estructura del documento.....	11
<b>2. Delimitación del PReM.....</b>	<b>12</b>
2.1. Los planes previos en la transformación del Manzanares y su entorno .....	12
2.2. Ámbito, subámbitos y delimitación del Plan .....	20
2.2.1. Ámbito .....	20
2.2.2. Límites del PReM .....	26
<b>3. Diagnóstico.....</b>	<b>27</b>
3.1. Estructura urbana .....	27
3.2. Estructura sociológica.....	29
3.3. Usos de la edificación.....	33
3.4. Edad de la edificación.....	35
3.4.1. Calidad habitacional y conservación.....	37
3.4.2. Accesibilidad y disponibilidad de ascensor .....	40
3.4.3. Aislamiento e ineficiencia energética .....	41
3.5. Actividades económicas .....	42
3.6. Escena urbana.....	44
3.7. Datos básicos del estado actual.....	48

## Índice de ilustraciones

Fig. 1.	Ámbito del PReM	3
Fig. 2.	Imagen general del PReM	4
Fig. 3.	Conjuntos de renovación urbana	6
Fig. 4.	Estado actual y esquema de tratamiento unitario de una manzana en el frente del río.	7
Fig. 5.	Diagnóstico de las áreas de actuación.	10
Fig. 6.	Superposición del trazado de la Calle 30 en el ámbito del Manzanares	13
Fig. 7.	Delimitación del P.E. Río Manzanares	14
Fig. 8.	Imagen del Proyecto Madrid Río	15
Fig. 9.	Pasillo Verde Ferroviario	15
Fig. 10.	Parque Lineal del Manzanares.	16
Fig. 11.	Plano de imagen del Plan Especial de la Feria del Campo.	17
Fig. 12.	Foto aérea de la finca de Vista Alegre en el distrito de Carabanchel.	18
Fig. 13.	Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Princesa y el Puente de Praga	21
Fig. 14.	Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de Praga y el Puente de San Isidro	22
Fig. 15.	Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de San Isidro y el Puente de Segovia	23
Fig. 16.	Fachadas de la Avenida de Portugal	24
Fig. 17.	Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Victoria y el Puente de los Franceses.	25
Fig. 18.	El eje del Manzanares en relación la estructura urbana, las zonas de rehabilitación del centro histórico y los planes directores municipales.	28
Fig. 19.	Distritos y barrios que está incluidos en el ámbito del PReM.	29
Fig. 20.	Localización de usos globales	34
Fig. 21.	Clasificación de la edificación por antigüedad (según catastro)	35
Fig. 22.	Estado de conservación de la edificación	37
Fig. 23.	Imágenes de la edificación y de espacios libres privados en el ámbito del PReM	39
Fig. 24.	Clasificación de edificios residenciales según la disponibilidad de ascensor	40
Fig. 25.	Parcelas con actividades económicas como uso global (tramas) y localización de locales comerciales como uso compatible con edificación residencial (puntos)	42
Fig. 26.	Arriba a la izquierda, área del CEDEX en el puente de Praga. Imágenes del estado actual de locales comerciales en el ámbito	43
Fig. 27.	El frente continuo del río, deteriorado por la alteración de fachadas	44
Fig. 28.	Elementos catalogados y focos urbanos	45
Fig. 29.	Hitos de la escena urbana	46
Fig. 30.	Interpretación de la escena urbana del ámbito del PReM	47

# 1. Síntesis y objetivos del PReM

## 1.1. Entorno del río y carácter del PReM

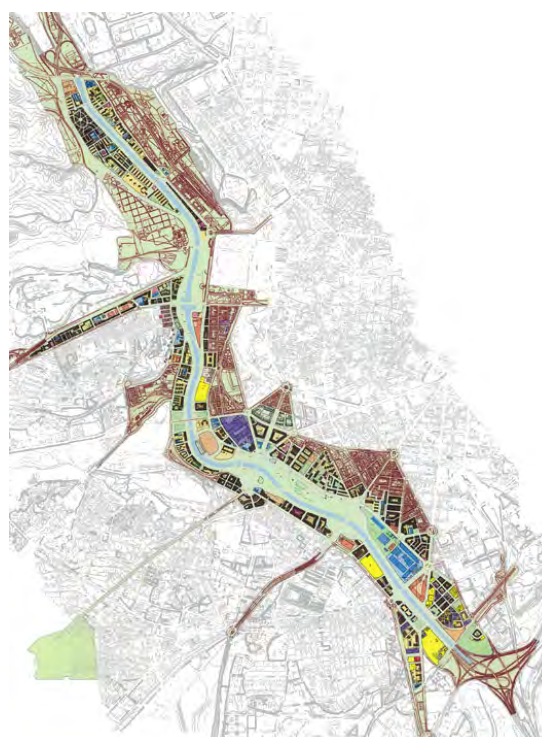
El ámbito total del PReM abarca 390 has, coincidente con las manzanas que forman la fachada del Plan Especial del Río, un recorrido de aproximadamente 8 kilómetros en el Manzanares y casi 2 en la Avenida de Portugal, y un entorno urbano cercano que forma una franja media de 500 metros.

El Plan Especial del Río ha establecido las determinaciones sobre las redes públicas (infraestructuras, equipamientos y servicios) dentro de su ámbito de actuación. El PReM, con carácter de plan director, y por tanto sin capacidad para establecer determinaciones urbanísticas, propone diversas actuaciones y tipologías de intervención en solares o parcelas de suelo urbano consolidado y no consolidado.

La superficie del PReM que corresponde a parcelas privadas es de 144 has, superficie en la que actualmente existen<sup>1</sup> 1.848 inmuebles con 29.727 viviendas y 3.104 locales, entendiéndose por local un lugar delimitado en el que se ejerce una actividad por lo que no se incluyen los profesionales con actividad en su propio domicilio. Incluye 439 unidades catastrales destinadas a oficinas y 493 a usos industriales.

La densidad media en el conjunto es de 76,2 viviendas por ha (incluyendo el conjunto de nuevas zonas verdes y espacios públicos del Manzanares) y de 206,4 viv/ha considerando solo la superficie de parcelas privadas de la fachada del río. La población estimada en el conjunto es 77.694 habitantes<sup>2</sup> en 2008 y 38.484 personas ocupadas en el área en el año 2006. La densidad es un indicador de la calidad de vida y de las posibilidades de desarrollar un proyecto de centralidad urbana, El Manzanares es un espacio de densidad media, inferior a la del entorno, y de un eje lineal que alberga un elevado número de habitantes, muy variado y vital, que articula el borde de los distritos centrales y oeste de Madrid.

Fig. 1. *Ámbito del PReM*



<sup>1</sup> Datos de elaboración propia a partir de la cartografía informatizada catastral y del censo

<sup>2</sup> Según el análisis de unidades censales de 2008, habría 77.694 habitantes en las unidades del entorno estricto del río, mas 50.596 en las unidades de las subzonas amplias, que han permitido establecer el análisis sociológico.



## 1.2. Síntesis del PReM

La rehabilitación del Manzanares se construye desde la posibilidad de transformar los problemas internos de sectores urbanos de barrios consolidados, muy homogéneos con su entorno, pero históricamente afectados o al margen de los procesos más positivos, y de la consideración de las expectativas de la ciudad respecto al río, un ámbito central, representativo, y sometido a un fuerte proceso de renovación de su espacio público.

La fachada del río es un ámbito formado por sectores de distritos con características urbanas y sociales diferentes, unidos por algo en común: los problemas heredados causados por la huella física, ambiental y estructural de la M30, y la capacidad de revitalización a partir del nuevo papel que el Manzanares debe jugar en la ciudad.

El PReM es una iniciativa municipal que proyecta procesos e instrumentos para la dinamización de la identidad del Manzanares, después de la fuerte inversión pública en la transformación de infraestructuras y redes públicas locales y supramunicipales. Esta identidad se construye desde la incentivación de la rehabilitación de viviendas, la configuración de una nueva escena urbana de conjunto, la renovación del zócalo comercial, la incorporación de nuevos usos y contenedores de actividades y la consideración de criterios de sostenibilidad en la operación.



Fig. 2. Imagen general del PReM

## A. Un plan para comenzar a solucionar, desde la fachada, los problemas de los barrios

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

El río ha tenido una identidad urbana negativa. Los habitantes de la fachada del río no han disfrutado de un espacio que utilizar y con el que identificarse positivamente. Los vecinos del río han estado afectados por un altísimo índice de degradación ambiental por la contaminación y el ruido. El resultado es una enorme franja de rupturas del tejido urbano, de la identidad y de las oportunidades.

Hay tres conclusiones del diagnóstico que ordenan las decisiones del Plan:

- La estructura sociológica media es muy homogénea con la de Madrid y no existen bolsas de degradación o desfavorecimiento grave.
- La fachada física de los distritos es también su fachada social y económica, en la que está representada el perfil de los problemas de los tejidos urbanos adyacentes y la ausencia de dinámicas internas de renovación.
- La M30 no aportó, en el eje del Manzanares, y a diferencia de otras zonas de este corredor viario, espacios terciarios significativos con creación de empleo o implantación empresarial representativa, y han permanecido parcelas con usos que en la actualidad están desfasados.

La rehabilitación del frente del río es una de las más importantes de las que se pueden acometer en Madrid en materia de rehabilitación<sup>3</sup>, por la importancia estratégica de la zona, a caballo entre el centro-ensanche y los distritos del sur de la ciudad, el número de viviendas y la extensión y longitud de la pieza urbana.

- El carácter lineal del eje del río es una oportunidad única en la ciudad de articular una nueva identidad, a partir, del tratamiento de las fachadas, recuperando sus principales valores edificados, creando nuevas imágenes arquitectónicas, adecentando el conjunto de la fachada urbana.
- El Manzanares es un espacio social y económico, hasta ahora estancado, que puede convertirse en un laboratorio de renovación profunda, abierto, mediante la intervención en espacios no consolidados, en los contenedores obsoletos y en la

54\_\_\_\_\_

<sup>3</sup> En la ciudad de Madrid ha existido una dilatada experiencia, en especial en las dos últimas décadas, en el desarrollo de Áreas de Rehabilitación: las primeras operaciones de rehabilitación de los años 80, en las manzanas de Conde Duque, Cascorro, Plaza Mayor, Atocha o Tirso de Molina, las Zonas de Rehabilitación Preferente y las nuevas ampliaciones con las Áreas de Rehabilitación Integrada vigentes ARI en el centro de Madrid y en la periferia.

rehabilitación o transformación de la edificación existente. Es, también, para la fachada del sur de la ciudad, la oportunidad para aparecer en la escena física y social de Madrid, incorporándose a los recorridos e itinerarios de visita de la ciudad.

## B. Desarrollar las expectativas de renovación de una pieza de escala ciudad

En la ciudad, el río es un espacio unitario y representativo, y la planificación unitaria de actuaciones en el río, la oportunidad de coordinar un discurso revitalizador. La operación de rehabilitación y renovación genera expectativas y oportunidades para la cualificación del ámbito y la ciudad, participando en la recomposición del esquema de centralidades desde el casco histórico, los ejes Prado – Recoletos, Gran Vía y Fuencarral, o el Pasillo Verde Ferroviario, y la recuperación en los distritos del suroeste de la finca de Vista Alegre y el recinto ferial de la Casa de Campo.

La propuesta de candidatura olímpica Madrid 2016 señala un papel importantísimo para el eje del Manzanares, acompañando a la Villa Olímpica, como eje verde y paisajístico entre las instalaciones deportivas de la Casa de Campo y el Parque Lineal del Manzanares. El PReM amplifica este papel localizando espacios potenciales para la renovación de usos y edificaciones, en las que es posible incorporar un proyecto programado de nuevas oportunidades de centralidad y competitividad a la escala de la ciudad.

Estos espacios de renovación están directamente relacionados, en el arco central, con los grandes espacios públicos y puentes de Madrid Río, el Centro de Creación Contemporánea Mataderos Madrid, el antiguo Mercado de Frutas y Verduras, o la operación Calderón – Mahou. El PReM clasifica estas piezas como Conjuntos de Renovación Urbana que combinan la posible modificación de condiciones urbanísticas de parcelas privadas (usos, edificabilidad, volumetrías) con la rehabilitación de edificación residencial en el entorno. (*Ver capítulo sexto*)

1. Legazpi - Glorieta de Cádiz
2. Puente de la Princesa
3. Antonio López 109-111-frente al Matadero
4. Puente de Praga - CEDEX
5. Puentes de Toledo y Arganzuela
6. Calderón – Mahou - San Illán
7. Ermita del Santo
8. Iberdrola
9. Entorno del Puente de Segovia

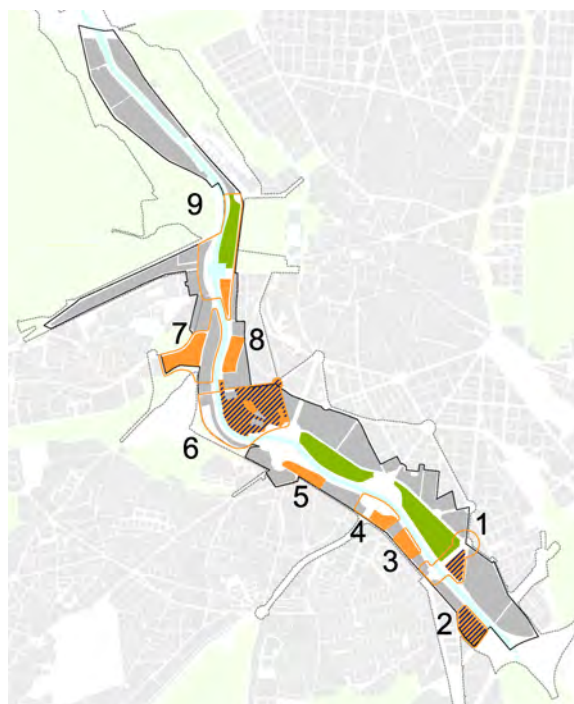


Fig. 3. Conjuntos de renovación urbana

### C. Rehabilitación sostenible y de la escena urbana en un eco-eje urbano.

El proceso que se abre con el PReM es una experiencia piloto en la ciudad, que permitiría aportar nuevos criterios y estrategias de rehabilitación. Se trata de aportar distintos grados de profundidad en el tratamiento de la sostenibilidad de la edificación y la mejora de la escena urbana, que pueden coordinarse con las actuaciones de la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo, la ordenanza municipal de conservación, rehabilitación y estado de conservación de la edificación (ITE) o actuaciones singulares en una primera etapa.

El resultado constituiría una experiencia innovadora en rehabilitación sostenible, la creación de un eco-eje del Manzanares, en el que pueden incluirse temas como la eficiencia energética de la edificación, la gestión de producción y consumo de energía, agua, materiales y residuos, constituyendo una experiencia pionera y de referencia para la ciudad.

Una vez que el proyecto Madrid Río ha creado un tapiz verde y arbolado en el espacio público, la rehabilitación sostenible es una oportunidad para coordinar una imagen de la fachada del Manzanares. Se trataría de una experiencia innovadora, que exige coordinar e incentivar a los propietarios privados, proyectando una imagen unitaria de manzanas y conjuntos, que expresen la dinámica del cambio en los barrios y la identidad del río como espacio de centralidad representativo de Madrid. (*Ver capítulo quinto*)



Fig. 4. Estado actual y esquema de tratamiento unitario de una manzana en el frente del río.

## D. Dirigir y gestionar la operación Madrid Revitalización del Manzanares

Los proyectos de intervención en las infraestructuras y el espacio público, Calle 30 y Madrid Río, son actuaciones del gobierno municipal, que dan una respuesta determinada a los problemas derivados de la ocupación del entorno del Manzanares por la M30 y a las nuevas posibilidades de recualificación de un ámbito central en la ciudad, expresada mediante proyectos urbanos y adecuaciones del planeamiento urbanístico.

El PReM propone actuaciones en el ámbito de la propiedad privada con el objetivo de avanzar en la revitalización integral del río, de acuerdo a la importancia y escala que éste tiene en la ciudad y en los barrios de sus orillas, y por tanto, el proceso que se abre, debe asumir también las características e implicaciones de un proyecto de este tipo.

En la actualidad no se detecta una demanda ciudadana específica en relación a la necesidad de iniciar un proceso de intervención en el patrimonio privado edificado en el entorno del Manzanares. Establecer una propuesta municipal concreta del marco de actuación del PReM es algo que necesariamente debe acordarse previamente a iniciar la fase de participación de los ciudadanos implicados y definición del instrumento de ejecución y gestión.

- **Cómo ejecutar el PReM:** en primer lugar, mediante vías de financiación de la rehabilitación privada entre las distintas administraciones, pero también con modificaciones de las condiciones urbanísticas, con el consiguiente cambio en los aprovechamientos y generación de plusvalías, que pueden revertir en la operación.
- **Quién ejecuta el PReM:** a los propietarios privados les corresponden responsabilidades en el mantenimiento y conservación de la vivienda y la fachada al espacio público (no diferentes a los del resto de la ciudad) y oportunidades para rehabilitar (mediante ayudas e incentivos específicos en el ámbito del Manzanares) o transformar y renovar edificaciones y solares. La responsabilidad pública es la coordinación de un proyecto unitario que culmina un proceso de inversión pública muy importante, asumiendo además nuevos retos y obligaciones relacionadas con la sostenibilidad urbana.
- **Cuándo ejecutar el PReM:** Un proceso convencional que se basara en la modificación del planeamiento y la apertura de un marco de ayudas a la rehabilitación sería lento y abriría una fase de indefinición discordante con la importancia de la pieza estratégica del río. El programa de desarrollo tiene que prever actuaciones a corto plazo, con proyectos piloto demostrativos, con fuerte implicación municipal, y un programa a medio y largo plazo.

El cómo, el quién y el cuándo son los aspectos centrales entorno a los que construir la participación y difusión del Plan Director. Su concreción y asunción por la estructura administrativa municipal exceden las posibilidades del PReM. Éste documento aporta una revisión de los instrumentos actuales de rehabilitación de la edificación, valorando de forma indicativa los costes por tipologías y objetivos, y las características del proceso de gestión del Plan. (Ver capítulo trece)

## 1.3. Objetivos generales del PReM

### 1.3.1. *Objetivos del Plan*

El Plan es un marco de actuaciones en la edificación privada para la rehabilitación y revitalización del entorno del Manzanares, desde lo local (en el frente del río y la articulación con el entorno) hasta lo global (en la estructura urbana de los distritos del sur y el centro histórico o almendra de Madrid, y en la imagen colectiva de las oportunidades de la ciudad), con el objetivo de abrir un proceso u operación a corto y medio plazo, coordinado con los agentes privados, sociales y políticos.

#### **Objetivos del Plan**

---

1. Ordenar, renovar, cualificar la imagen y funcionalidad del conjunto edificado.

---
2. Determinar una estructura de focos de centralidad y áreas de oportunidad y competitividad.

---
3. Generar y/o consolidar un nuevo eje urbano.

---
4. Establecer criterios de sostenibilidad en edificación rehabilitada y de nueva planta.

---
5. Coordinar programas, actuaciones y ayudas.

---
6. Selección de actuaciones y operaciones singulares.

---

Se trata de alcanzar una experiencia innovadora en rehabilitación sostenible en el eje del río Manzanares y la avenida de Portugal llegando a la generación de un eco-eje de revitalización urbana impulsado por el PReM como Plan Director<sup>4</sup>.

54

<sup>4</sup> El proceso de desarrollo del PReM ha seguido una estrategia de planificación cualitativa del espacio urbano y las aspiraciones sociales, económicas o ambientales; se establecen de forma indicativa la cuantificación de acciones, la modificación del planeamiento urbanístico, las características organizativas y el calendario para su desarrollo. Se ha evitado cerrar estrategias concretas sobre indicadores que pueden ser básicos (por ejemplo, número de viviendas rehabilitadas / año o la reducción de consumos energéticos asociados a la rehabilitación) ya que para alcanzar con éxito las metas del PReM es necesario un amplio acuerdo intramunicipal entorno al diagnóstico, objetivos, propuestas e instrumentos. El PReM incluye recomendaciones para la modificación del planeamiento vigente, pero no es un instrumento de planeamiento ni pretende determinar directamente acciones urbanísticas.

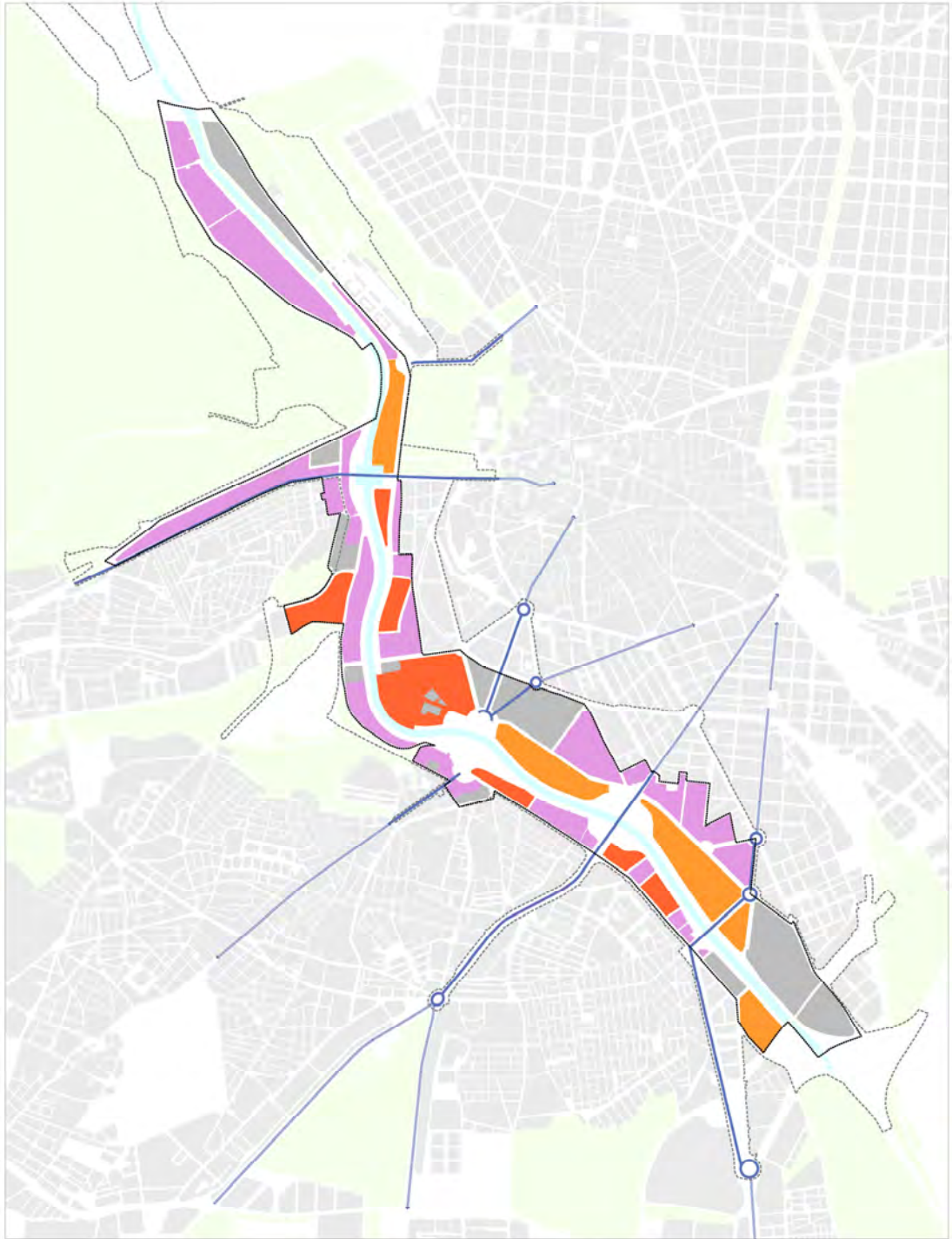


Fig. 5. Diagnóstico de las áreas de actuación.

■ Áreas consolidadas. ■ Áreas a rehabilitar. ■ Áreas de oportunidad / Ejes estructurantes urbanos

## 1.4. Estructura del documento

El documento del Plan Director de rehabilitación del entorno del río Manzanares consta de cuatro partes que definen el objetivo, el diagnóstico, las directrices, las propuestas de estructura, de escena, de programación y de gestión del Plan Director.

### Primera parte: Introducción, enfoque y diagnóstico

1. **Síntesis y Objetivos del PReM:** se plantean los objetivos del Plan Director el modelo de desarrollo, la descripción general del ámbito y la relación con los planes previos ejecutados en el entorno del río.
2. **Delimitación del PReM:** descripción del ámbito y subámbitos del Plan y sus límites.
3. **Diagnóstico:** analiza las características sociales, urbanísticas y generales de la edificación del entorno del PReM.

### Segunda parte: Directrices

4. **Objetivos y líneas de acción del PReM:** define los objetivos de actuación del Plan y las líneas traducidas en la rehabilitación, renovación y mejora de los aspectos socioeconómicos.
5. **Rehabilitación del espacio privado. Tipos:** señala los distintos tipos de rehabilitación que se definen en el Plan: RS-Rehabilitación Sostenible, RSB-Rehabilitación Sostenible Básica, RSE-Rehabilitación Sostenible Estética, RSBE-Rehabilitación Sostenible Básica y Estética y Áreas Consolidadas.
6. **Renovación urbana:** Fija los objetivos y tipos de renovación urbana, los CRU-Conjuntos de Renovación Urbana y de RNV-Renovación Potencial y la RZC-Revitalización del zócalo comercial.
7. **Resumen de actuaciones:** se detallan las cifras básicas de las actuaciones del Plan

### Tercera parte: Propuesta de estructura y escena urbana

8. **Directrices de rehabilitación y renovación en la estructura del río:** señala las directrices generales del plan y los tipos de subámbitos de actuación.
9. **Descripción de cuadrantes:** se describen de manera pormenorizada los tipos de actuaciones en cinco grandes áreas o cuadrantes detallando las zonas y tipos de actuación por áreas con un sistema completo de fichas con las actuaciones propuestas.

### Cuarta parte: Propuestas para la programación y gestión

10. **El carácter operacional de la rehabilitación y renovación del entorno del Manzanares:** se señala el carácter del Plan como actuación de regeneración y revitalización de la ciudad.
11. **Marco actual de los instrumentos de rehabilitación:** se describen los distintos tipos de instrumentos legales y económicos disponibles para la rehabilitación, sus objetivos, subvenciones y ayudas.
12. **Evaluación de los costes del programa coordinado del PReM:** Se realiza una propuesta de aplicación a la rehabilitación en el ámbito evaluando los costes parciales y globales del Plan.
13. **Gestión del Plan:** finalmente se analiza todo lo relativo al desarrollo urbanístico y de gestión del Plan, a los criterios de participación y difusión, se realiza una propuesta de la oficina de gestión del Plan así como de los criterios de coordinación intermunicipal e interadministrativa.



## 2. Delimitación del PReM

---

### 2.1. Los planes previos en la transformación del Manzanares y su entorno

El Plan de Rehabilitación del Entorno del Manzanares tiene dos antecedentes básicos, con los que tiene continuidad en el ámbito y objetivos, los proyectos Madrid Calle 30 y Madrid Río. Con las tres actuaciones se crea una operación conjunta de renovación y rehabilitación en un ámbito urbano de extraordinaria centralidad y representatividad, integradora de ámbitos social y económicamente heterogéneos.

Es una intervención en el ecosistema urbano del Proyecto Madrid Río, que se desarrolla en tres actuaciones:

- Madrid Calle 30, movilidad privada.
- Plan especial Río Manzanares, movilidad pública, espacios libres y dotaciones.
- PReM, edificación, escena y actividades privadas.

Los planes previos se han realizado sobre suelo público, sin cambios en la titularidad y sin modificación de las condiciones de aprovechamiento urbanístico, por lo que no se han obtenido plusvalías de la operación.

Otros planes que se han desarrollado o están en vías de planificación son:

- Pasillo Verde Ferroviario
- Parque Lineal del Manzanares
- Plan de Calidad del Paisaje Urbano
- Plan Especial de Vista Alegre
- y Plan Especial de la Casa de Campo

### Calle 30

El proyecto Madrid Calle 30 ha transformado físicamente el eje del río y la fachada de la Casa de Campo a partir del soterramiento de la M30 y la Avenida de Portugal.

Esta primera etapa ha consistido en el soterramiento de la infraestructura viaria de la M.30 y todos los servicios complementarios, dando prioridad a la mejora de la movilidad urbana para esta autovía urbana distribuidora del tráfico de la ciudad. Este proyecto de ingeniería viaria tenía como principales objetivos:

- Incrementar su capacidad para absorber el intenso volumen de tráfico que soportaba.
- Reducir la siniestralidad mejorando la fluidez del tráfico.
- Mejorar los enlaces de conexión.
- Suprimir el efecto barrera y el acceso al río.
- Reducción de la contaminación.

Al término de la ejecución de esta primera etapa en 2007, se ha recuperado para la ciudad un inmenso espacio en pleno centro de Madrid (unas 120 h) que posibilita abordar las etapas posteriores de su planificación urbanística



Fig. 6. Superposición del trazado de la Calle 30 en el ámbito del Manzanares

### Plan Especial Río Manzanares

El Plan Especial Río Manzanares, aprobado definitivamente el 25 de junio de 2008, y el Proyecto de Urbanización avanzan en la creación de un nuevo espacio público de gran importancia para Madrid. El Plan Especial tiene determinaciones vinculantes sobre todo el suelo público obtenido como consecuencia del soterramiento de la M.30, ahora denominada calle 30 y diversos proyectos de urbanización que afectarán a las 120 hectáreas.

Este Plan Especial concibe el gran ámbito recuperado, como un gran eje medioambiental, cultural, lúdico y deportivo, generando una Gran Vía Parque en torno al Río Manzanares.

Si Madrid ha vivido en el crecimiento urbano de los sus últimos 50 años de espaldas a su río, esta operación urbana supone afortunadamente invertir esta tendencia, proponiendo la recuperación de un parque lineal de 11,2 km. de longitud y 21 hectáreas, que pone en conexión a su vez todos los parques del arco oeste de la ciudad (Casa de Campo, Parque del Oeste, Campo del Moro y Jardines de Sabatini, Cuña de la Latina, San Isidro, Parques de Arganzuela, Pradolongo y los Parques lineales del Manzanares Norte y Sur).

Este nuevo Parque lineal apoyándose en el río y en sus márgenes, viene a articular todos los espacios libres públicos que topográfica y estructuralmente confluyen en él. De esta forma, este Plan Especial conjuga toda una serie de actuaciones públicas (142 acciones a desarrollar en cuatro periodos), que se ensartan en su cauce fluvial, aprovechando las oportunidades que ofrecen sus márgenes.

Los principales objetivos de este Plan Especial son:

- Articular un espacio urbano de encuentro y conexión entre barrios
- Incrementar las zonas verdes públicas a escala ciudad
- Introducir nuevas dotaciones adecuadas a las demandas actuales
- Recuperar paisajísticamente el río y mejorar la calidad de sus aguas

Lo que antes era una trasera de la M.30 se convertirá en un entorno emblemático. Este plan brindará a los habitantes de estos barrios la posibilidad de disfrutar de todas las oportunidades de la ciudad. Actualmente esta actuación cuenta con aprobación definitiva y se encuentra en fase de desarrollo.

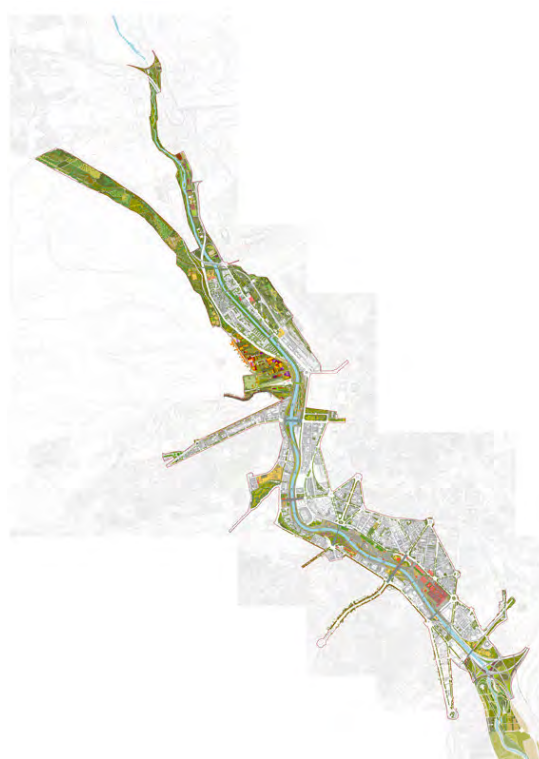


Fig. 7. Delimitación del P.E. Río Manzanares

El deterioro del espacio público en las últimas décadas ha estado provocado por la intrusión masiva del vehículo motorizado en espacios de su trama histórica, creando barreras infranqueables en los tejidos urbanos. En este caso, el soterramiento de la M.30, ofrece la recuperación para la escena urbana de los anteriores hitos urbanos señalados, que forman parte de la memoria colectiva de la ciudad.

Acostumbrados a no ver estos escenarios urbanos y las fachadas de las edificaciones que acompañan las márgenes del río, despojadas ahora del intenso tráfico que soportaba la M.30, aparece con toda su crudeza, todo un repertorio de edificaciones de muy desigual calidad arquitectónica que requiere un análisis en profundidad del papel que queremos que desempeñen hacia el futuro.



Fig. 8. Imagen del Proyecto Madrid Río

### **Pasillo verde ferroviario**

Constituye la actuación de reforma interior más importante realizada en Madrid a finales del siglo XX, contenida en la revisión del Plan General del 85.

Los objetivos consistieron en el soterramiento de red ferroviaria heredada del siglo XIX, la creación del intercambiador de Príncipe Pío y la revitalización y recuperación de un nuevo eje urbano desde Delicias hasta el parque de la Bombilla con un programa de zonas verdes y dotaciones, financiado con los aprovechamientos del uso terciario y residencial.

Esta operación urbanística permitió a lo largo de los años noventa mejorar la calidad del espacio público, eliminando la barrera ferroviaria que dividía en dos el distrito de Arganzuela, uniendo distintas tramas urbanas, abriendo nuevas calles y urbanizando parques y zonas libres. Además permitió edificar los solares y terrenos ferroviarios en desuso, con lo que se completó el tejido edificado del distrito.

En la actualidad, el tejido urbano transformado por el Pasillo verde ferroviario tiene espacios de centralidad, bien dotados de comercio y actividades de calle, que construyen el barrio y pueden articular la relación entre el río y el centro de la ciudad.



Fig. 9. Pasillo Verde Ferroviario

## Parque Lineal del Manzanares

El Parque Lineal del Manzanares es el uno de los espacios verdes más importantes del sur de la ciudad de Madrid. Discurre paralelo al río Manzanares en prolongación directa del tramo del M-Río y del PReM.

El Parque Lineal consta de varios tramos. Se encuentra urbanizado y mantenido por el Ayuntamiento de Madrid el primer tramo desde el nudo sur hasta la Caja Mágica junto a la depuradora de Santa Catalina. En él se extiende un gran parque urbano además de varias instalaciones de ocio y deportivas. Este tramo va desde el Nudo Sur de la M-30 hasta el Nudo Supersur de la M-40, y se reparte entre los distritos de Usera y Puente de Vallecas.

La transformación que ha supuesto este primer tramo es un exponente de la capacidad de regeneración urbanística, paisajística y ambiental del entorno del río llevada a cabo por el Ayuntamiento y que la capacidad de vertebración del río en la ciudad que se producirá paulatinamente en los próximos años.

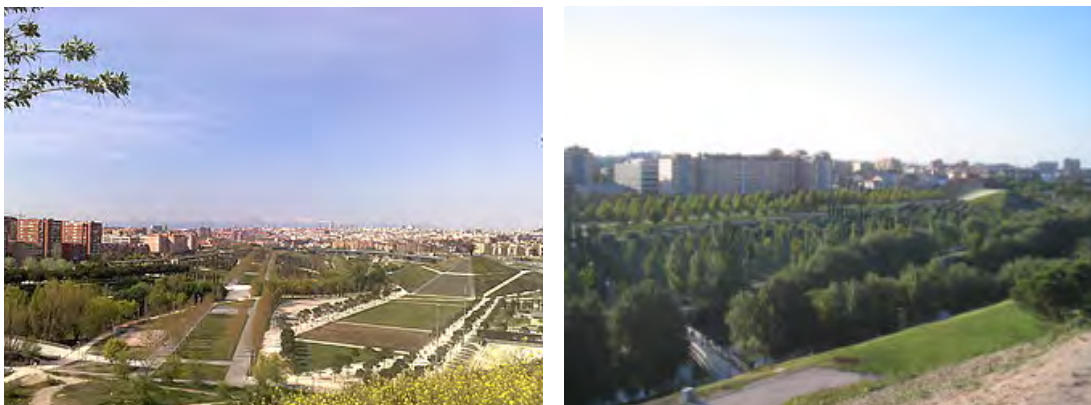


Fig. 10. Parque Lineal del Manzanares.

Tras éste tramo comienza una parte más rústica junto al nudo supersur, justo dónde acaba el tramo I, y se extiende hasta el límite del municipio de Madrid, repartiéndose entre los distritos de Villaverde y Villa de Vallecas. Tiene una extensión de unas 250 hectáreas, ocupadas en parte por huertos y tierras de cultivo.

### Plan de Calidad del Paisaje Urbano (PCPU) de la Ciudad de Madrid

El Plan, aprobado el 19 de enero de 2009, establece directrices para la mejora de la escena urbana, con el objetivo estratégico de contribuir al mayor atractivo, competitividad y cohesión social de la ciudad:

- Mejorando la calidad del paisaje de la ciudad en todos sus ámbitos.
- Reforzando y enriqueciendo la cultura de la ciudad, conjugando historia, identidad e innovación.
- Fomentando un mayor reconocimiento y entendimiento de la ciudad por sus ciudadanos y visitantes.

En relación con la edificación existente establece un inventario de las deficiencias existentes y el grado de incidencia en su imagen urbana y un conjunto de recomendaciones para su corrección.

Entre otros itinerarios urbanos de la ciudad, establece en concreto un itinerario ambiental paisajístico para el ámbito del Manzanares, dejando abierta la posibilidad de crear “conjuntos de interés urbano” que fijen medidas respecto a la configuración exterior de los edificios existentes y de nueva construcción.

- Identificando situaciones negativas respecto a la escena urbana.
- Mejorando elementos y fachadas especialmente disconformes.
- Aprobando normas para la calidad de los cerramientos.
- Caracterizando materiales, acabados y elementos compositivos.

### **Plan Especial “Casa de Campo” y “Plan Especial de la Feria del Campo”:**

En 1994 se realizó el "Plan Especial de Protección y Ordenación de la Casa de Campo" que planteó un conjunto de propuestas de actuación, que han sido la base de trabajo para el conjunto de proyectos que se han realizado posteriormente en la Casa de Campo; tanto los grandes proyectos (en ocasiones cofinanciados con fondos europeos) como las actuaciones que se realizan cada año dentro de la gestión, para el mantenimiento y mejora del Parque. En el Plan Especial, en el mismo se planteaba la necesidad de avanzar en su gestión desarrollando nuevas herramientas de planificación.



Fig. 11. Plano de imagen del Plan Especial de la Feria del Campo.

El fin del "Plan Director Gestión y Conservación del Parque de la Casa de Campo" es regular los usos del Parque y avanzar un paso más hacia la gestión sostenible de la Casa de Campo.

El Plan Especial de la Feria del Campo pretende proteger, recuperar y revalorizar el recinto de la Feria del Campo, los recintos feriales y las numerosas arquitecturas de mitad del siglo XX generadas en este ámbito para regenerar el frente de la Avenida de Portugal y redotar la zona urbana de límite con la Casa de Campo.

Los objetivos genéricos del Plan Director de la Casa de Campo los siguientes:

- Establecer una zonificación del Parque, delimitando las áreas de diferente utilización, definiendo los equipamientos y usos asociados.
- Ordenar y adecuar de forma compatible con la conservación y protección de los valores naturales y del patrimonio histórico-cultural del Parque, las actividades que puedan ser practicadas en el ámbito del mismo.
- Definir las directrices de conservación y protección de los valores ecológicos del Parque.
- Establecer las directrices de gestión que han de regir durante el período de vigencia del Plan Director.
- Definir las actuaciones necesarias en relación con el uso público, mejora ambiental del espacio y gestión del Parque, a través de los correspondientes planes y programas de actuación

### Plan Especial de Vista Alegre

Del mismo modo que en el caso anterior el Plan, que no ha sido aprobado, apostaría por valorar la sucesión de arquitecturas que se han generado en la finca. Esta perteneció inicialmente a la burguesía urbana y la realeza del S.XIX que al pasar al patrimonio público han acumulado una gran cantidad de edificios institucionales, dotacionales y asistenciales de cierto valor.



Fig. 12. Foto aérea de la finca de Vista Alegre en el distrito de Carabanchel.

La propuesta trataría de mejorar la accesibilidad de la finca a los barrios colindantes de Abrantes y Puerta Bonita, pretendiendo recuperar el espacio público actualmente fragmentado y poner en valor las arquitecturas desde el servicio a la ciudad.

Este plan puede ayudar a generar desde el sur un foco de urbanidad para un distrito muy denso y poblado y a potenciar el eje de comunicación entre Carabanchel y el río Manzanares.



## 2.2. **Ámbito, subámbitos y delimitación del Plan**

### 2.2.1. **Ámbito**

La delimitación del Plan está estructurada por la continuidad estratégica con el Plan Especial del Manzanares y la relación directa con las fachadas del eje del río Manzanares, de sur a norte entre el nudo sur de la M30, y la fachada de la Avenida de Portugal hacia la Casa de Campo, entre el río y la intersección con el Paseo de Extremadura.

El ámbito se traza con el objetivo de que la rehabilitación y renovación de las fachadas acompañen y complementen la labor de restauración y renovación de los márgenes del río del Plan Especial Río Manzanares, poniendo en valor la edificación y los vacíos existentes dentro de la escena de Madrid. En general se han incluido las manzanas completas de la primera línea, o sectores homogéneos de edificación. El recorrido cruza los siguientes ámbitos o cuadrantes urbanos, de sur a norte:

#### 1. **Puente de la Princesa – Puente de Andalucía - Puente de Praga**

*Frente urbano de los distritos de Usera y Arganzuela. Longitud 770 metros, distancia entre fachadas de 150 a 50 metros.*

Entre el Puente de la Princesa, y el Puente de Praga la margen izquierda está dominada por el antiguo mercado de Frutas y Verduras y el recinto cultural Madrid Mataderos, separados por el Puente de Andalucía, que enlaza la glorieta de Legazpi, en el interior de la ciudad, y la glorieta de Cádiz, en Usera. El ámbito incluye en la misma margen las manzanas del Paseo de la Chopera y la zona sur de Legazpi, en proceso de transformación urbanística.

En la margen derecha no hay edificaciones ni usos relevantes, y sin embargo existen dos grandes parcelas vacantes (Subestación Puente de la Princesa, con Plan Parcial aprobado, y la parcela de Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero) y un gran edificio de la administración central (el Centro de Estudios de Puertos y Costas del CEDEX) de carácter industrial.



Fig. 13. Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Princesa y el Puente de Praga



## 2. Puente de Praga – Puente de Toledo - Puente de San Isidro

*Frente urbano de los distritos de Carabanchel y Arganzuela. Longitud 900 metros, distancia entre fachadas 150 metros, ámbito transversal aproximado 300 metros.*

El cuadrante es un espacio dominado por el parque de la Arganzuela, el Puente de Toledo, y el conjunto del Estadio Vicente Calderón – Fábrica de cervezas Mahou (ambos objeto de traslado en base a un Área de Planeamiento Remitido aprobada provisionalmente el día 29-10-2009)



Fig. 14. Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de Praga y el Puente de San Isidro



Las edificaciones de la margen derecha, situadas aproximadamente a 20 metros del río, forman un telón de fondo bien trazado y muy continuo, de distintas calidades y estados de conservación, que tiene origen en la parcelación del proyecto de canalización del Manzanares de los años 50 y forman el límite con la calle Antonio López y el parque de la antigua pradera de San Isidro. En la margen izquierda se han incluido manzanas o áreas

homogéneas completas de reciente transformación, muy heterogéneas, con espacios libres privados entre bloques abiertos.

A pesar de ser ésta la fachada hacia el casco histórico, la escena del río está construida por la fachada del distrito de Carabanchel, al oeste, que aporta, además un zócalo comercial continuado pero muy degradado.

### 3. Puente de San Isidro – Puente de Segovia – Puente del Rey

*Frente urbano de los distritos de Arganzuela y La Latina. Longitud 900 metros, distancia entre fachadas 50 metros, ámbito transversal aproximado 250 metros.*

El recorrido es, en el primer tramo, el de sección más estricta, con cierta continuidad en las fachadas alineadas en ambos márgenes a la canalización del río y el paseo de pinos del proyecto Madrid Río. En el entorno del Puente de Segovia la edificación se retranquea y las visuales se abren hacia la cornisa histórica del Palacio de Oriente, en el este, y la Casa de Campo, en el oeste.

Se incluyen en el ámbito manzanas de segunda línea que articulan usos y espacios urbanos del entorno.



Fig. 15. Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de San Isidro y el Puente de Segovia



#### 4. Avenida de Portugal

*Frente urbano del distrito de La Latina con la Casa de Campo. Longitud 850 metros, ámbito transversal 40 metros.*

La fachada de la Avenida de Portugal se ha transformado por el soterramiento de la carretera de Extremadura en una fachada libre de tráfico hacia la Casa de Campo, abriéndose una relación directa desde el Paseo de Extremadura a través del nuevo bulevar.



Fig. 16. Fachadas de la Avenida de Portugal



## 5. Puente del Rey – Puente de la Reina Victoria- Puente de los Franceses

*Frente urbano del distrito de Moncloa. Longitud 950 metros, distancia entre fachadas 50 metros, ámbito transversal medio 175 metros.*

El río está flanqueado por paseos arbolados y calles de tráfico muy tranquilo, de sección estricta pero bien articulada con la edificación. En la margen derecha el conjunto urbano entorno a la Colonia del Manzanares forma una isla de alta calidad ambiental, a pesar de la edad de la edificación.

En la margen izquierda el primer tramo está alineado a la calle con manzanas de bloque cerrado y bajos comerciales, con un perfil de utilización muy bajo, casi con carácter de trasera de la avenida de Valladolid. El segundo tramo está formado por manzanas de bloque abierto con edificación en buen estado.



Fig. 17. Fachadas de ambas márgenes entre el Puente de la Victoria y el Puente de los Franceses.

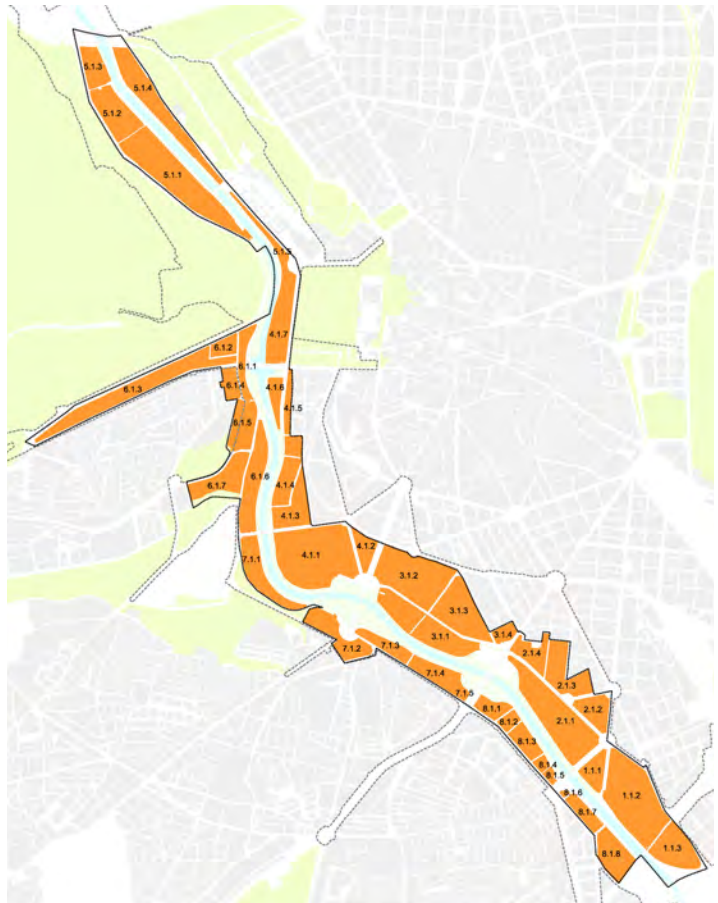


## 2.2.2. Límites del PReM

El ámbito del PReM comprende el área delimitada por el polígono irregular reflejado en color rojo en el esquema adjunto e inscrito en la siguiente relación de calles:

- Puente de los Franceses
- Avenida de Valladolid
- Paseo de la Florida
- Glorieta de San Vicente
- Paseo de la Virgen del Puerto
- Calle Segovia
- Ronda de Segovia
- Calle Linneo
- Calle de la Pizarra
- Calle de Juan Duque
- Calle de Cobos de Segovia
- Paseo de Los Pontones
- Paseo de Francisco Morano
- Paseo del Doctor Vallejo Nájera
- Calle de Arganda
- Calle de Baños de Montemayor
- Paseo de la Esperanza
- Calle del Aguilón
- Calle del Comandante Benítez
- Calle de Jaime el Conquistador
- Calle de Tomás Borrás
- Calle de Alonso Carbonell
- Calle Guillermo de Osma
- Plaza de Beata Mariana de Jesús
- Paseo de las Delicias
- Plaza de Legazpi
- Paseo del Molino
- Calles de Embajadores
- Calle Ricardo Damas
- Calle-30
- Vía del FFCC Madrid-Leganés
- Camino de Perales
- Calle de Antonio López
- Calle de Baleares
- Calle de Jacinto Verdaguer
- Calle de Lola Membrives
- Calle General Ricardos
- Paseo del Quinde de Mayo
- Calle de Julián González
- Paseo de San Illán
- Paseo de la Ermita del Santo
- Avenida de Los Caprichos
- Calle de Sepúlveda
- Calle de Pablo Casals
- Calle de Juan Tornero
- Calle de Laín Calvo
- Paseo de Extremadura
- Avenida de Portugal
- Calle-30
- Puente de los Franceses

Límite del PReM



*Nota: el límite exterior al ámbito del PReM reflejado en el esquema es el límite del Plan Especial Río Manzanares*

### 3. Diagnóstico

---

Los trabajos de Información y diagnóstico son el resultado y la síntesis del análisis realizado en el área urbana del río Manzanares y la Avenida de Portugal, análisis estructurado entorno al sistema urbano y socioeconómico, el estado de la edificación y el espacio libre privado, la escena construida y el planeamiento urbanístico.

#### 3.1. Estructura urbana

El entorno del río Manzanares ha sido un espacio varias veces planificado en la ciudad como corredor verde y permanentemente utilizado como espacio residual, una trasera urbana en la que se han ido localizando los usos industriales e infraestructuras de la ciudad. La irrupción de la M30 agravó esta situación rompiendo la Avenida del Manzanares como eje lineal continuo en los márgenes del río, y destrozando la escena y las funciones de conexión transversal urbana de los ejes históricos (desde el Puente del Rey a los trazados barrocos) y viarios (las carreteras nacionales de Extremadura, Toledo y Andalucía)

La estructura viaria en superficie y longitudinal es discontinua a lo largo del río, pero con un carácter integrador en los distritos de ambas márgenes, constituyendo una estructura de gran importancia para la circulación rodada a lo largo del río: Paseo de la Chopera, Paseo de Yererías y Paseo de Melancólicos, en la margen izquierda y la calle Antonio López, Paseo de San Illán-Paseo de la Ermita del Santo en la margen derecha.

La antigua avenida del Manzanares, la fachada urbana del río sustituida por la M30, ha quedado reducida al eje Chopera – Yererías. Por ello la ausencia de una fachada representativa tiene su reflejo en la débil presencia institucional y terciaria en los frentes del río. El eje está puntuado por usos que ocuparon la ribera (Mataderos y Mercado de Frutas y Verduras en Legazpi, Vicente Calderón- Mahou, o las instalaciones del CEDEX y el nudo viario de la Casa de Campo) y crearon grandes barreras y vacíos urbanos.

Sin embargo, la regeneración del Manzanares como gran espacio público lineal está apoyada en la oportunidad de crear ahora con estas piezas ámbitos de referencia y en la mejora de la accesibilidad del ámbito y de la relación con los nuevos espacios de transformación del centro urbano formados por los ejes Prado–Recoletos, Gran Vía–Plaza de España y Pasillo Verde Ferroviario, así como en la rehabilitación estratégica del centro, de la Feria del Campo, de la finca de Vista Alegre y del Parque Lineal de Manzanares.

Los bordes de los distintos distritos, con tramas de parcelación y edificación muy diferentes que tienen también un reflejo de calidad de vida social y habitacional, se adaptaron en la fachada del río a la huella de la operación de canalización del Manzanares de los años 40, que ordenó un frente relativamente continuo. La tipología es diversa, pero a todo lo largo de la ribera, si exceptuamos la Colonia del Manzanares, se repiten manzanas de alta densidad y bloques abiertos con espacios privados abiertos, con bajos comerciales en el perímetro o en la fachada del río.



La red de transporte público está centrada en los intercambiadores de Príncipe Pío y Legazpi, en la red de metro y en las líneas de autobuses urbanos e interurbanos. La movilidad alternativa se va a apoyar, además en la nueva red de carril-bici lineal del parque, y en el acceso a pie, en un entorno accesible en 10 minutos andando, a distintos subcentros urbanos (Antonio López, Marcelo Usera, General Ricardos, Avenida de Extremadura, Pº Delicias, Calle de Segovia, Puerta de Toledo, Calle del Ferrocarril, Plaza de España, etc.)

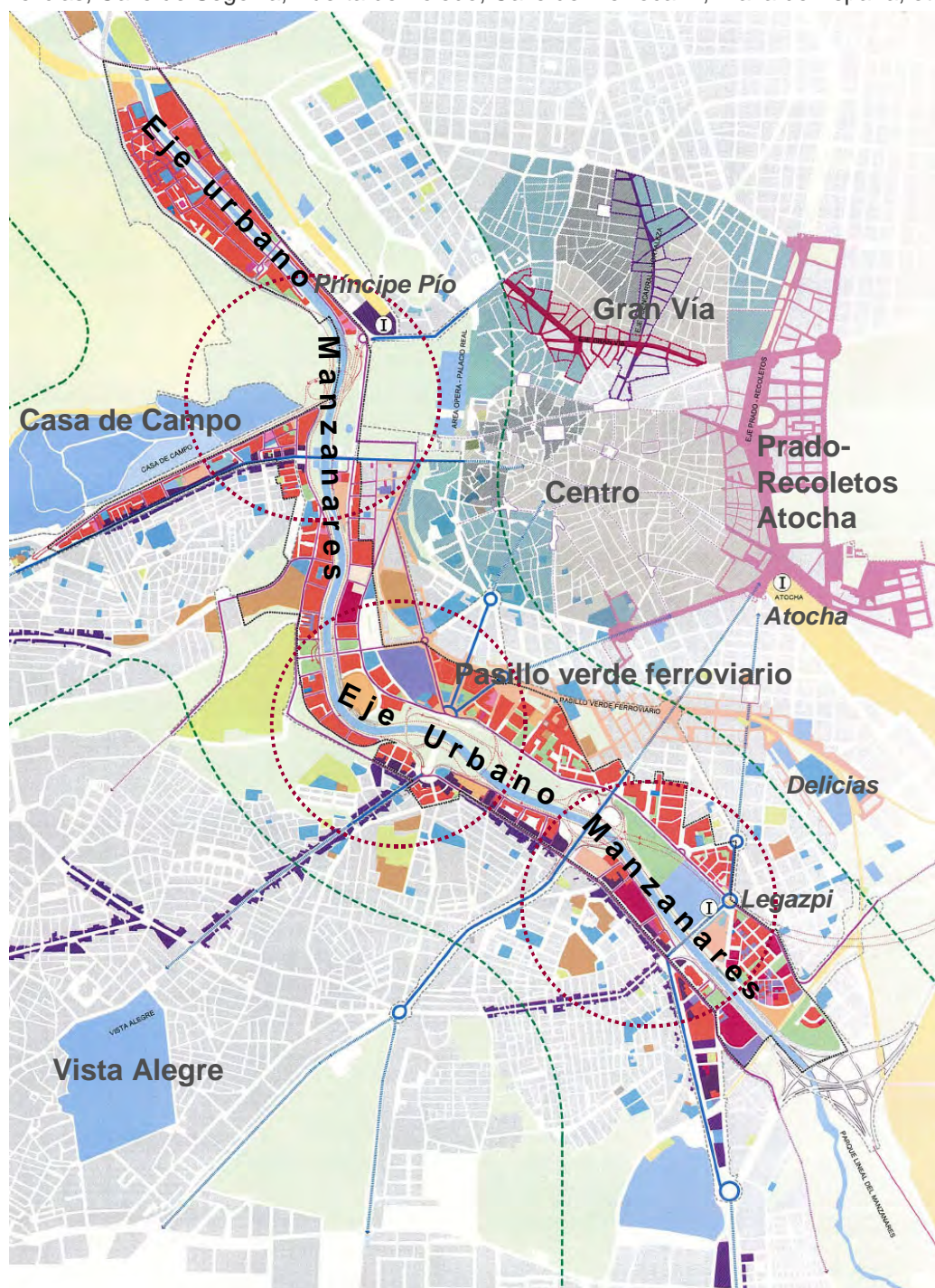


Fig. 18. El eje del Manzanares en relación la estructura urbana, las zonas de rehabilitación del centro histórico y los planes directores municipales.

### 3.2. Estructura sociológica

El perfil sociológico del ámbito es el reflejo de la diversidad los distritos colindantes al río, con características que tienen que ver con las diferencias entre el norte y el sur, la localización en la almendra central o los distritos de la primera periferia, la historia de la formación de los barrios, o la absorción de dinámicas de renovación y envejecimiento de la población.

Se trata, en cualquier caso, de un ámbito sin diferencias muy acusadas respecto a la ciudad, un espacio social no desfavorecido, bien integrado en la ciudad y con derechos y posibilidades para protagonizar la revitalización del Manzanares.

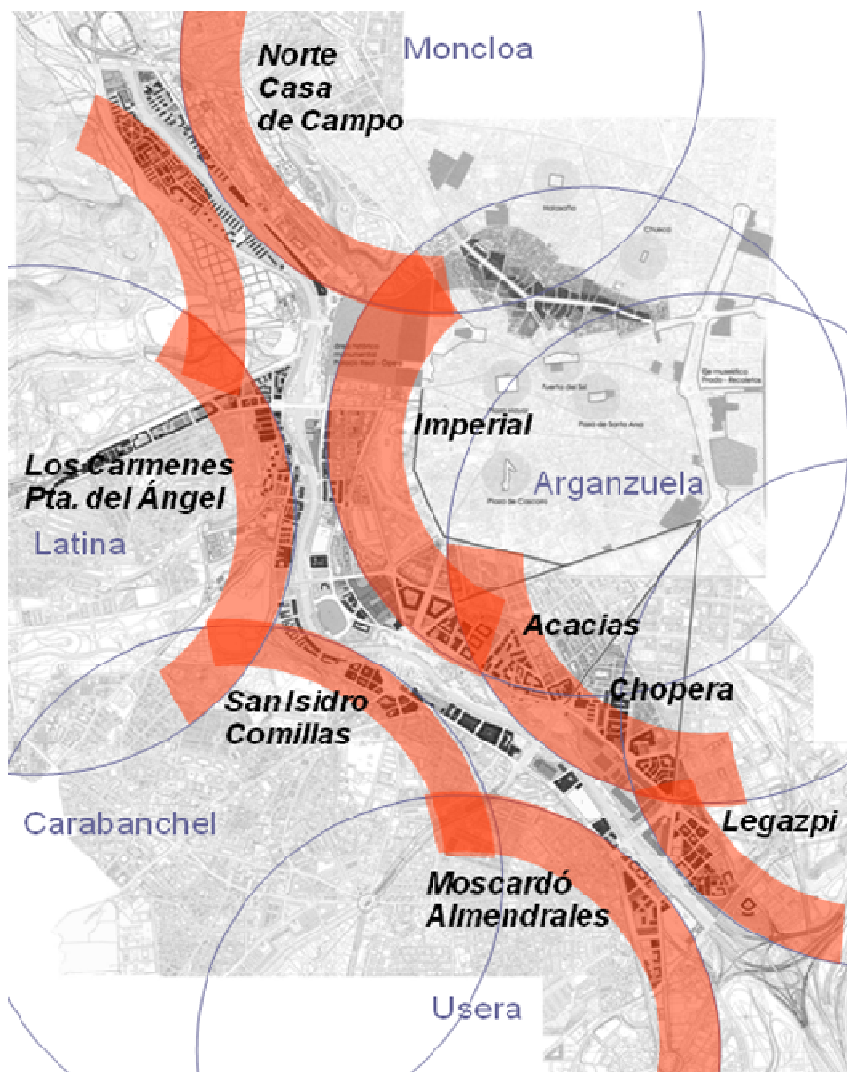


Fig. 19. Distritos y barrios que está incluidos en el ámbito del PReM.

El PReM se plantea en cinco distritos (Moncloa, Arganzuela, Latina, Carabanchel y Usera) y ocho unidades de análisis tangentes al río, correspondientes a los barrios de estos distritos (Norte-Casa de Campo, Imperial, Acacias, Chopera, Legazpi, Los Cármenes-Puerta del Ángel, San Isidro-Comillas, Moscardó-Almendrales).

El entorno del río Manzanares presenta unas características demográficas, económicas y residenciales que lo distinguen por un lado, en algunos aspectos, del conjunto de la ciudad, y, por otro lado, ofrece una imagen muy heterogénea y diversa, sin identidad propia, suma de espacios sin conexión, sin características comunes salvo su condición de fachada al río.

Es por ello un tejido urbano heterogéneo, con indicadores sociales medios similares al resto de la ciudad:

- Con población algo más envejecida.
- Una tasa moderada de viviendas desocupadas y en alquiler.
- Unos valores también moderados de población joven y extranjera.
- Por el contrario la población con estudios de tercer grado es mayor en Acacias, Imperial y Norte-Casa de Campo.
- La tasa mayor de actividad en locales en empleos por cada 1.000 habitantes se localiza en San Isidro-Comillas, Los Cármenes-Puerta del Ángel y Chopera.

Los datos de mayor interés entre los distritos y barrios de análisis según el análisis de los indicadores sociales son:

<b>Datos sociológicos básicos</b>				
	Datos	%	Madrid	Localización de datos más significativos
<b>Número de hogares</b>	30.050			
<b>Población 2008</b>	77.694			
<b>Hogares unipersonales</b>	8.621	28,69%	28,69%	Chopera y Norte Casa de Campo
<b>Menores de 14 años</b>	8.748	11,26%	13,42%	Legazpi
<b>Mayores de 65 años</b>	16.199	20,85%	18,6%	Chopera, San Isidro-Comillas, Los Cármenes-Puerta del Ángel y Norte Casa de Campo
<b>Población extranjera</b>	11.491	14,79%	16,9%	Imperial, Acacias, Chopera, Legazpi y Moscardó-Almendrales
<b>Sin estudios</b>	12.213	15,72%		Moscardó-Almendrales, San Isidro-Comillas, Chopera-Acacias y Norte Casa de Campo
<b>Estudios superiores</b>	18.716	24,09 %		
<b>Viviendas en alquiler</b>	4.820	14,69 %		
<b>Viviendas desocupadas</b>	3.963	12,08 %		
<b>Locales inactivos</b>				Moscardó-Almendrales, San Isidro-Comillas, Los Cármenes-Puerta del Ángel, Chopera y Norte-Casa de Campo

Las características básicas principales que retratan la realidad demográfica, económica y residencial de las distintas zonas y subzonas del PReM son:

1. **Población total:** La población total del conjunto del área según los datos es, al 1 de enero de 2008, de 128.290 habitantes, de los que el 60% (77.694) se sitúan en las subzonas inmediatas y próximas al río y el 40% restante en las subzonas más amplias y extensas.
2. **Crecimiento poblacional:** Su crecimiento poblacional más reciente, de 2000 a 2008, ha sido del 11,7%, muy similar al del municipio de Madrid a lo largo de los mismos años de referencia.
3. **Edad promedio de la población:** La edad promedio de la población incluida en el territorio objeto del Plan es ligeramente superior a la misma del conjunto de la población madrileña (43,3 frente a 42,1 años). Y ello porque la proporción de población infantil, de 0/14 años, es más baja que la media del conjunto de la ciudad y la de la población de 65 y más es ligeramente más elevada.
4. **Población de nacionalidad extranjera:** Una de las características de población en la que resultan más evidentes las diferencias según zonas es la del desigual asentamiento de población de nacionalidad extranjera en el conjunto del área con importantes diferencias. Mientras en Moscardó/Almendrales alcanza al 26,5% de la población total (con varias secciones censales entre el 30 y el 40%) en la zona Imperial la población extranjera representa el 9,4% y en Acacias el 10%. No obstante la proporción media de extranjeros residentes en el conjunto del área (15,6%) resulta ligeramente inferior a la media del municipio de Madrid (16,9%).
5. **Número de hogares:** En el conjunto del entorno del Manzanares existen, en 2008, un total de 49.517 hogares, de los que el 60,7% se sitúa en las subzonas inmediatas al río y el 39,3% restante en las subzonas amplias. En el área, como en el conjunto de la ciudad de Madrid, se ha venido produciendo una reducción sostenida del tamaño medio de los hogares y un notable incremento de los hogares unipersonales. Tres de cada diez hogares están constituidos por una sola persona y el tamaño medio del hogar es de 2,61 personas.
6. **Tasa de actividad de la población:** En relación con la actividad económica la tasa de actividad de la población del área es notablemente más baja que la tasa de actividad media de la población de la ciudad de Madrid y la existencia en el entorno del Manzanares de una proporción de locales sin uso más elevada que en el conjunto del municipio.
7. **Número de unidades locales y de personas ocupadas:** El número de unidades locales y de personas ocupadas en las mismas por 1000 habitantes es notablemente más bajo en el entorno del Manzanares que en el conjunto del municipio: mientras en Madrid hay 49,5 locales y 498 empleos por 1000 habitantes, en el área objeto del Plan hay 35,1 locales y 298 empleos por 1000 habitantes.
8. **Principales problemas del entorno:** De los seis problemas del entorno, recogidos en el cuestionario del Censo para medir la percepción subjetiva de los hogares se perciben con más intensidad en los hogares del área del Plan que en los del conjunto del municipio de Madrid: falta de limpieza, ruido exterior y delincuencia que son citados por

el 45/47% de los hogares; los referidos a malas comunicaciones y pocas zonas verdes son los que obtienen menor consenso. No se detectan carencias de calidad residencial que requieran procesos de rehabilitación urbana, exceptuando los problemas de accesibilidad a las viviendas, más agudizados para la población de mayor edad.

### 3.3. Usos de la edificación

En el momento actual el entorno del río se presenta como un tejido urbano casi acabado, con un nivel discreto en cuanto a su calidad arquitectónica y en algunos casos con carencias a la luz de los estándares y exigencias normativas de hoy día, pero en gran medida equiparable al resto del paisaje urbano madrileño de ese periodo de crecimiento de la ciudad.

- Existen en el ámbito del PReM 1.848 fincas registrales (según el catastro), la superficie construida sobre rasante es de 3.826.530 m<sup>2</sup>c y 730.734 m<sup>2</sup>c bajo rasante, con una edificabilidad media de 2,65m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>s.
- Predomina el uso residencial en los distritos de ambas márgenes del río, estructuradas por un entorno de espacios verdes abundantes y numerosos a lo largo del eje fluvial, conectando los parques históricos y los ya existentes con los nuevos espacios ligados por el proyecto del Plan Especial Río Manzanares.
- El uso industrial es testimonial y en franco retroceso, manteniéndose los escasos enclaves en proceso avanzado de transformación (sur de Legazpi, Iberdrola y Fábrica de Mahou).
- El Plan Especial Río Manzanares, junto con las dotaciones existentes en el entorno, crea una red de equipamientos de barrio, distribuidos de manera amplia y homogénea. El Matadero es una pieza especial en la configuración de las dotaciones a la escala de la ciudad, a la que pueden sumarse, fuera del ámbito, los posibles equipamientos de Casa de Campo y Finca de Vistalegre.
- Algunos usos de servicios de la Administración Pública están presentes en el área en un conjunto de edificios en parcela exclusiva (los dos centros del CEDEX, Salvamento Marítimo, Confederación Hidrográfica del Tajo).

En el área se ubican, además de pequeños solares urbanos, una serie de parcelas de suelo vacante estratégicamente situadas que están en construcción o pendientes de ocupación (Iberdrola, Antonio López 109-111/Usera frente al Matadero, Puente de la Princesa etc).

Sin embargo, son ya cada vez menos los espacios vacíos en el área ya que el proceso de consolidación urbana de esta parte de la ciudad y de renovación del tejido industrial está ya muy avanzado y las pocas zonas sin definir, ocupar o edificar pueden ser las últimas oportunidades de intervención en esta parte de la ciudad.

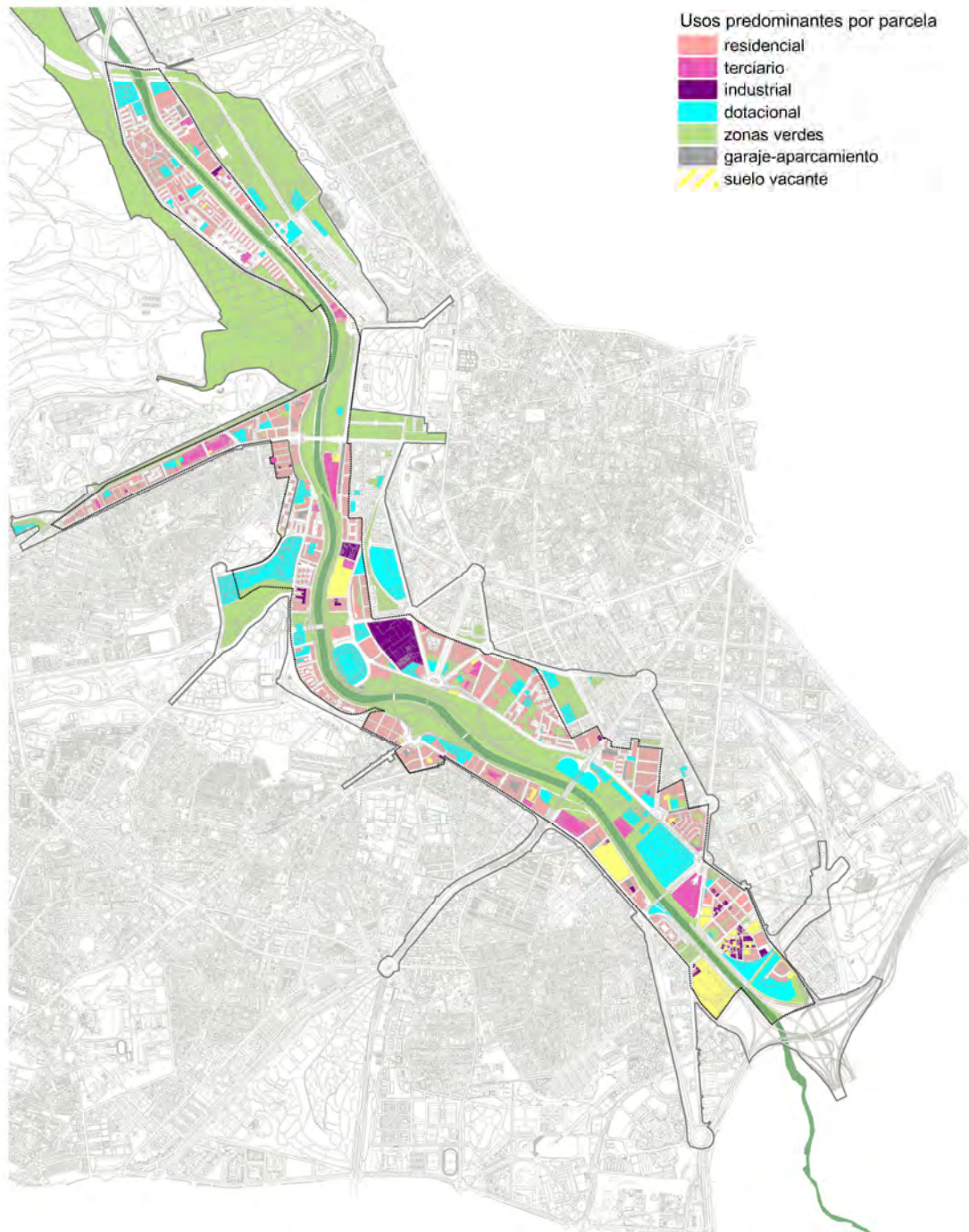


Fig. 20. Localización de usos globales

### 3.4. Edad de la edificación

El grueso de la edificación en la fachada del río está construido en el periodo entre 1950 a 1985, y excepto algunos puntos con problemas de obsolescencia, en gran parte las edificaciones de los años 60 y anteriores, la calidad es en general homogénea y es tan válida en un sentido inmobiliario o habitacional como el resto de la ciudad.

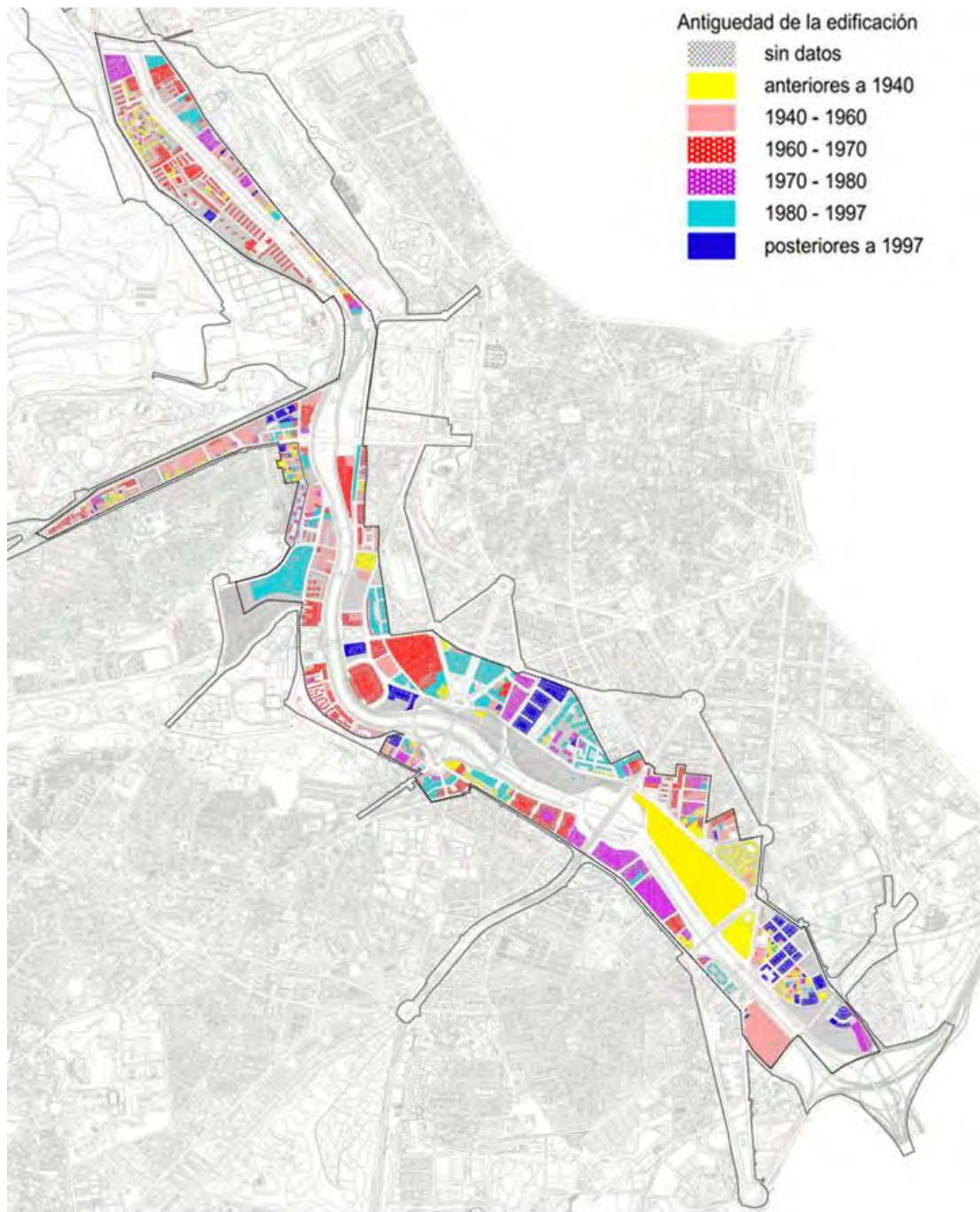


Fig. 21. Clasificación de la edificación por antigüedad (según catastro)



La antigüedad es un indicador básico que relaciona la edificación con los cambios en los estándares habitacionales, de calidad de la construcción y las distintas ordenanzas municipales. Se clasifica la edad en periodos directamente relacionados con calidad habitacional y conservación, características funcionales y accesibilidad, o características de aislamiento de la fachada: construcciones anteriores a 1940, construcciones entre 1940 y 1960, entre 1960 y 1979, y edificaciones posteriores a 1980.

#### **Edificaciones anteriores a 1940**

- La edificación se construye en general entre medianerías alineadas a calle, excepto en el caso de las colonias que tienen su propia ordenación.
- Las alturas varían entre 2 y 5 plantas, estas últimas generalmente sin ascensor. Son edificaciones que presentan mayor nivel de obsolescencia de sus instalaciones y de desfase con las normativas vigentes.

#### **Edificaciones entre 1940 y 1960**

- La edificación se construye por manzanas completas y también entre medianerías.
- Entre 1940 y 1950 se corresponde con la arquitectura de postguerra, tipo de regiones devastadas, formando conjuntos con fuerte identidad y diseño unitario dominando los cerramientos exteriores planos de revocos o enfoscados, huecos regularizados y escasez de terrazas y balcones
- Las alturas varían entre 4 y 5 plantas, generalmente sin ascensor y con viviendas en planta baja y escasos locales comerciales.

#### **Edificios entre 1960 y 1980**

- La edificación se corresponde mayoritariamente con la tipología de bloques abiertos y la aparición de espacios privados interbloques generalmente ajardinados. Bloques lineales, bloques en H y torres en H o cuadradas, con alturas variables entre 5 y 18 plantas, pero siendo predominantes las 8 plantas. Predominan las ordenaciones con bloques lineales abiertos y también variantes muy densas de bloques en H formando manzanas cerradas. Los cerramientos están acabados en ladrillo visto o combinado con revocos o enfoscados pintados y con la utilización generalizada de terrazas rehundidas o voladas. Constituye el tipo de edificación dominante en el Manzanares y conformador de los principales frentes e hitos urbanos de la escena urbana actual.
- Dentro de esta tipología edificatoria es muy relevante y significativo, aunque constituye un ejemplo aislado y excepcional, el barrio de San Antonio o del cuartel de la Montaña, que constituye una unidad de especial calidad urbanística.

#### **Edificios posteriores a 1980**

- Constituyen en general la opción alternativa a la tipología edificatoria del periodo anterior, privatizando y cerrando los espacios libres privados con jardines, piscina y aparcamientos subterráneos. Los cerramientos de los edificios incorporan en general miradores, que no computan edificabilidad y prescinden de las terrazas que sí computan, lo cual introduce un cambio significativo en la escena urbana. Son promociones con mayor calidad constructiva, ajustadas al cumplimiento de la normativa y al planeamiento más exigente de este último periodo y no requieren ITEs

### 3.4.1. Calidad habitacional y conservación.

En general predomina el nivel medio en la mayor parte del área, incluso en las edificaciones de los periodos más antiguos. Podemos considerar que la calidad de la construcción en el entorno del Manzanares ha sido aceptable o buena, y que sólo existen problemas muy reducidos y bien localizados de mal estado de conservación o de calidad habitacional en vivienda de tipologías especulativas.

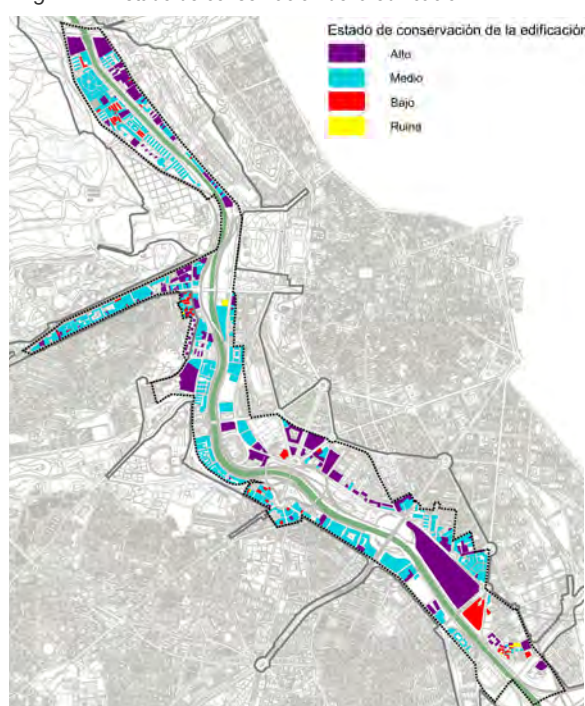
La M30 convirtió al espacio del Plan en un borde urbano, agredido por el ruido y la contaminación, un corredor viario al margen de los procesos de recalificación general. Además de empeorar el estado de la edificación, incluso de la de edad media o reciente, es un espacio con debilidades internas, carente de atractivo, que depende de las actividades comerciales del entorno.

Las normativas y procedimientos actualmente existentes sobre la Inspección Técnica de la Edificación suponen ya un cambio significativo en los aspectos más relevantes de conservación y mantenimiento, asegurando la estabilidad de estructuras, funcionamiento del saneamiento y seguridad de fachadas. Según los últimos datos de la ITE:

Han pasado la ITE 1.109 edificios siendo 555 favorables, 554 desfavorables, existen todavía 739 sin datos, de los cuales hay una parte correspondiente a los últimos treinta años (333) que no lo requieren y del resto están en proceso de tramitación sin datos o se carece de información actualizada.

Solo puntualmente, en corralas y tipologías especulativas de altísima densidad, existen muy malas condiciones de habitabilidad por las dimensiones de patios, iluminación y ventilación; este problema no es exclusivo del río; y se produce en el barrio que rodea al Matadero: especialmente en el espacio entre el río y la Estación de Delicias.

Fig. 22. Estado de conservación de la edificación



Por otro lado el Censo considera que un edificio es malo, cuando existe abombamiento en fachadas o falta de horizontalidad en techos o suelos y que es deficiente cuando las bajadas de lluvias o evacuación de aguas residuales están en mal estado o hay humedades en los bajos o filtraciones en los tejados o cubiertas. Según el Censo 241 edificios (el 13,4%) son edificios deficientes o malos.

Edificaciones en mal estado de conservación	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Entorno de Puerta del Ángel</li> <li>Entorno de Glorieta de Marqués de Vadillo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Corralas en glorieta de Pirámides</li> <li>Zona sur del tramo final de la Calle Teniente Coronel Noreña y Ricardo Damas</li> </ul>

La calidad de la edificación y los espacios libres en los periodos posteriores a los años 50 y 60 es equivalente a la de cualquier barrio de Madrid, y especialmente en la margen izquierda, las tipologías y calidades tienen continuidad con la trama urbana del entorno.

- Los jardines privados con relevancia en el espacio público están acotados a zonas de bloque abierto, y actualmente, son un reflejo directo de las condiciones sociales y de seguridad del entorno (las más positivas en la Colonia del Manzanares, y negativas en la zona de San Isidro – San Illán)
- Los interiores de manzanas están frecuentemente ocupados por naves, garajes y galerías comerciales. Los intentos puntuales de recuperación mediante su clasificación como zona verde en el Plan General, no ha sido en general ejecutados.
- Predominan las tipologías de bloque abierto con terrazas y variantes muy densas de bloque en H formando manzanas cerradas.

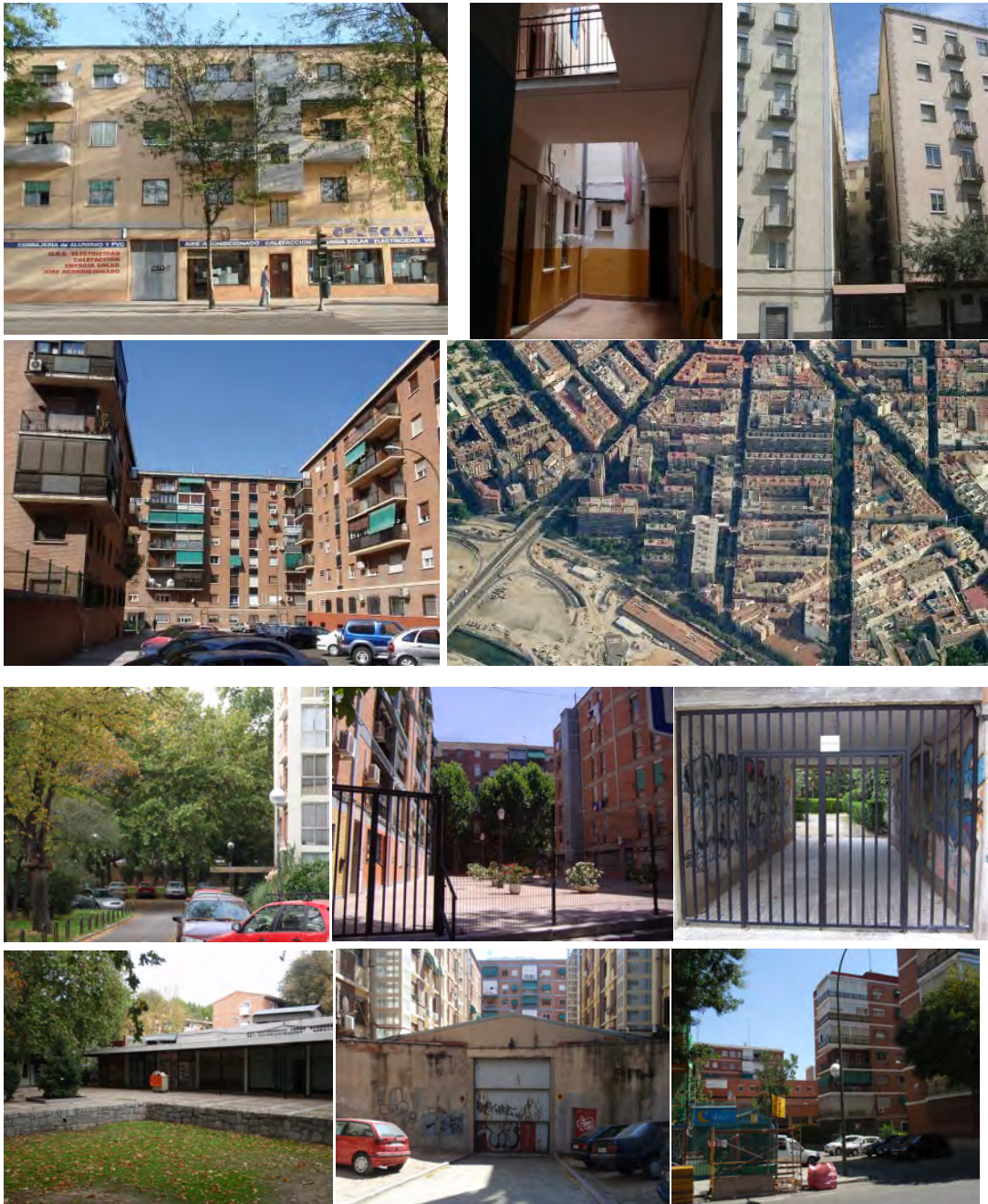


Fig. 23. Imágenes de la edificación y de espacios libres privados en el ámbito del PReM

### 3.4.2. Accesibilidad y disponibilidad de ascensor

En determinadas áreas, la mayor debilidad respecto a la calidad urbana es la falta de adecuación de la vivienda y la edificación privada a criterios funcionales, de accesibilidad y ambientales. Más allá de las consideraciones sobre las mejoras tipológicas, se dan condiciones básicas inadecuadas por la falta de ascensores y la inexistencia de rampas de acceso que crean problemas de accesibilidad a los edificios.

Según el diagnóstico del PReM no tienen ascensor 499 edificios con cuatro o más plantas. Se trata sobre todo del caso de los edificios más antiguos y algunos de los años cincuenta y primeros sesenta. Por otra parte según el censo de 2001, carecen de ascensor el 29% de los edificios (529), una cifra muy aproximada a la anterior. Este porcentaje es similar al de la almendra central del municipio (27,8%).

#### Conjuntos más destacables sin accesibilidad de ascensor :

- Colonia de Pico del Pañuelo.
- En el barrio de San Antonio en los bloques de cuatro y cinco plantas.
- Una parte del tramo central del Paseo de Extremadura y del barrio de Puerta del Ángel.
- En el entorno del paseo de San Illán.
- Se presentan aislados algunos casos más, menos significativos.

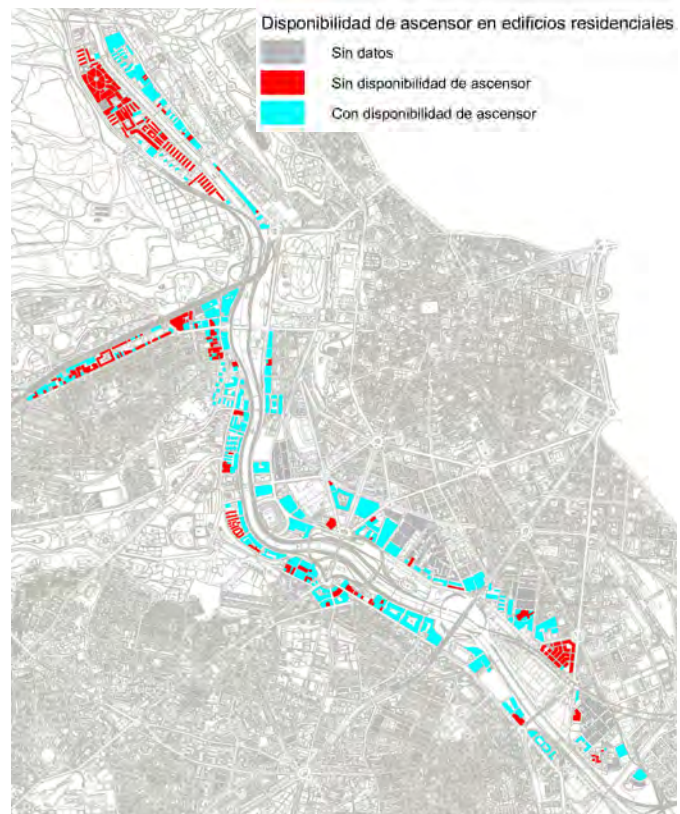


Fig. 24. Clasificación de edificios residenciales según la disponibilidad de ascensor

Por otro lado, según los datos del censo, la falta de accesibilidad desde la rasante de la calle a la planta baja es del 80,5% de los edificios, prácticamente la totalidad de los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa de accesibilidad de los años 80.

### 3.4.3. *Aislamiento e ineficiencia energética*

La edificación construida en un periodo en el que la responsabilidad ambiental no estaba suficientemente considerada en los proyectos, es mayoritaria en este ámbito, como en el resto de Madrid. La rehabilitación de la edificación con criterios de sostenibilidad es una oportunidad para situar esta operación en primera línea, en claves de innovación.

- El patrimonio residencial inmobiliario residencial anterior a 1980, predominante en el área, no presenta, en general, graves problemas de habitabilidad o seguridad estructural, pero sin embargo es necesario hacer una valoración desde la consideración de la adecuación a las exigencias y normativas de patrones de ahorro y eficiencia energética actuales.
- Como en el resto de la ciudad, la aportación de los edificios a la huella ecológica urbana es muy alta. El PReM puede mejorar el comportamiento ambiental del conjunto, en la línea marcada por los compromisos de Kyoto, o los más recientes documentos comunitarios sobre eficiencia energética y adaptación al cambio climático.

La rehabilitación tiene que aportar criterios de sostenibilidad en la edificación; todas las actuaciones deben considerar la valoración del comportamiento energético de la edificación, mejorando la eficiencia energética en calefacción y refrigeración, el aislamiento de fachadas, etc., utilizando para ello los decretos y mecanismos de ayuda que actualmente están en marcha, e implementando nuevos marcos de gestión relacionados con el ahorro de agua, el uso de materiales sostenibles y reciclado de desechos de la rehabilitación, generación de energías alternativas, etc.

### 3.5. Actividades económicas

El entorno edificado del río se ha mantenido, hasta ahora, al margen de las dinámicas de revitalización urbana de la ciudad y los barrios del sur. Es un espacio con un cierto nivel de complejidad funcional y social, en el que coexiste la edificación residencial con usos de la administración pública, y un zócalo comercial bien localizado, pero con un bajo nivel de utilización y cualificación.

El ámbito del PReM incluye dos espacios con niveles de actividad inicialmente diferentes:

- En el frente del río, el Plan Especial propone recorridos peatonales y en bicicleta, calles de tráfico calmado, transporte público, dotaciones y zonas de kioscos ligadas al parque, los ejes de borde. Aquí la trama comercial es débil discontinua y a veces inexistente.
- En segunda línea, existe una trama urbana con presencia comercial más consolidada, formando ejes. Son en gran parte del ámbito calles comerciales de intensa vida social y comercial.

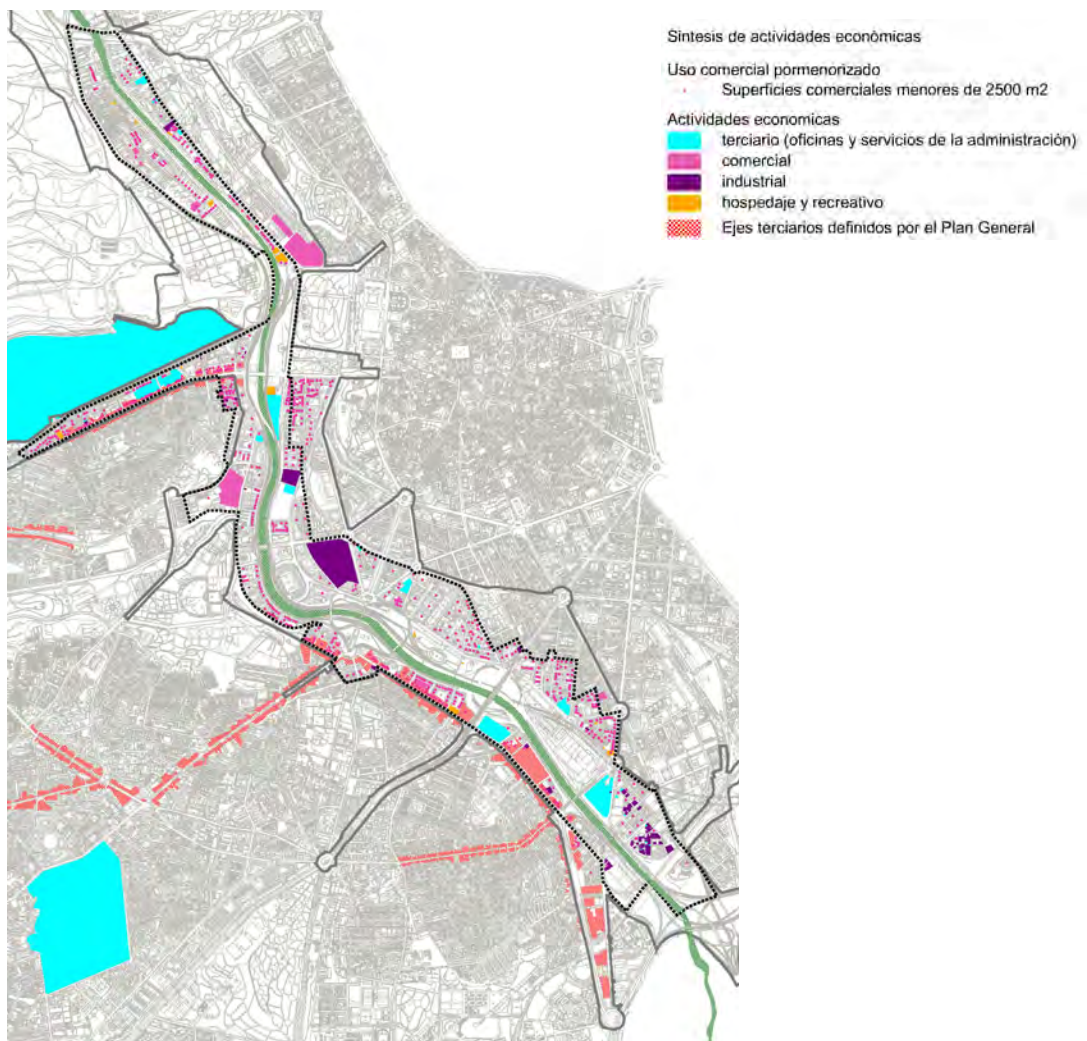


Fig. 25. Parcelas con actividades económicas como uso global (tramas) y localización de locales comerciales como uso compatible con edificación residencial (puntos)

El terciario de oficinas y los servicios de la administración pública está escasamente representado en el ámbito salvo enclaves muy localizados.

La M30 no constituyó en ningún momento un eje representativo de actividad institucional y alejó la posibilidad de establecer usos y edificaciones relevantes en la Avenida del Manzanares o en la Arganzuela.

La desaparición de los usos industriales producido por la renovación hacia usos residenciales a partir de los años ochenta no se ha visto acompañado de un proceso de terciarización.

En la actualidad, faltan actividades a pie de calle en la fachada del río, para atraer peatones al parque y recualificar los ejes comerciales, y usos terciarios de cierta entidad, que logren aumentar la diversidad y la calidad general.

A ello se añade la existencia de locales cerrados y sin actividad económica alguna especialmente intensa en las zonas situadas en los distritos de la margen derecha del río: Latina, Carabanchel y Usera. En las subzonas inmediatas al río la proporción de locales inactivos es más elevada que en el resto.

- El reto en la fachada privada del río es revitalizar un zócalo comercial que, en gran parte del recorrido, y al menos en las zonas centrales, tenga capacidad e interés para atraer hacia el parque actividad posiblemente comercial terciaria, y en parte institucional. Se trata de crear un área, en la margen derecha, representativa de la identidad social del sur, atractiva para los paseantes del casco central, y evitar la discontinuidad urbana entre las dos orillas.
- Las futuras operaciones del río son una oportunidad para, conectar la actividad en ambos márgenes, ligar los distritos del sur con la ciudad central y renovar su fachada, mediante la renovación de sus usos y la imagen de la edificación, conectando además los ejes más activos con los grandes recintos municipales del Recinto Ferial de la Casa de Campo y las dotaciones y zona de oportunidad que es la finca de Vista Alegre.



Fig. 26. Arriba a la izquierda, área del CEDEX en el puente de Praga. Imágenes del estado actual de locales comerciales en el ámbito



### 3.6. Escena urbana

La escena urbana del río es compleja y fragmentada, con un nivel de deterioro homogéneo con los distritos del entorno. El problema real es equivalente al resto de la ciudad: incumplimiento de las ordenanzas, cableados en fachadas, cerramiento descoordinado de terrazas, aires acondicionados, suciedad, etc.

- La fachada del río está estructurada a partir del proyecto de canalización del río de 1943, que configura la parcelación y ordenación como un frente continuo de fachadas alineadas a las avenidas de borde. Se trata de un conjunto de manzanas de vivienda de gran densidad, complementadas por edificios de gran altura en las intersecciones con los ejes principales, que reflejan una idea de escala y volumetría articulados en función del río y los ejes de la ciudad. Actualmente muchas de estas fachadas en la margen derecha para protegerse de la agresión de la M30 están degradadas por cerramientos heterogéneos de sus huecos y terrazas, desvirtuando su valor patrimonial inicial.
- La imagen de la alineación y la ordenación de la canalización se pierde en las promociones de los años 70, de bloque abierto, que dan lugar a un frente más fragmentado por edificios aislados y jardines privados, especialmente en la margen izquierda del distrito de Arganzuela.
- La intersección de los ejes estructurantes, que cruzan el río con los puentes actuales, no está formalizada suficientemente por la edificación, salvo algunos edificios elevados. Se trata, además, de puntos en los que las fachadas adquieren un gran valor comercial.

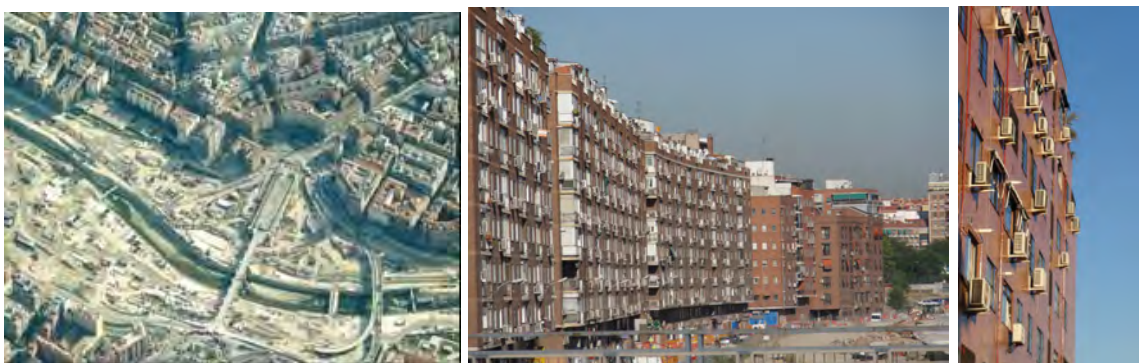


Fig. 27. El frente continuo del río, deteriorado por la alteración de fachadas

El Plan tiene que mejorar una escena urbana que es mayoritariamente residencial y privada, para intentar dotar de una nueva identidad e imagen urbana al Manzanares.

Para ello hay que fijar criterios de rehabilitación de los frentes de fachada alineada al río, tratar puntualmente las intersecciones y las nuevas edificaciones de las áreas de oportunidad. El Plan tiene el objetivo de fomentar la renovación de la fachada, regenerar imágenes positivas para la ciudad, dentro de un marco de viabilidad económica que

posibilite una corresponsabilidad equilibrada entre los propietarios de los inmuebles y la administración municipal.

La imagen urbana actual del río se forma escasamente por elementos catalogados de valor e identidad ya que estos se hallan en su mayoría en el área exterior al PRoM.

- Sin embargo hay una serie de elementos que se han ido formando a lo largo del tiempo y de los sucesivos planes que han formado la imagen de la ciudad:
- La creación de los focos urbanos heredados de los trazados barrocos y coincidentes en gran parte con los puentes de Segovia, Toledo, Legazpi, glorieta de Cádiz.
- La formación de frentes conjuntos de edificación herederos del plan de canalización del río Manzanares que nos ha dejado unas fachadas lineales y curvas que enmarca el trazado sinuoso del río especialmente en la ribera derecha entre los puentes de Segovia y de Andalucía.



Fig. 28. Elementos catalogados y focos urbanos

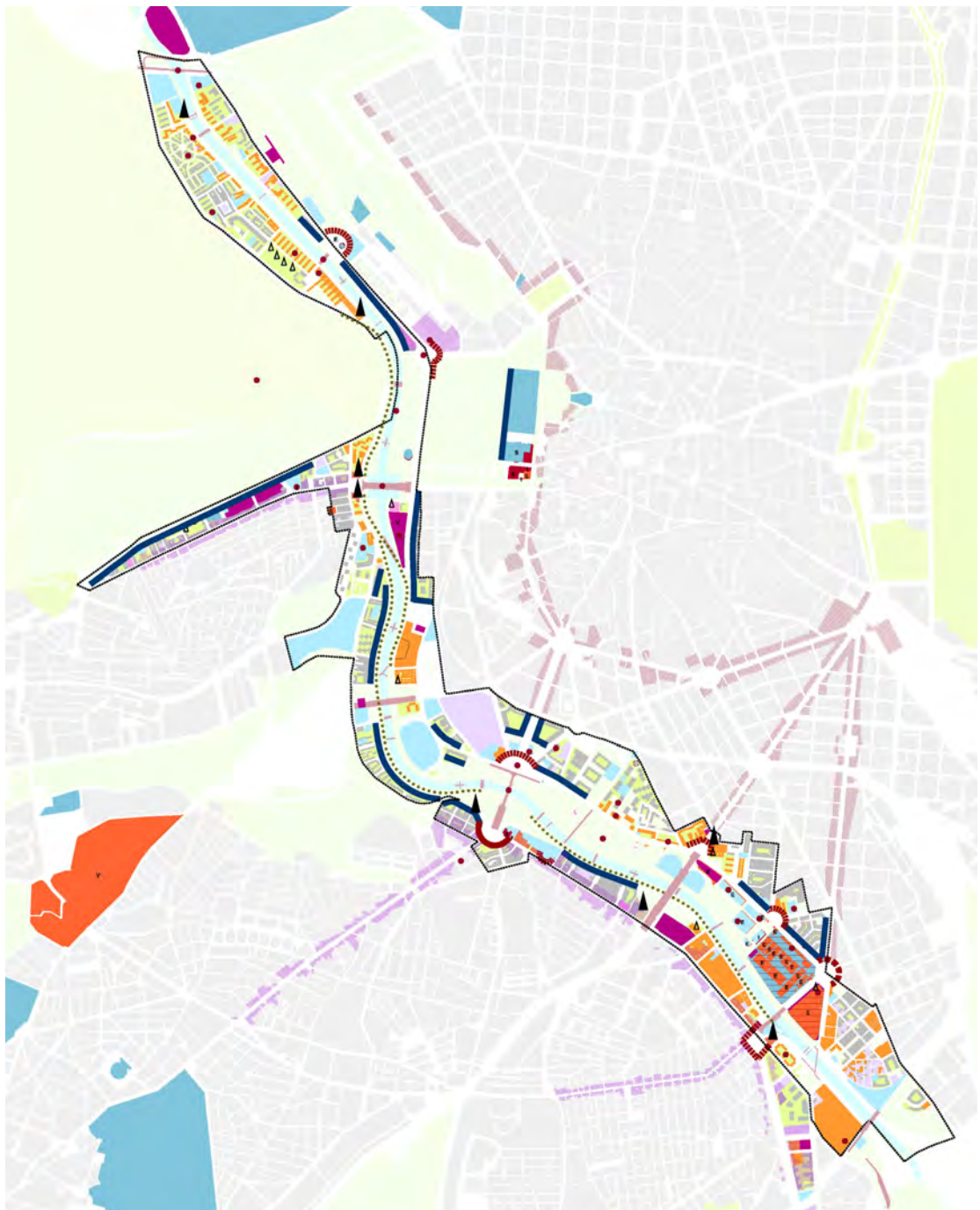
Desde el punto de vista visual esta estructura de nodos, focos y frentes se ve complementada con una estructura de hitos a lo largo del río:

- La presencia emblemática de grandes torres estratégicamente situadas junto a algunos nodos resuelve de forma moderna y muy digna la visualización del río y sus inflexiones.
- Son ejemplo de ello las torres del Puente de Segovia, del puente de Toledo o del puente de Praga y la glorieta de Cádiz, reforzando la estructura visual y la imagen del río.
- Por otro lado existe un conjunto de contenedores horizontales que contrastan en la imagen urbana con los hitos verticales.
- Corresponden con este tipo la nave del CEDEX de Fisac, El Matadero o la nave del antiguo mercado de frutas y verduras que aportan una gran presencia a la escena del río.

Todo ello se resume en el plano interpretación de la escena urbana que contempla los elementos catalogados, ejes, focos hitos frentes y contenedores.



Fig. 29. Hitos de la escena urbana



- |  |   |   |
|--|---|---|
| <p><b>ESCENA URBANA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Catálogo de edificios del PGOM</li> <li>■ Nivel 1 Protección Singular</li> <li>■ Nivel 1 Protección Integral</li> <li>■ Nivel 2 Protección Estructural</li> <li>■ Nivel 2 Protección Volumétrica</li> <li>● Catálogo de edificios del COAM</li> <li>■ Edificios sin valoración ó con Nivel 3 de Protección</li> </ul> <p><b>USOS CUALIFICADOS DOTACIONALES NO VIARIOS</b></p> <p><small>PGOM y MRIO</small></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>■ ZONA VERDE(BASICA Y SINGULAR)</li> <li>■ ZONA VERDE SINGULAR FLUVIAL - RIO MANZANARES</li> <li>■ USOS SINGULARES PUBLICOS</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>■ MRIO</li> <li>■ Puentes</li> <li>*** Paseo de Pinos</li> </ul> | <p><b>PREM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Hitos verticales singulares 1er orden</li> <li>▲ Hitos verticales singulares 2o orden</li> <li>■ Grandes contenedores horizontales</li> <li>● Focos visuales</li> <li>■ Frente edificado continuo</li> <li>■ Frente edificado discontinuo</li> <li>■ Solares</li> <li>■ Ejes comerciales</li> <li>■ Usos singulares privados</li> </ul> |
|--|---|---|

Fig. 30. Interpretación de la escena urbana del ámbito del PRem

### 3.7. Datos básicos del estado actual

<b>Datos generales relativos al ámbito del PREM</b>			
Superficie ámbito PREM			390 has
Superficie neta suelo fincas catastrales			144 has
Nº fincas o inmuebles según catastro			1.848 (1)
Nº fincas uso residencial según catastro			1.443
Nº de unidades de viviendas según catastro			29.727
Densidad media bruta			76,2 viv/has
Densidad media neta			206.4 viv/has
<b>Datos relativos a los edificios</b>			
S. construida s/rasante fincas catastrales			3.826.530 m2c
S. construida b/rasante fincas catastrales			730.734 m2c
Edificabilidad media			2,65 m2c/m2s
Nº edificios o fincas según censo de 2001			1.794 (1)
Nº viviendas y locales según censo de 2001			32.809
Nº locales según censo 2001			3.014
Nº viviendas en alquiler según censo 2001			4.376
Edad de los edificios según censo de 2001	Porcent.	totales	
Nº edificios anteriores a 1950	29,60%	531	
Nº edificios entre 1950 y 1960	21,90%	392	(anteriores a 1960) 923
Nº edificios entre 1960 y 1980	30,00%	538	(anteriores a 1980) 1.497
Nº edificios posteriores a 1980	18,40%	333	
<b>Estado de conservación según ITE</b>			
Nº edificios que han pasado ITE			1109
Nº edificios con ITE favorables			555
Nº edificios con ITE desfavorables			554
Nº edificios sin ITE sin datos (2)			739
<b>Accesibilidad</b>			
Nº edificios sin ascensor según censo 2001 (3)			529
Nº edificios sin ascensor según diagnóstico PRem			499
<b>Datos socioeconómicos</b>			
	% PRem	% Madrid	PRem
Número de hogares			30.050
Población 2008			77.694
Hogares unipersonales	28,69%	28,69%	8.621
Menores de 14 años	11,26%	13,42%	8.748
Mayores de 65 años	20,85%	18,6%	16.199
Población extranjera	14,79%	16,9%	11.491
Sin estudios	15,72%		12.213
Estudios superiores	24,09 %		18.716
Viviendas en alquiler	14,69 %		4.820
Viviendas desocupadas	12,08 %		3.963

- (1) Existe una pequeña diferencia entre los datos del catastro y del censo de 2001. De la información recibida del Ayuntamiento se detecta que faltan datos registrales de determinadas fincas).
- (2) Se puede considerar que de los edificios sin ITEs (739) hay una parte correspondiente a los últimos treinta años (333) que no lo requieren, otra parte corresponde a edificios no residenciales (261) y del resto (145) falta información o están en proceso de tramitación sin datos.
- (3) Con relación a la falta de accesibilidad desde la rasante de la calle hasta la planta baja, según el censo de 2001, están el 80,5 %, prácticamente la totalidad de los edificios construidos con anterioridad a la entrada en vigor de las normativas de accesibilidad de los años 80.