



**PLAN de RENOVACIÓN URBANA del
ENTORNO del RÍO MANZANARES**

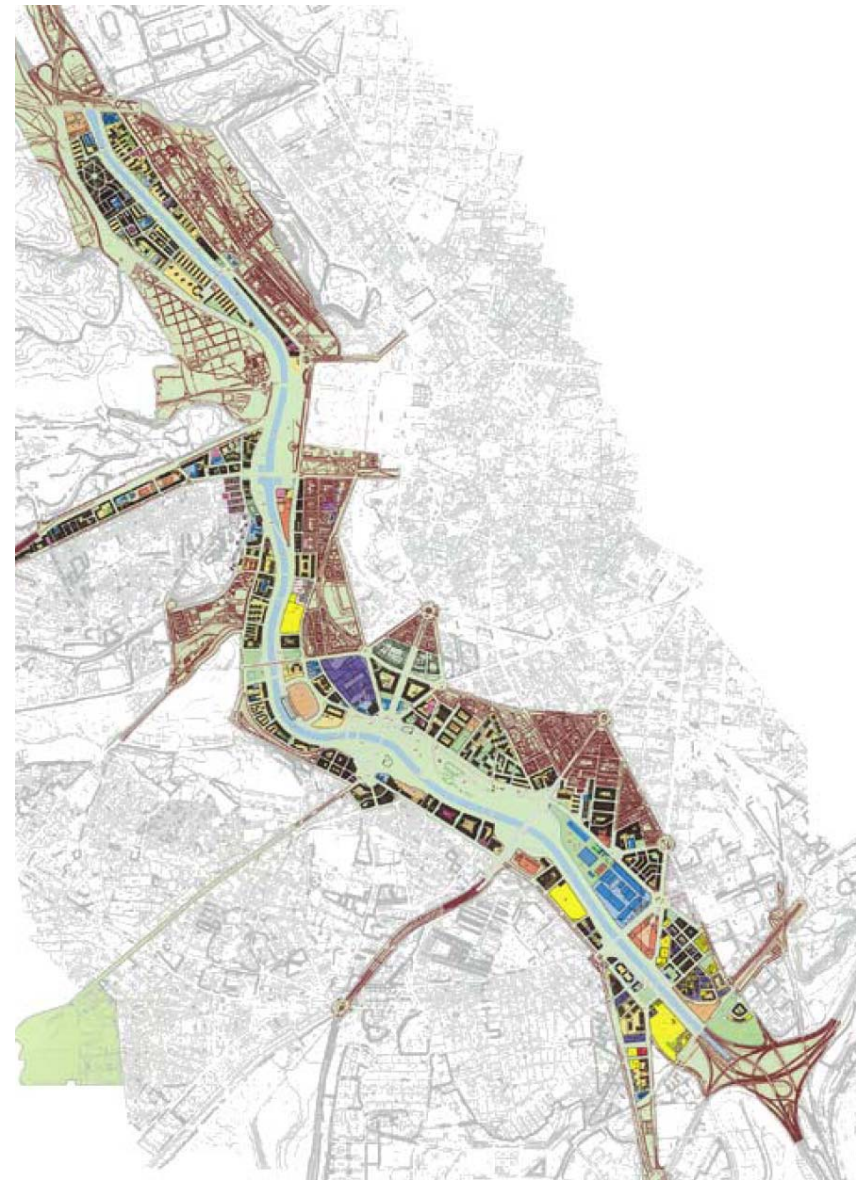
propuesta inicial

enero 2010

Antecedentes y objetivos globales

El “**Plan de Renovación Urbana del entorno del Río Manzanares**” desarrolla el **Programa Electoral** del Gobierno Municipal y el **Programa Operativo** del Área de Urbanismo y Vivienda.

El Plan supone una aportación decisiva para la incorporación de la **edificación y espacio libre privado** al **Proyecto de transformación urbana del Manzanares**, a través de **la rehabilitación, la revitalización y la renovación sostenibles**, de su contribución a la **creación del eje medioambiental del Río Manzanares** y a la **puesta en valor del paisaje urbano**, impulsando con ello un nuevo modelo urbano basado en criterios de **calidad y excelencia**.



Antecedentes y objetivos globales

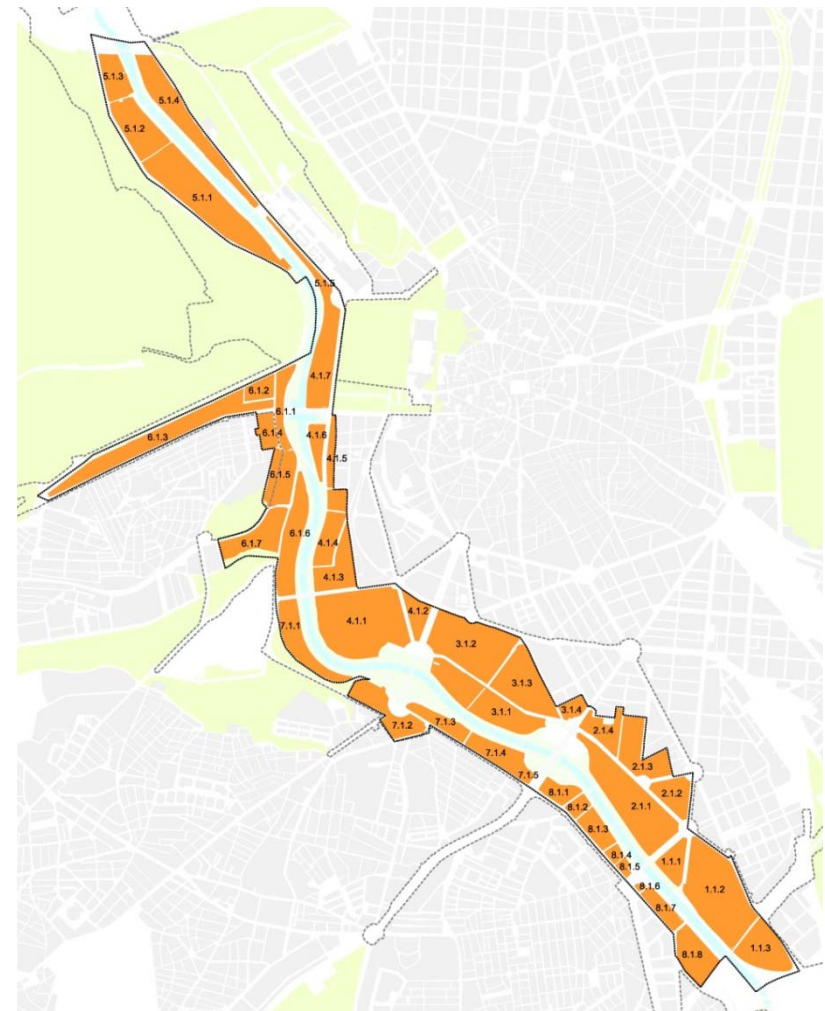
El **Plan** continúa el proceso de transformación urbana iniciado con el **soterramiento de la M-30** y la ejecución del **Proyecto Madrid Río** sobre suelo público, proponiendo en el eje fluvial recuperado, una **estrategia integral** para la intervención en la edificación y espacio libre privado y en el tejido de actividades sociales y económicas, mediante una **propuesta innovadora** en Rehabilitación, Revitalización y Renovación sostenibles de la edificación y de la escena urbana, que **transformará las relaciones entre el centro histórico, el río y los distritos limítrofes**.



Antecedentes y objetivos globales

En el **ámbito público**, la inversión ha sido de carácter público y sin generación de aprovechamiento lucrativo alguno.

En el **ámbito privado**, se trata de dinamizar un proceso de adecuación acorde con la transformación realizada a través de los proyectos Calle 30 y Madrid Río, contribuyendo a este nuevo proceso desde la participación pública, mediante ayudas a los vecinos para renovar todas las fachadas y traseras del río. Esta iniciativa supone, sin duda, una nueva oportunidad para los vecinos incluidos en la delimitación geográfica del Plan, de renovar sus viviendas con el impulso y la colaboración municipal.



Nota: En naranja el ámbito del Plan de Renovación Urbana del entorno del Río Manzanares. El límite exterior al ámbito del reflejado en el esquema es el límite del Plan Especial Río Manzanares

Datos básicos del entorno del río Manzanares

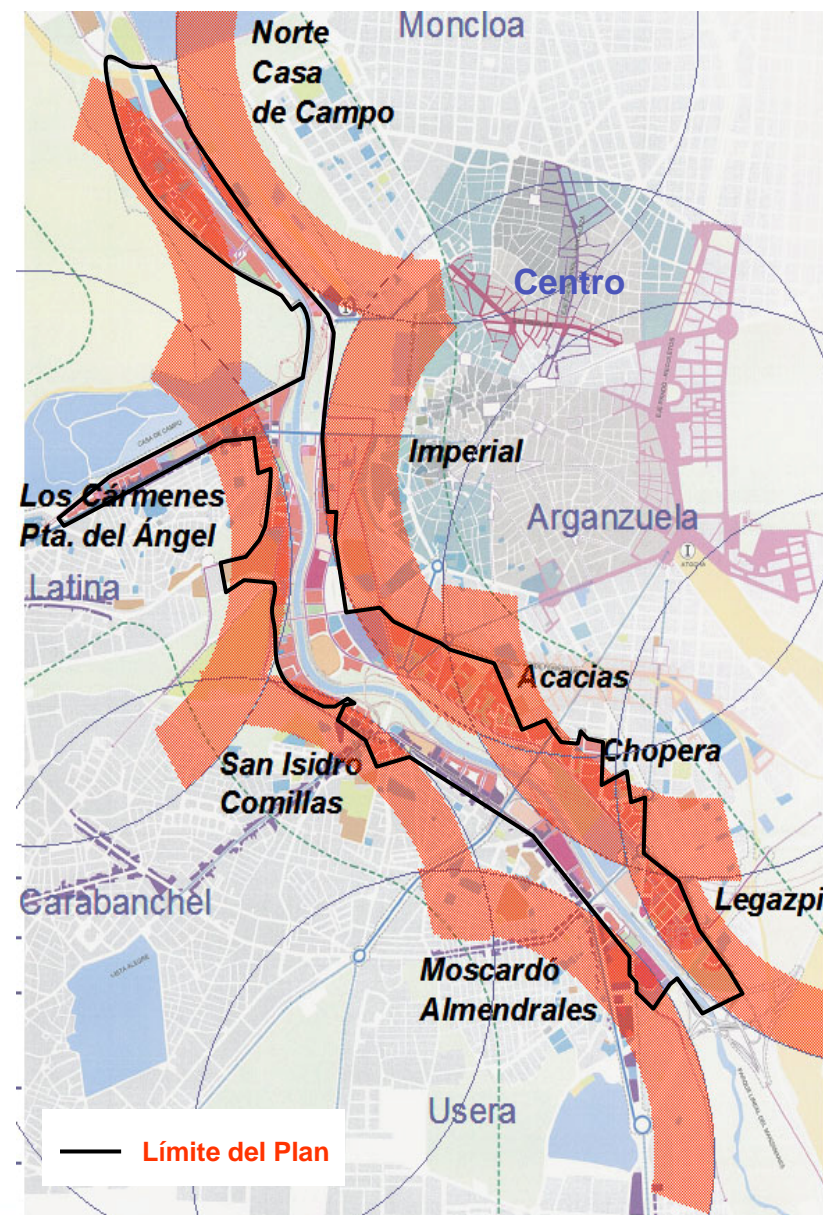
Datos generales relativos al ámbito del Plan

Superficie ámbito Plan		390 has
Superficie suelo privado		144 has
Nº Edificios		1.848
Nº de viviendas		29.727
Nº de locales		3.104
Viviendas en alquiler	14,69 %	4.820
Viviendas desocupadas	12,08%	3.963
Nº edificios sin ascensor		499

Datos socioeconómicos	% PLAN	% Madrid	PLAN
Población 2008			77.694
Menores de 14 años	11,26%	13,42%	8.748
Mayores de 65 años	20,85%	18,6%	16.199

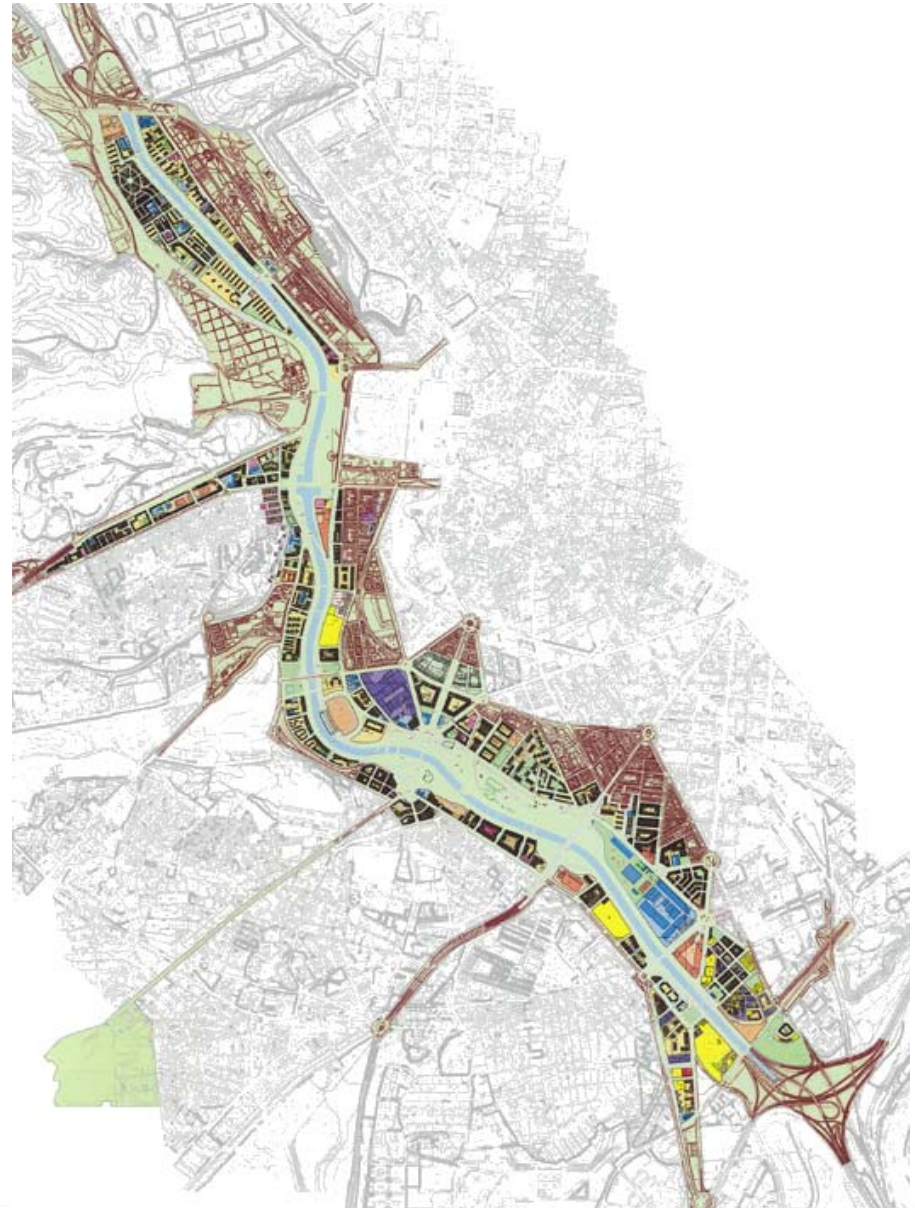
Distritos afectados

Centro / Arganzuela / Moncloa – Aravaca / Latina / Carabanchel / Usera



Objetivos - ¿Para qué se redacta el Plan?

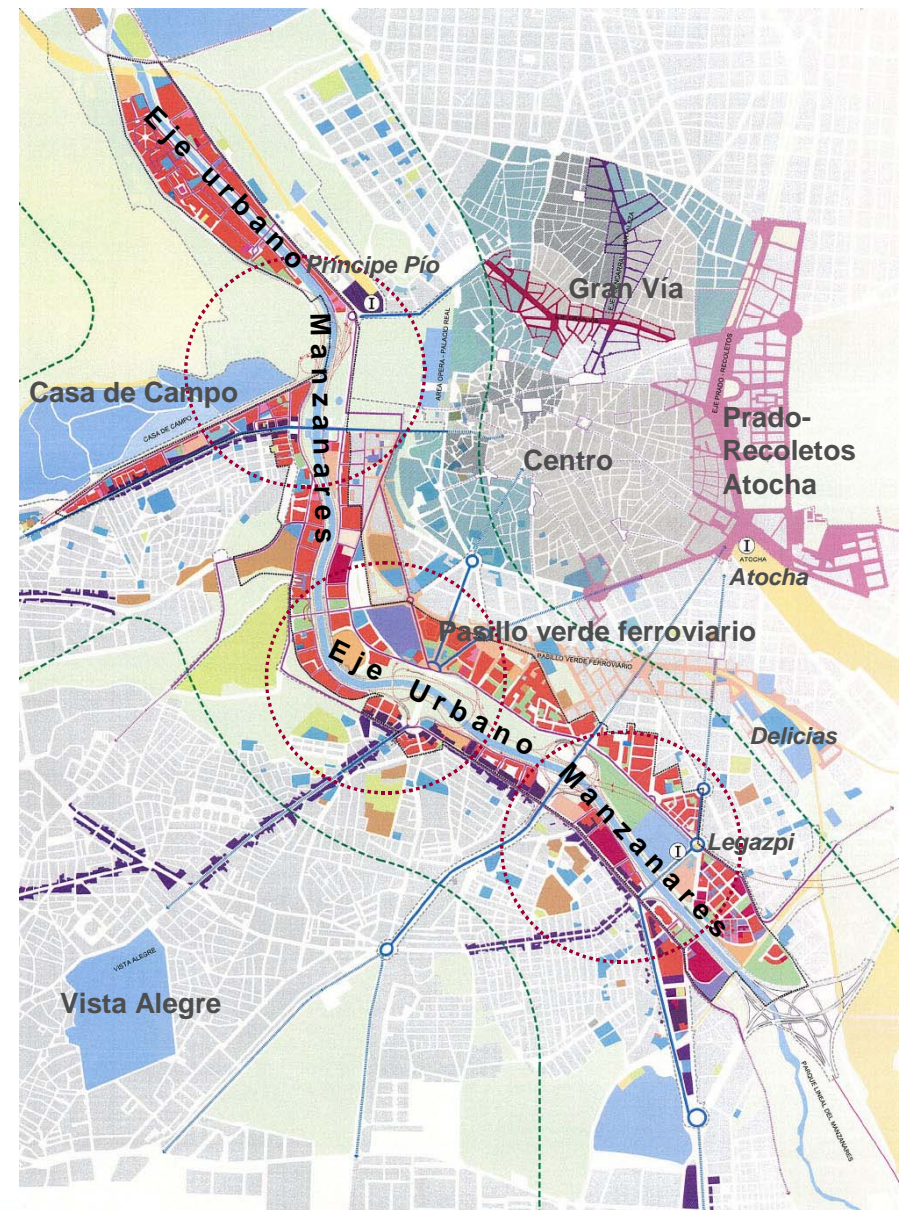
- **Establecer** un diagnóstico común y un acuerdo amplio sobre: las metas a alcanzar; los proyectos a realizar y cómo ejecutarlos y gestionarlos.
- **Intervenir** en la estructura y en la escena urbana renovándola mediante la rehabilitación y la revitalización del patrimonio inmobiliario privado.
- **Consensuar** las actuaciones con los ciudadanos, las distintas administraciones y los agentes privados.
- **Programar** su desarrollo por etapas según distintos escenarios de gestión y ejecución.



Diagnóstico

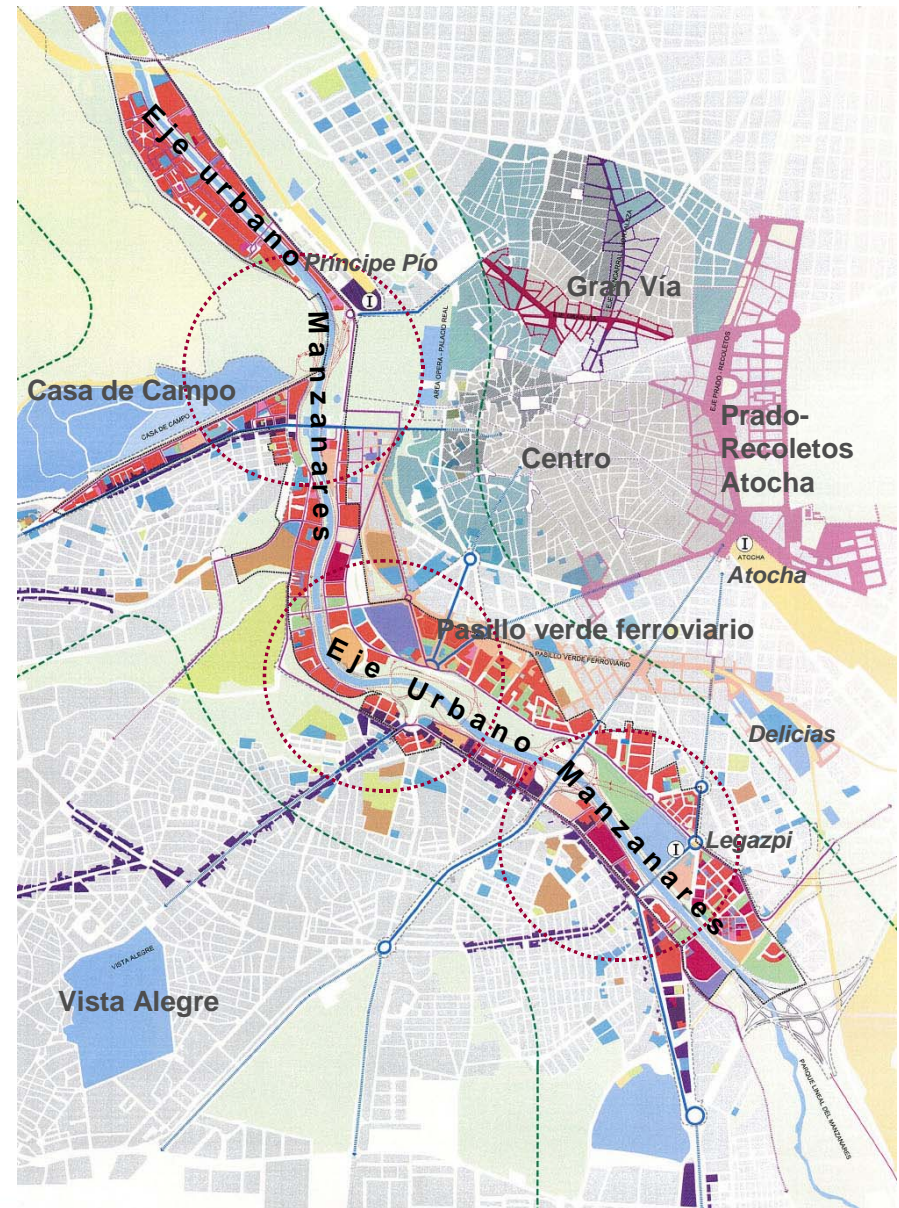
El **Diagnóstico** realizado parte de un proceso informativo unitario donde se destaca la **necesidad de actuar** en los siguientes aspectos:

- **Estructura urbana:** Espacio residual, varias veces planificado como corredor verde, que hasta el Proyecto Madrid Río no ha sido posible realizar.
- **Estructura sociológica:** Presencia de un 21% de población mayor de 65 años y de un 11% de población infantil menor de 14 años.
- **Usos de la edificación:** Ámbito mayoritariamente residencial con necesidad de incorporar otras actividades.



Diagnóstico

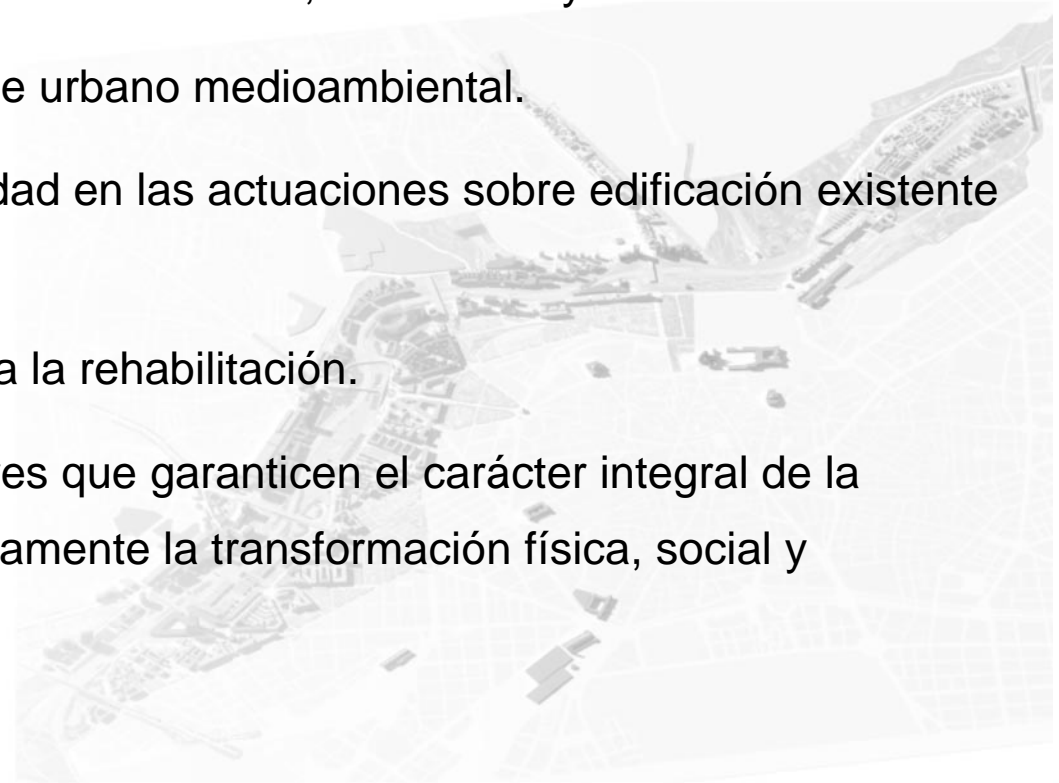
- **Calidad habitacional y conservación:** Problemas localizados de conservación en la edificación más antigua. Destaca la falta de accesibilidad, con ausencia de ascensores o rampas, en 499 edificios.
- **Actividades económicas:** Han permanecido al margen de las transformaciones urbanas, teniendo un gran potencial de revitalización social.
- **Escena urbana:** El ámbito ha sufrido un deterioro homogéneo por el impacto de la M-30



Criterios - ¿Cómo actúa el Plan?

Estableciendo Estrategias para:

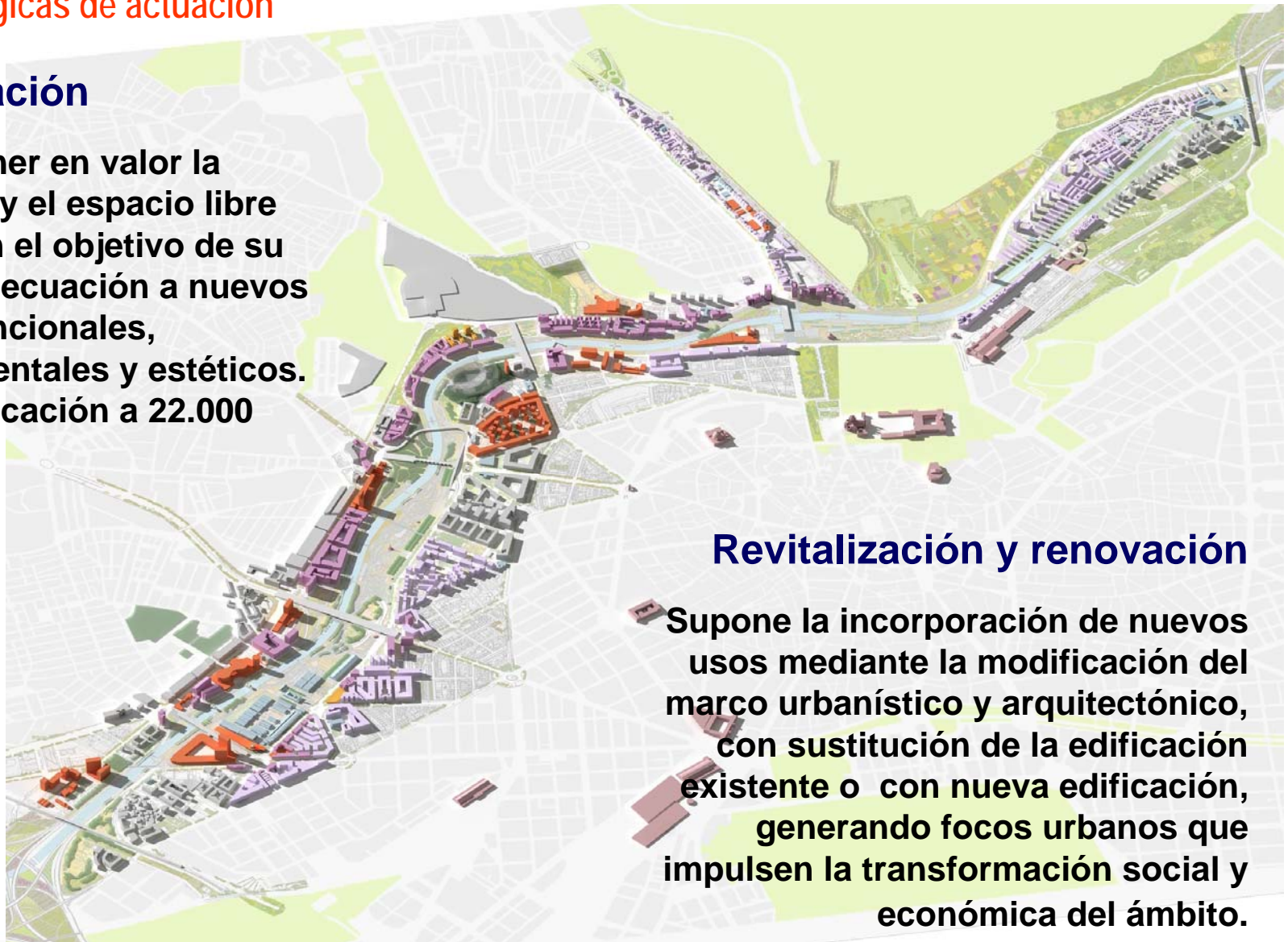
- Rehabilitar, revitalizar, renovar y cualificar los edificios existentes.
- Crear nuevos ámbitos de centralidad residencial, económica y dotacional.
- Generar y consolidar un nuevo eje urbano medioambiental.
- Incorporar criterios de sostenibilidad en las actuaciones sobre edificación existente y nueva edificación.
- Coordinar actuaciones y ayudas a la rehabilitación.
- Seleccionar operaciones singulares que garanticen el carácter integral de la intervención, al impulsar simultáneamente la transformación física, social y económica.



Líneas estratégicas de actuación

Rehabilitación

Supone poner en valor la edificación y el espacio libre privado con el objetivo de su mejora y adecuación a nuevos criterios funcionales, medioambientales y estéticos. Posible aplicación a 22.000 viviendas.



Revitalización y renovación

Supone la incorporación de nuevos usos mediante la modificación del marco urbanístico y arquitectónico, con sustitución de la edificación existente o con nueva edificación, generando focos urbanos que impulsen la transformación social y económica del ámbito.

Rehabilitación de la edificación

Tipos de rehabilitación

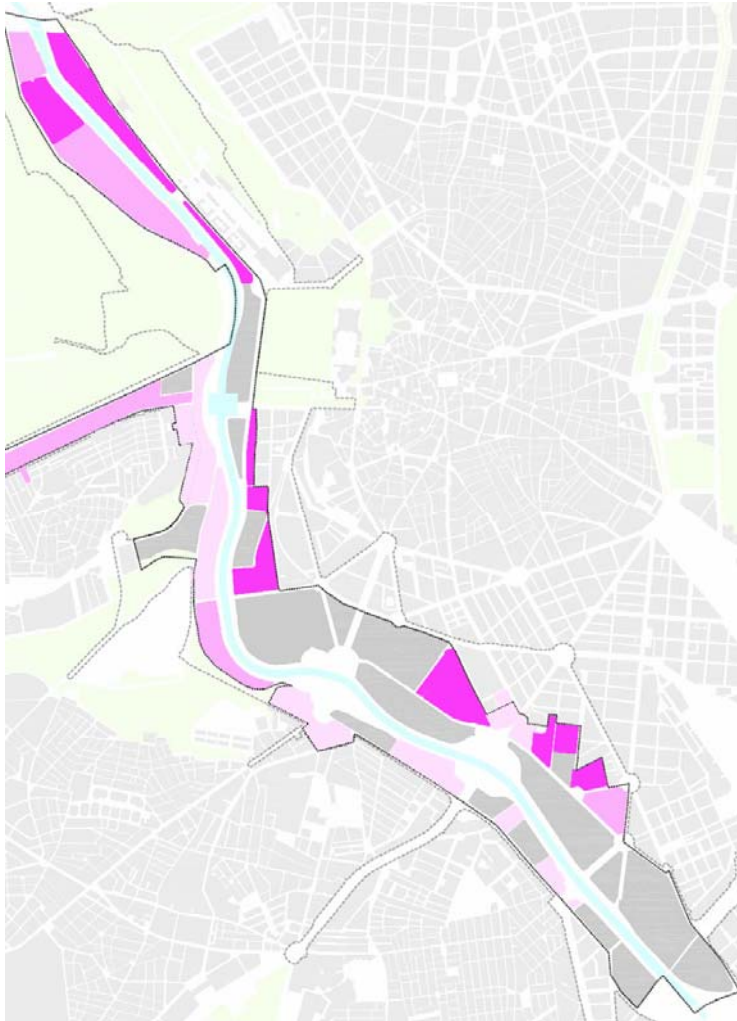
- Rehabilitación Sostenible
- Rehabilitación Sostenible Básica
- Rehabilitación Sostenible de la Escena Urbana
- Rehabilitación Sostenible Básica y de la Escena Urbana
- Rehabilitación del Zócalo Comercial

La intervención pueden darse simultáneamente de forma complementaria y no excluyente.

La rehabilitación sostenible siempre se da simultáneamente a los otros tipos de rehabilitación.



Rehabilitación de la edificación



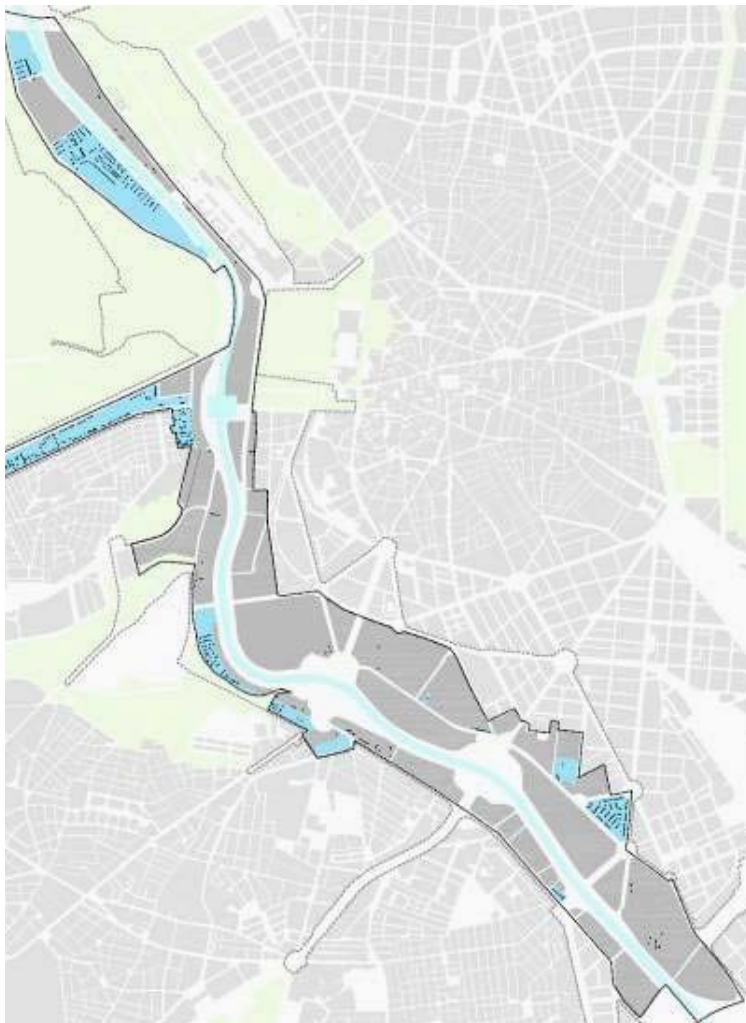
 **Rehabilitación sostenible**

Rehabilitación Sostenible **RS**

La Rehabilitación Sostenible supone mejorar la eficiencia energética de los edificios para adaptarlos a las exigencias del Código Técnico de la Edificación y de la nueva normativa de ahorro energético. Esta modalidad se incorpora siempre al resto de los tipos de rehabilitación.

RS
477 fincas (26% del total)
7.420 viviendas (25% del total)

Rehabilitación de la edificación



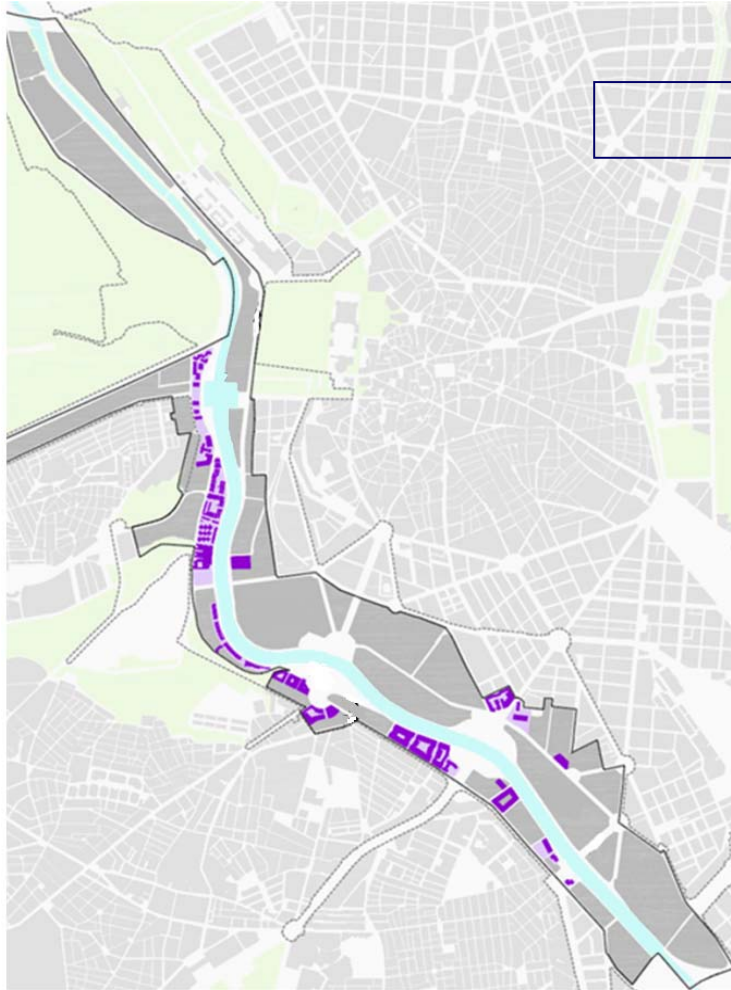
 Rehabilitación sostenible básica

Rehabilitación Sostenible Básica **RSB**

La Rehabilitación Sostenible Básica incorpora además la resolución de carencias de estabilidad de algún elemento constructivo, estanqueidad y accesibilidad, incluyendo en este nivel básico el dotar a la edificación de ascensor.

RSB
425 fincas (23% del total)
4.958 viviendas (17% del total)

Rehabilitación de la edificación



Rehabilitación Sostenible de la Escena Urbana RSE

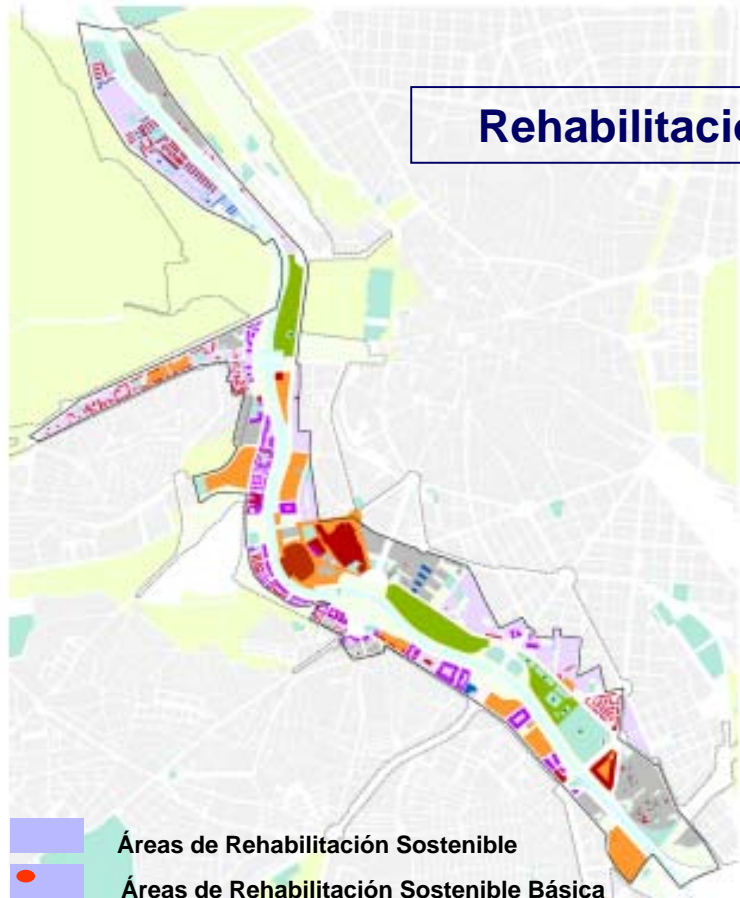
La Rehabilitación Sostenible de la Escena Urbana hace un tratamiento global de la envolvente de los edificios, contribuyendo a mejorar la escena urbana como un valor colectivo.

RSE

241 fincas (13% del total)
8.804 viviendas (30% del total)







 Rehabilitación sostenible de la escena urbana

Rehabilitación de la edificación



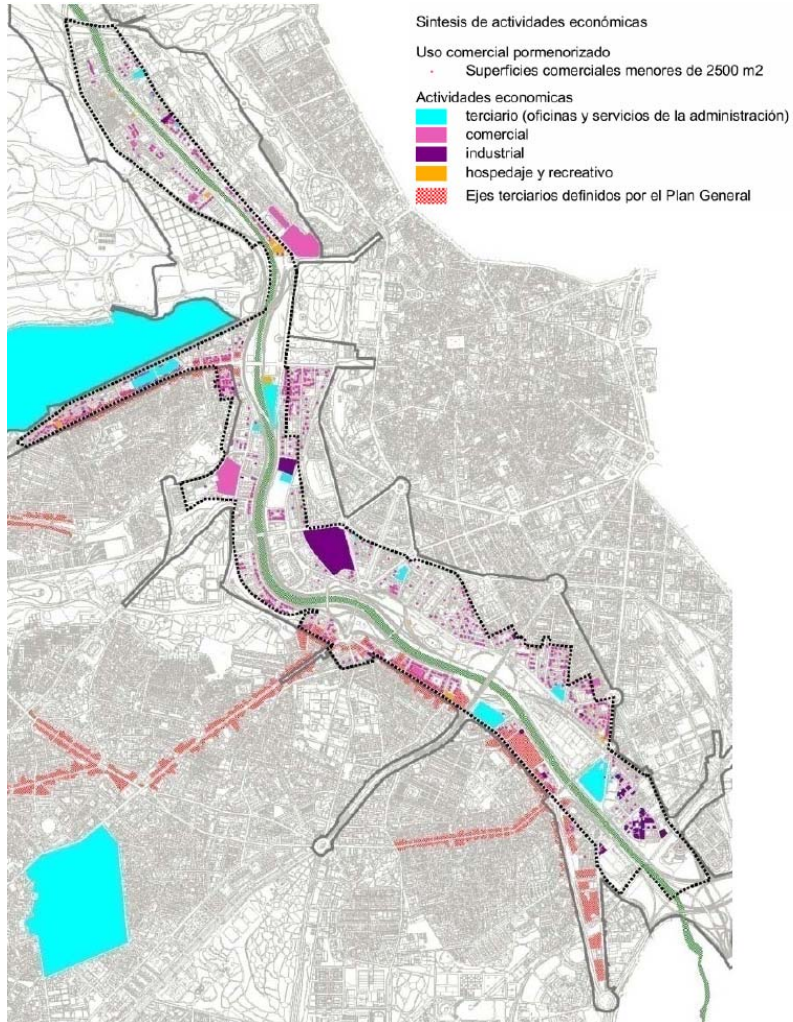
Rehabilitación Sostenible Básica y de la Escena Urbana **RSBE**

La Rehabilitación Sostenible Básica y de la Escena Urbana hace un tratamiento global de los edificios, contribuyendo a mejorar su comportamiento energético, sus condiciones constructivas y su aportación a la escena urbana.

-  Áreas de Rehabilitación Sostenible
-  Áreas de Rehabilitación Sostenible Básica
-  Áreas de Rehabilitación Sostenible de la Escena Urbana
-  Áreas de Revitalización y Renovación
-  Espacios de oportunidad
-  Áreas consolidadas

RSBE
52 fincas (3% del total)
793 viviendas (3% del total)

Rehabilitación de la edificación

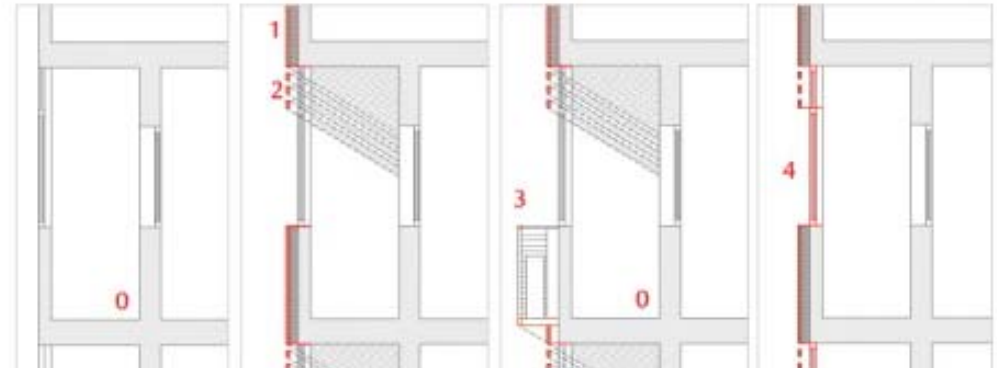


Rehabilitación del Zócalo Comercial RZC

La Rehabilitación del Zócalo Comercial supone su reactivación en concordancia con la transformación urbana del ámbito, a fin de proporcionar una imagen coherente con la nueva fachada del río y facilitar la dinamización económica.

RZC
2.101 Locales (68 % del total)

Rehabilitación de la edificación



SOLUCIÓN PROPUESTA:

- 0 – Fachada actual
- 1 – Fachada ventilada mediante paneles con aislamiento térmico (panel cerámico, de aluminio ...)
- 2 – Parasol mediante lamas horizontales
- 3 – Formación de caja central en fachada para recolocación oculta de aparatos de AA
- 4 – Sustitución de carpintería existente por nueva carpintería

IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA



Revitalización y Renovación.

Implican actuaciones de nueva edificación aislada y actuaciones unitarias en **Conjuntos de Renovación Urbana**.

Los **Conjuntos de Renovación Urbana** afectan a **47** hectáreas de suelo y tienen las siguientes características:

- Son áreas de **centralidad** con gran potencial para la regeneración y transformación física, social y económica del **conjunto del ámbito**.
- Integran, coordinan y compatibilizan la **Rehabilitación** con **actuaciones de nueva edificación**.
- Buscan la mayor **colaboración pública – privada**.
- **Posibilitan la incorporación de nuevos usos**.



Conjuntos de Renovación Urbana. Ámbitos de revitalización. Ejemplo



El Plan establece nueve Conjuntos de Renovación Urbana en los que propone ideas genéricas de actuación, no vinculantes, para su concertación con los agentes implicado, sin reconocimiento de nuevos derechos urbanísticos.



Conjunto de Renovación Urbana 1 LEGAZPI – GLORIETA DE CÁDIZ

- **Potenciar** la coordinación de las actuaciones municipales del Matadero y del Mercado de Frutas y Verduras y ampliar su efecto dinamizador y el del futuro Intercambiador de la Plaza de Legazpi a la Glorieta de Cádiz, creándose un foco de centralidad cultural y de innovación.

- Generar nueva **identidad** urbana, garantizando la **calidad** arquitectónica.

- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- Operaciones de **renovación** con modificaciones de planeamiento incorporando nueva volumetría de usos residenciales, terciarios y dotacionales.

- **Rehabilitación** Sostenible Básica y de Escena Urbana.

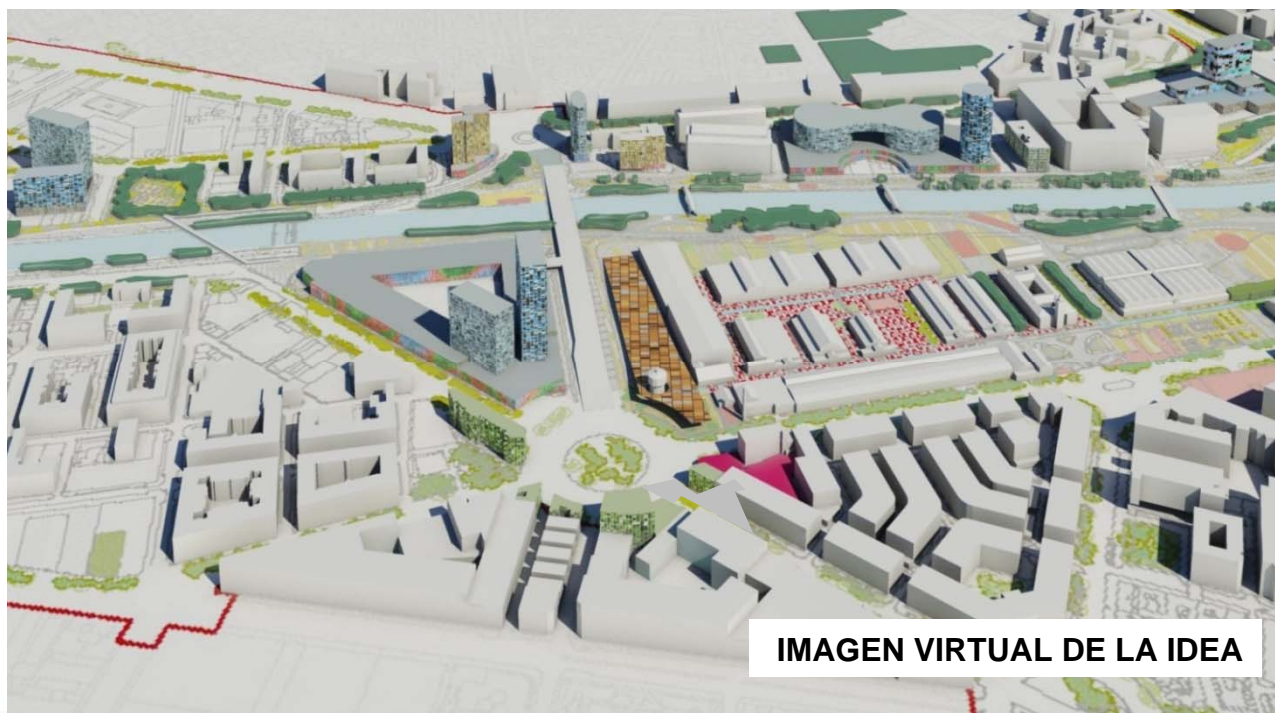
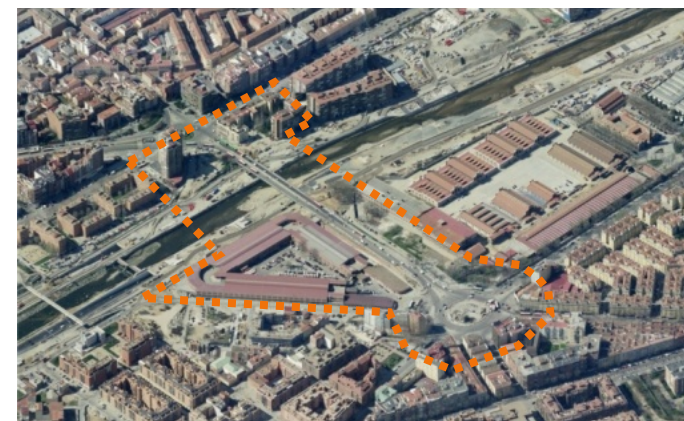


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

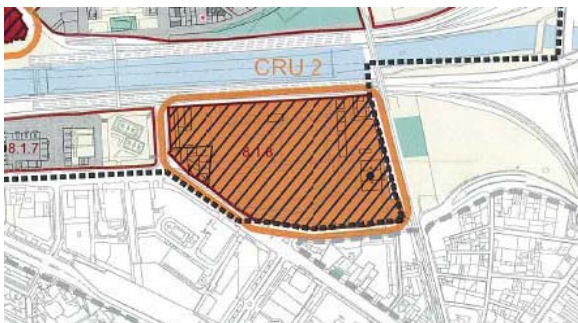
Conjunto de Renovación Urbana 2 ANTIGUA SUBESTACIÓN DE LA PRINCESA

- **Redefinición** de los usos y de la imagen urbana para incorporar criterios de Calidad del Paisaje Urbano y del Proyecto Madrid Río a la urbanización y la edificación de las operaciones urbanísticas en marcha .

Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- Incorporar criterios de urbanización del **Proyecto Madrid-Río**

- **Revisión de planeamiento** integrando edificaciones existentes.



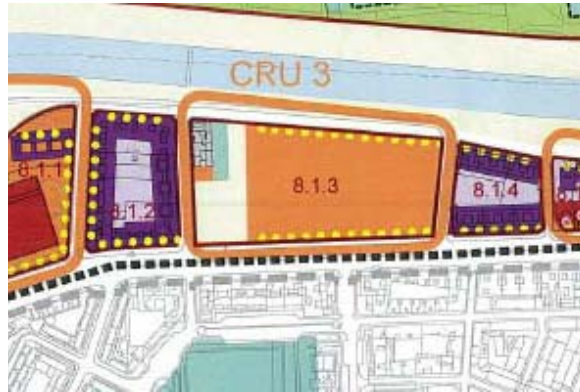
Vista del estado actual de la antigua subestación de la Princesa



IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

Conjunto de Renovación Urbana 3 ANTONIO LÓPEZ, 109 / 111 - USERA

- **Trasvasar** las dinámicas urbanas generadas por la transformación funcional del Matadero a la fachada de la margen derecha del Río y, posibilitar una mayor **permeabilidad** entre los distritos de Arganzuela y de Usera, creando un nuevo foco terciario, de ocio y de innovación.
- Definición de nueva **imagen urbana** en el frente del Manzanares y Antonio López.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.



Vista del estado actual de la manzana de Antonio Lopez 109-111



IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

Conjunto de Renovación Urbana 4 PUENTE DE PRAGA - CEDEX

- **Concertar** con la Administración Central (Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas –CEDEX-), la posible sustitución del uso y edificio actual del **Centro de Estudios de Puertos y Costas** y su transformación urbana con nuevos usos y actividades que revitalicen económicamente la zona y modifiquen la imagen urbana frente al río.
- Reforzar el **frente comercial** a la Avenida del Manzanares y modificar la **imagen urbana** en la intersección transversal del río.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje urbano**.
- **Rehabilitación** Sostenible y de la Escena Urbana de edificios residenciales.

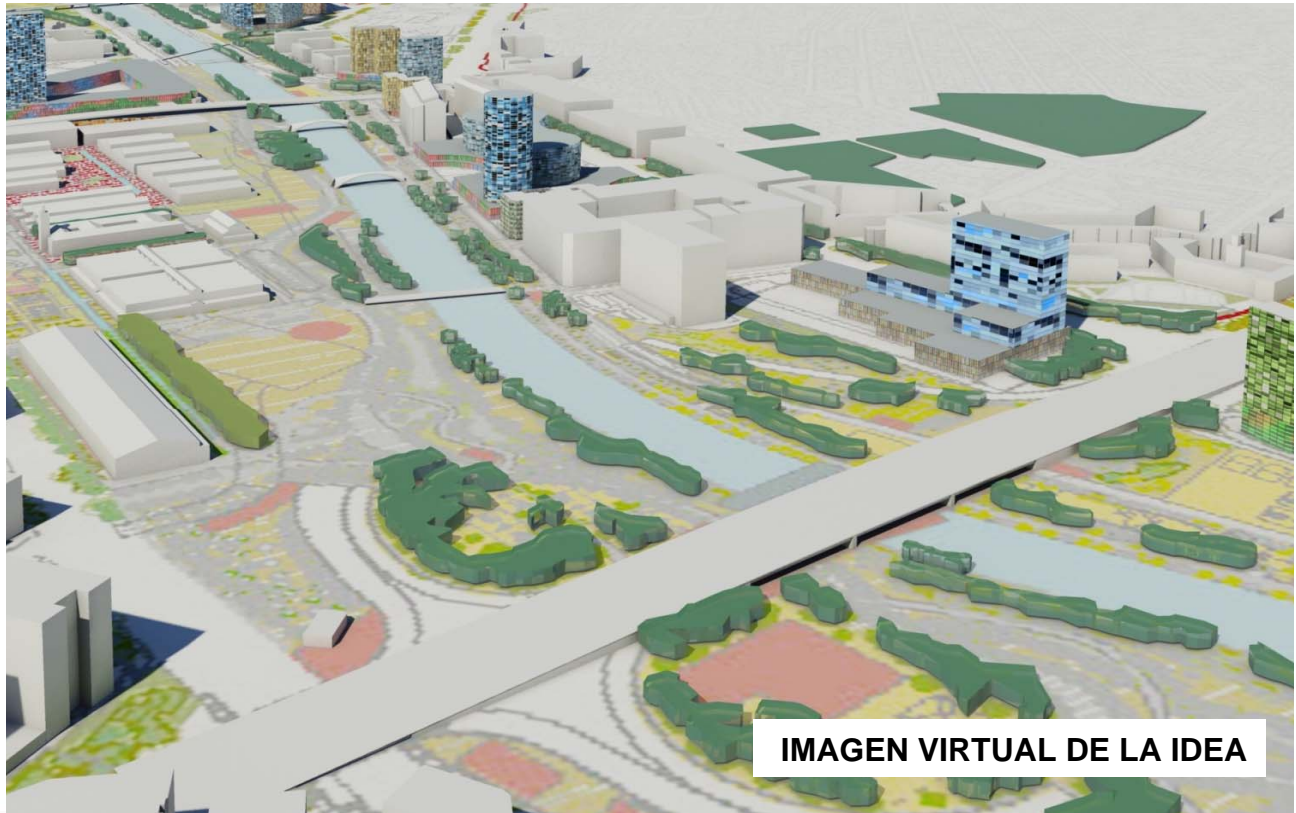
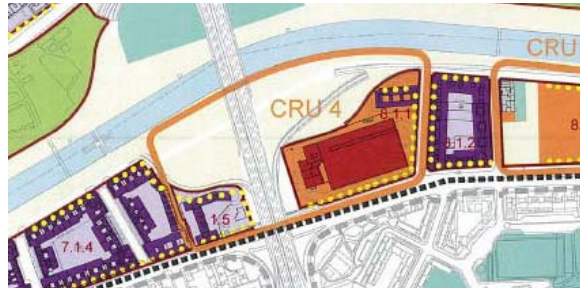


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

Conjunto de Renovación Urbana 5 PUENTES DE TOLEDO Y ARGANZUELA

- **Aprovechar el potencial de transformación de la margen derecha del Río Manzanares entre el Puente de Toledo y el futuro Puente monumental de Arganzuela diseñado por Dominique Perrault**

- **Modificar el Planeamiento Urbanístico** para crear un nuevo frente urbano a la Avda. del Manzanares, con renovación de edificaciones y generación de un nuevo conjunto residencial, terciario y dotacional.

- **Reforzar el frente comercial** a Antonio López e incrementar la **permeabilidad** transversal al río.

- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

- **Rehabilitación Sostenible** Básica y Rehabilitación Sostenible y de Escena Urbana.

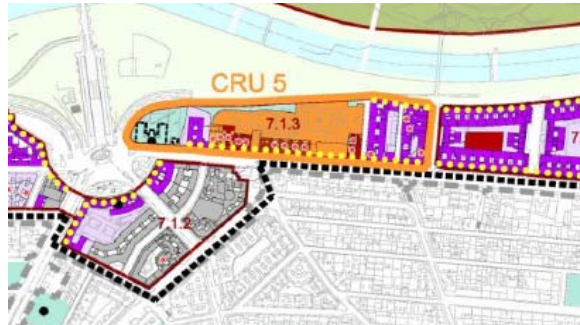
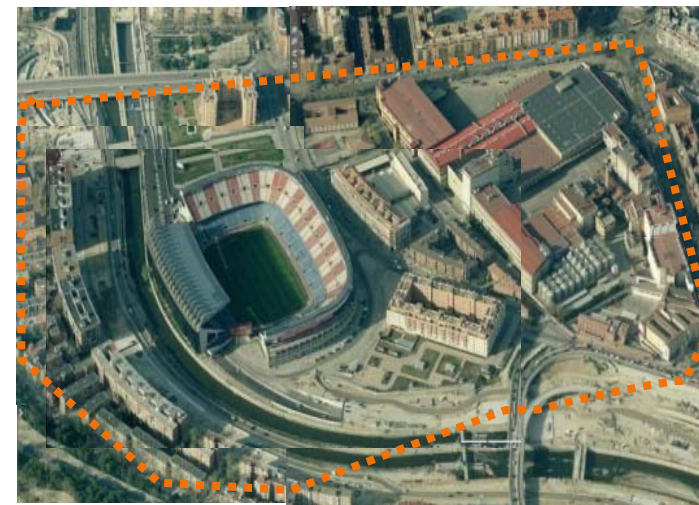
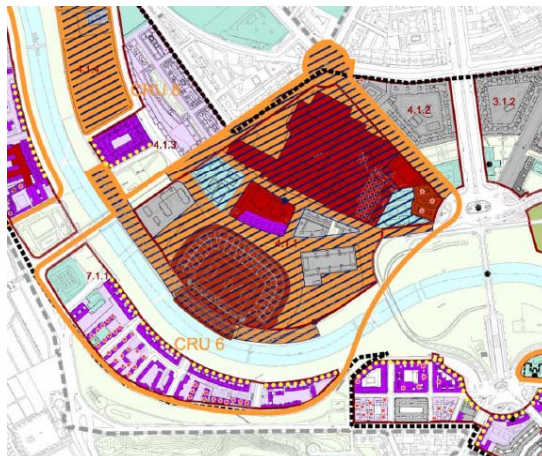


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

Conjunto de Renovación Urbana 6 CALDERÓN – MAHOU - SAN ILLÁN

- Generar un **enclave urbano singular** a través de la operación urbanística de transformación **Mahou-Vicente Calderón**.
- **Ampliar su efecto renovador** al entorno inmediato de la **Glorieta de Pirámides** y a la margen derecha en la zona comprendida entre la **Avenida del Manzanares** y el **Paseo de San Illán**.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.
- **Rehabilitación Sostenible** y de Escena Urbana y Rehabilitación Sostenible Básica.
- Reforzar el **frente comercial** a la Avenida del Manzanares.



Estado actual de bloques del Paseo de San Illán



IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

Conjunto de Renovación Urbana 7 ERMITA DEL SANTO

- Se propone **articular el frente del río con el distrito de la Latina**, renovando el centro comercial de la Ermita del Santo y su entorno con una posible **revisión de usos y actividades** a través de una modificación de planeamiento urbanístico.
- **Rehabilitación Sostenible** y de Escena urbana y Rehabilitación Sostenible Básica y de Escena urbana.
- Mejorar la **continuidad comercial** entre P⁰ de la Ermita del Santo y la Av. del Manzanares.



Imágenes del estado actual de la Ermita del Santo

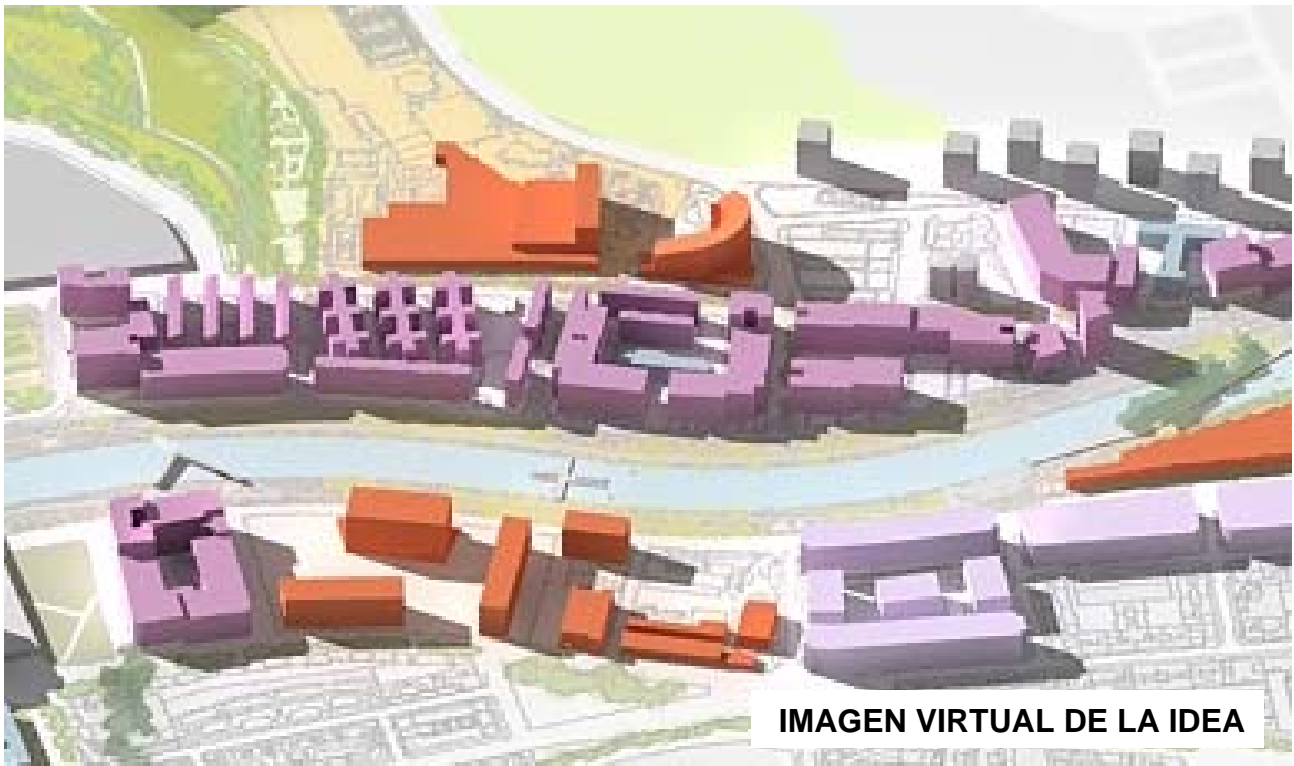
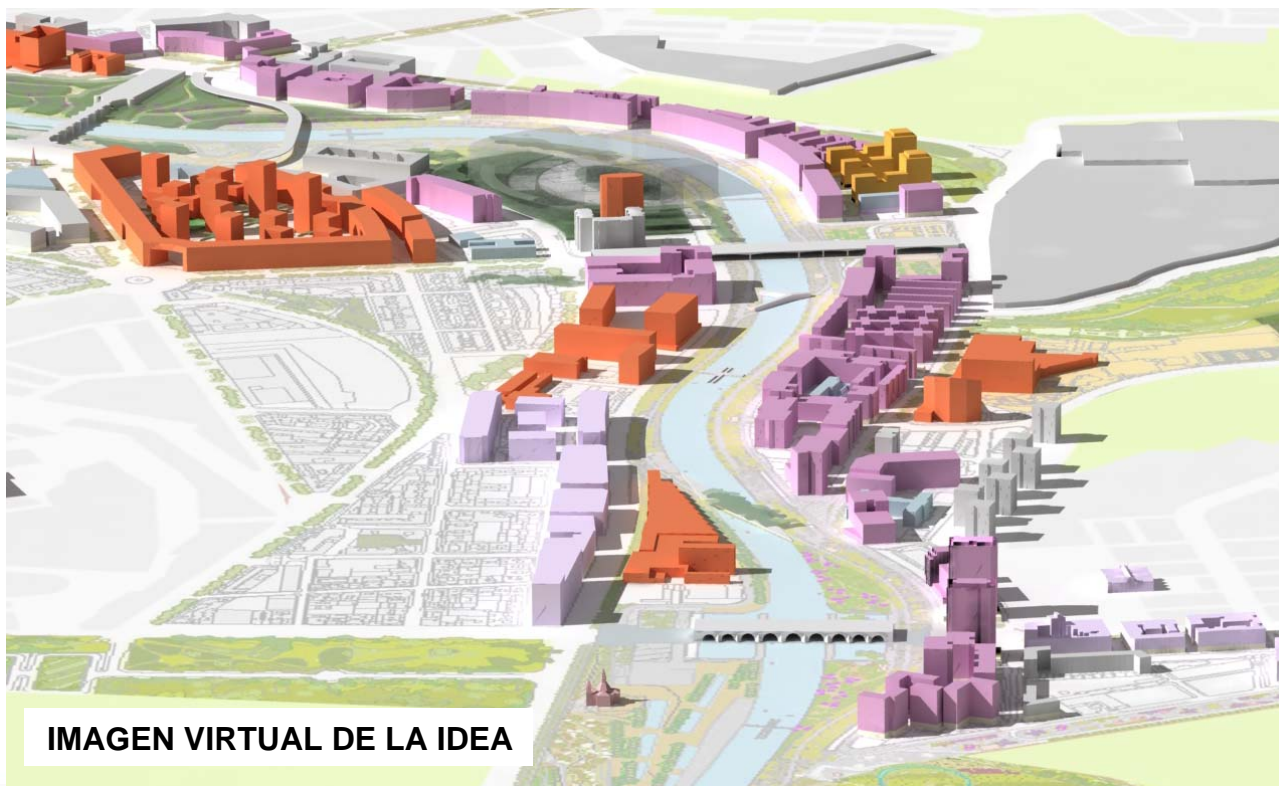
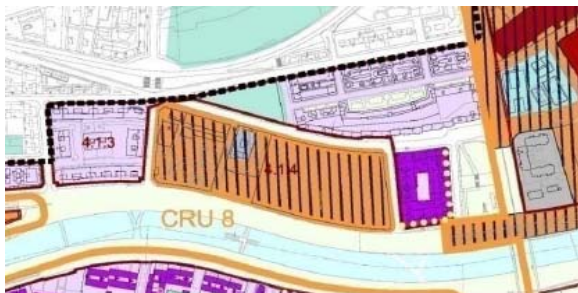


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

Conjunto de Renovación Urbana 8 IBERDROLA

- **Reconsiderar la ordenación existente** manteniendo los usos terciarios.

- **Mejorar la imagen arquitectónica** del ámbito y garantizar su integración en el Proyecto Madrid Río.



Conjunto de Renovación Urbana 9 ENTORNO DEL PUENTE DE SEGOVIA

- **Concertar** con el Centro de Estudios y Experimentación de Obras Públicas (CEDEX), para, manteniendo el edificio existente, **reconsiderar los usos del actual Centro de Estudios Hidrográficos** y, en conjunto con La Riviera y los Viveros, hacer posible que se destinen a usos cívicos y culturales.
- **Rehabilitación** de Escena Urbana.
- Reforzar la **conexión** comercial-terciaria en el frente del río Manzanares.
- Incorporar programas del Plan de Calidad del **Paisaje Urbano**.

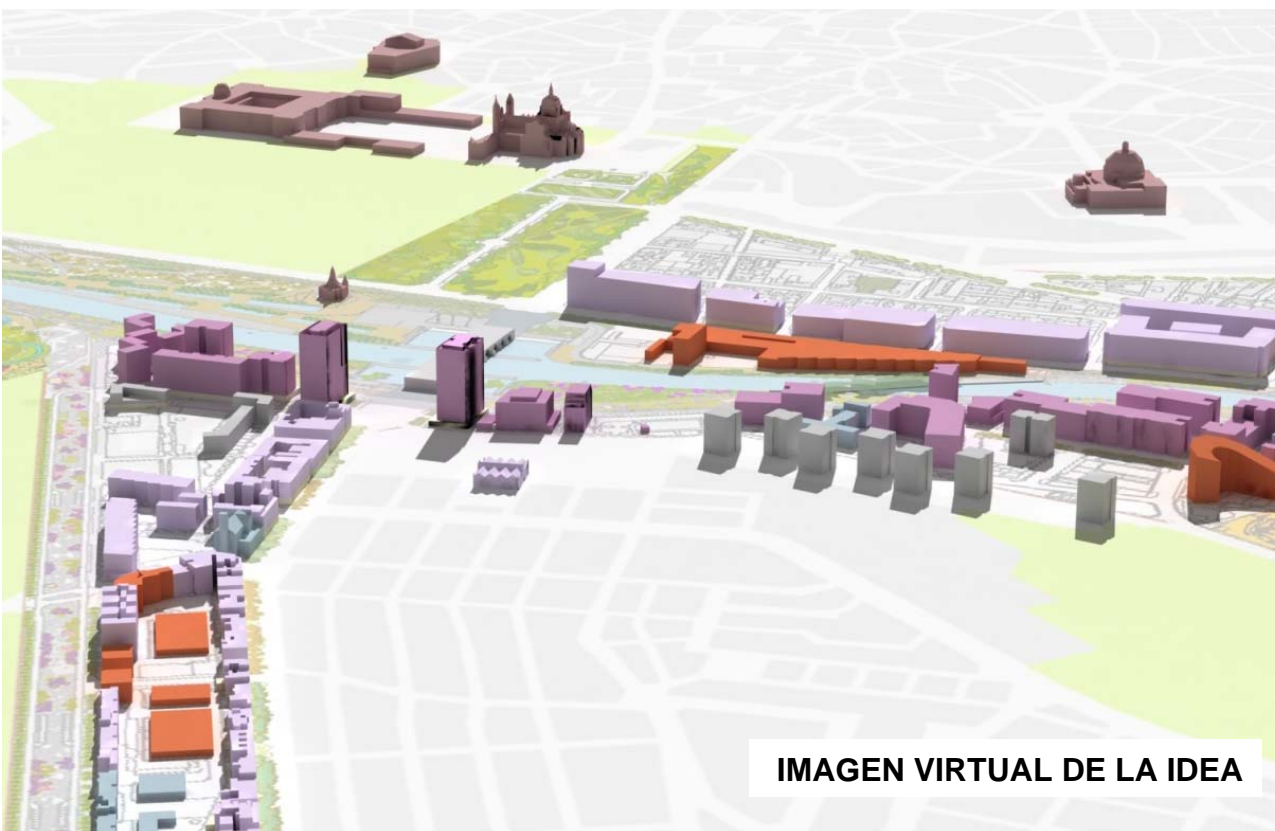


IMAGEN VIRTUAL DE LA IDEA

Condiciones y requerimientos para la ejecución del Plan

MARCO GENERAL

Necesidad de concertación social para la rehabilitación, revitalización y renovación

Necesidad de concertación con administración Estatal y Autonómica un nuevo marco para la rehabilitación.

Necesidad de concertación con agentes privados en los Conjuntos de Renovación Urbana

MARCO ESTRATÉGICO

Definición de la **estrategia medioambiental** de la operación

Programación de usos y actividades no residenciales del río

Seguimiento de calidad e imagen de los proyectos

MARCO de DESARROLLO

Nuevo decreto de ayudas a la rehabilitación

Nuevos **instrumentos de rehabilitación**

Modificaciones de **planeamiento urbanístico**

Hoja de ruta sobre la **coordinación interadministrativa**

Instrumentos de **concertación convenios, etc.** Desarrollo de **proyectos piloto**

MARCO VIABILIDAD ECONÓMICA

Línea de ayudas existente para la rehabilitación sostenible, que promueve la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo

Nuevo Marco de financiación para la rehabilitación consensuado con otras administraciones públicas

Autofinanciación de los Conjuntos de Renovación Urbana en un Marco de concertación

Coordinación y mejora de los instrumentos y ayudas públicas vigentes

Proceso para el Desarrollo del Plan

El documento actual es una propuesta previa para un consenso en relación a:

El diagnóstico

Los objetivos y criterios

Las propuestas de actuación

Los instrumentos de ejecución

Fases para la puesta en marcha del Plan

Proceso de Difusión y Participación Ciudadana

Proceso de Validación y Concertación

Proceso de Ejecución, Gestión y Evaluación



PROCESO
DE
PARTICIPACIÓN



PLAZO: Tres meses (Hasta el 22 de abril de 2010)

INFORMACIÓN: Oficinas del Proyecto Madrid-Río en Puente de Segovia, Glorieta del Marqués de Vadillo y Junta Municipal de Arganzuela

PUBLICACIÓN: Web municipal www.munimadrid.es

PRESENTACIÓN:

- Consejos Territoriales de Distrito
- Mesa por la Rehabilitación
- Mesa por la Calidad del Paisaje Urbano
- Colegio de Arquitectos
- ASPRIMA
- Otras entidades profesionales

APROBACIÓN: En el segundo trimestre de este año, tras el estudio y aceptación, en su caso, de las sugerencias presentadas

Proceso de Validación y Concertación

- **Análisis del proceso de participación ciudadana e incorporación al Plan de las sugerencias aceptadas.**
- **Validación del Plan por la Junta de Gobierno.**
- **Concertación con Administración Estatal y Autonómica de un nuevo marco para la Rehabilitación.**
- **Concertación con agentes privados en los Conjuntos de Renovación Urbana.**



Proceso de Ejecución, Gestión y Evaluación

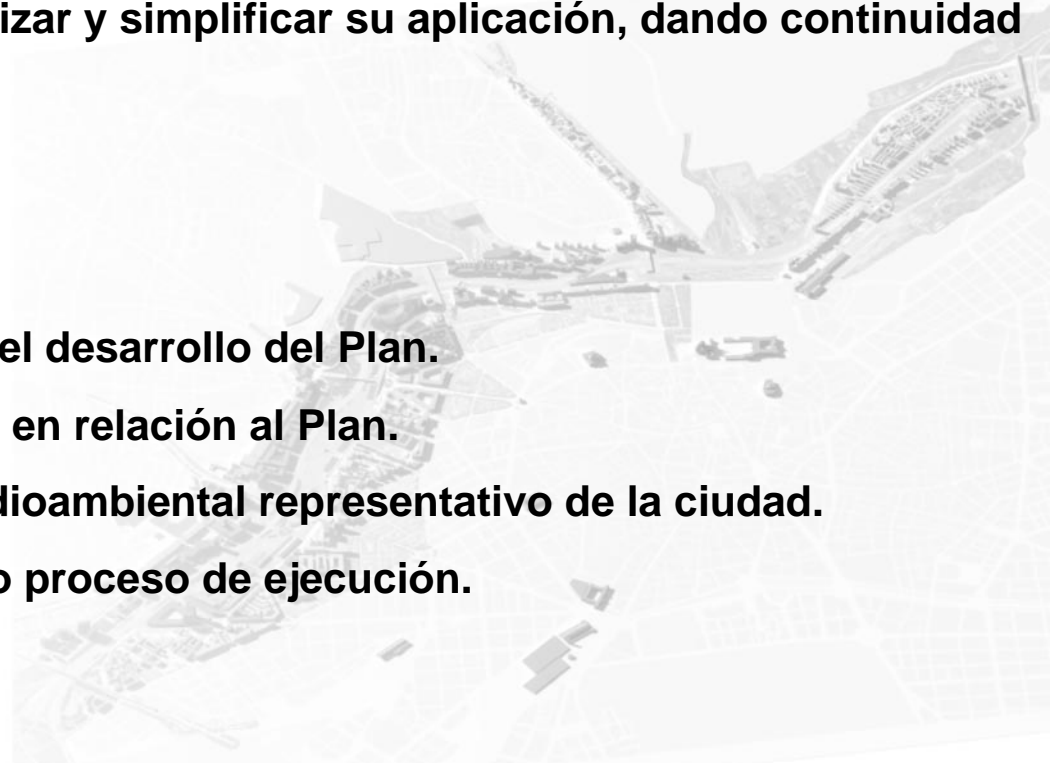
Creación de un Departamento único en el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda

Fundamentación:

Unificar las competencias municipales de planeamiento, gestión urbanística, edificación y vivienda en el ámbito del Plan para agilizar y simplificar su aplicación, dando continuidad al proyecto Madrid Río.

Objetivos del Departamento:

- Dirigir y gestionar el Plan
- Realizar una evaluación continua del desarrollo del Plan.
- Fomentar la difusión y el consenso en relación al Plan.
- Potenciar un nuevo eje urbano medioambiental representativo de la ciudad.
- Incorporar la sostenibilidad en todo proceso de ejecución.



Proceso de Ejecución, Gestión y Evaluación

Competencias

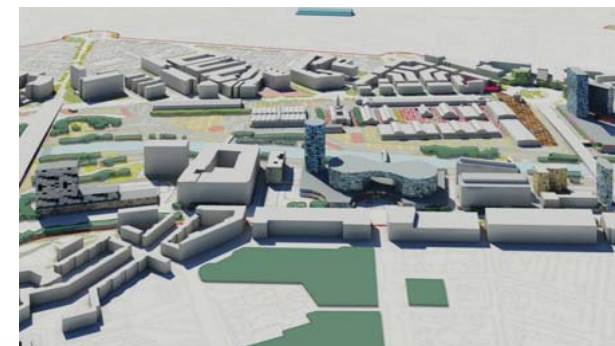
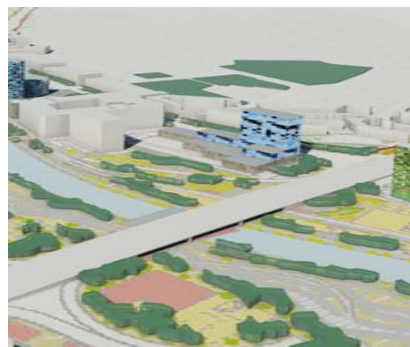
- Dirigir los proyectos de rehabilitación, revitalización y renovación.
- Proponer la creación de Áreas de Rehabilitación.
- Elaborar documentos de Planeamiento y Proyectos de Urbanización.
- Supervisar, dirigir y controlar las obras de urbanización.
- Gestionar las ayudas de rehabilitación.
- Conceder subvenciones.
- Tramitar y conceder licencias de rehabilitación de viviendas.
- Tramitar expedientes de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de la edificación.



PLAN de RENOVACIÓN URBANA del ENTORNO del RÍO MANZANARES



Esta iniciativa refleja un modelo de planificación urbanística estratégica, participativa y de carácter integral, que permitirá avanzar en el reequilibrio territorial y social de la ciudad.





**PLAN de RENOVACIÓN URBANA del
ENTORNO del RÍO MANZANARES**

propuesta inicial

enero 2010