Barrio del aeropuerto, Madrid

Calle de Medina de Pomar

El ámbito se sitúa en el Barrio del Aeropuerto, distrito de Barajas, al Noreste de la ciudad de Madrid, junto al aeropuerto Madrid Barajas-Adolfo Suárez. Es un ámbito construido en los años 60, que con el paso del tiempo y la construcción del Aeropuerto se ha quedado aislado de la ciudad, rodeado por infraestructuras y edificios industriales.
El planeamiento aprobado en abril de 2017 posibilita la rehabilitación de los edificios con financiación pública, la obtención de la titularidad municipal de los suelos y su reurbanización. Incluye tres acciones recualificadoras: la creación de una zona verde, la implantación de una nueva edificación residencial al este y un área multifuncional al oeste del ámbito que albergue una parcela de usos residenciales y comerciales y otra destinada a equipamiento local.
El objetivo es crear un edificio mixto de residencia y actividad económica en la nueva parcela definida por el planeamiento. Un proyecto innovador de viviendas protegidas y sostenibles dirigidas a los nuevos modos de habitar, con un programa de espacios y usos colectivos que fomenten la vida comunitaria. Una implantación de actividades en planta baja que fomenten la vida en el espacio público.



Programa esperado: Un edificio híbrido con un programa residencial de viviendas de protección pública en alquiler, con espacios polivalentes que fomenten la vida en común, introducción de usos de actividad económica en planta baja y primera que activen el espacio público.

Propietario: Ayuntamiento de Madrid

Superficie del sitio: 1.843 m2

Ocupación actual y limitaciones para la liberación de derechos de traspaso: La parcela se encuentra dentro de una unidad de ejecución que está siendo obtenida a través de un proceso expropiatorio, con un proyecto de expropiación aprobado. Se prevé su obtención a lo largo del año 2020, por lo que la parcela estará disponible a lo largo del 2021.

Fecha límite para la entrega de las Manifestaciones de interés: 11 de mayo 2020 antes de las 2pm hora local en Madrid (UTC+1)

Tipo de transferencia de propiedad prevista: Contrato de explotación de bienes y derechos patrimoniales de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP), y su Reglamento General (RGLAP) o negocio jurídico previsto en éstas de afectarse el bien a un uso o servicio público, ajustados a la calificación urbanística del suelo y las condiciones económicas de la explotación.

Presentación del sitio y expectativas para su reurbanización

El Barrio del Aeropuerto, al sur del aeropuerto Madrid Barajas-Adolfo Suárez, se encuentra rodeado por la Autovía A-2. Al oeste linda con un gran nudo de carreteras, el nudo Eisenhower y una zona de actividad económica surgida por la proximidad del aeropuerto, con varios edificios de usos terciarios, hotelero y un polígono industrial.

El Barrio del Aeropuerto se construye en los años 50 con motivo del Plan de Urgencia Social de Madrid del año 1957, para acoger a la gran cantidad de trabajadores que desde el campo vinieron a trabajar a Madrid en el periodo de mayor inmigración que ha registrado la ciudad. En 1970 la inmobiliaria promotora de las viviendas tramitó un planeamiento para convertir en usos industriales el norte del barrio, provocando la situación actual: un barrio residencial de 567 viviendas que constituye una isla urbana rodeada de un polígono industrial e infraestructuras viarias, carente de equipamientos públicos y de unas zonas verdes cuya cesión al Ayuntamiento de Madrid nunca llegó a realizarse. Con una población notablemente envejecida, un parque de viviendas de una antigüedad mayor de 40 años, en un estado constructivo bastante deficiente, sin ascensor, pero rodeados de amplios espacios libres.

El nuevo planeamiento en desarrollo propone una actuación de urbanización con tres acciones clave: la creación de una zona verde en el centro del ámbito coincidente con el antiguo cauce del Arroyo de Rejas, la implantación de una nueva edificación residencial al este del ámbito y multifuncional un área multifuncional al oeste que albergue usos residenciales, comerciales y dotacionales. Es en esta zona donde se sitúa el ámbito de concurso, en la actualidad existe un campo de fútbol en tierra que se transformará en una parcela residencial y un equipamiento.

La implantación de estos nuevos usos pretende atraer nuevas familias, con el dinamismo que esto supondría para la regeneración y la mejora social del barrio. La creación de la nueva zona verde contribuirá a mejorar la calidad ambiental del barrio al transformar una gran área de aparcamiento ilegal situada en el corazón del barrio.

El barrio del aeropuerto es un área de oportunidad, que en estos momentos está recibiendo importantes ayudas públicas dirigidas a la rehabilitación de las edificaciones existentes.

Se busca un programa residencial centrado en los nuevos modos de habitar, que atraiga nueva población al barrio y que pueda regenerar el entorno introduciendo usos en planta baja que incorporen actividad en el espacio público, actualmente esto es una necesidad imperante en el barrio. Asimismo, se valorará positivamente la utilización de nuevos sistemas constructivos que permitan introducir una alta sostenibilidad en el diseño del edificio.

Será importante incluir espacios dentro del edificio que puedan fomentar los modos sostenibles de movilidad (por ejemplo espacios para guardar bicicletas, puntos de recargas de vehículos eléctricos) y la integración del proyecto con la futura dotación, proponiendo directrices para la implantación de dicha dotación, que fomenten la interactividad entre ambos proyectos.



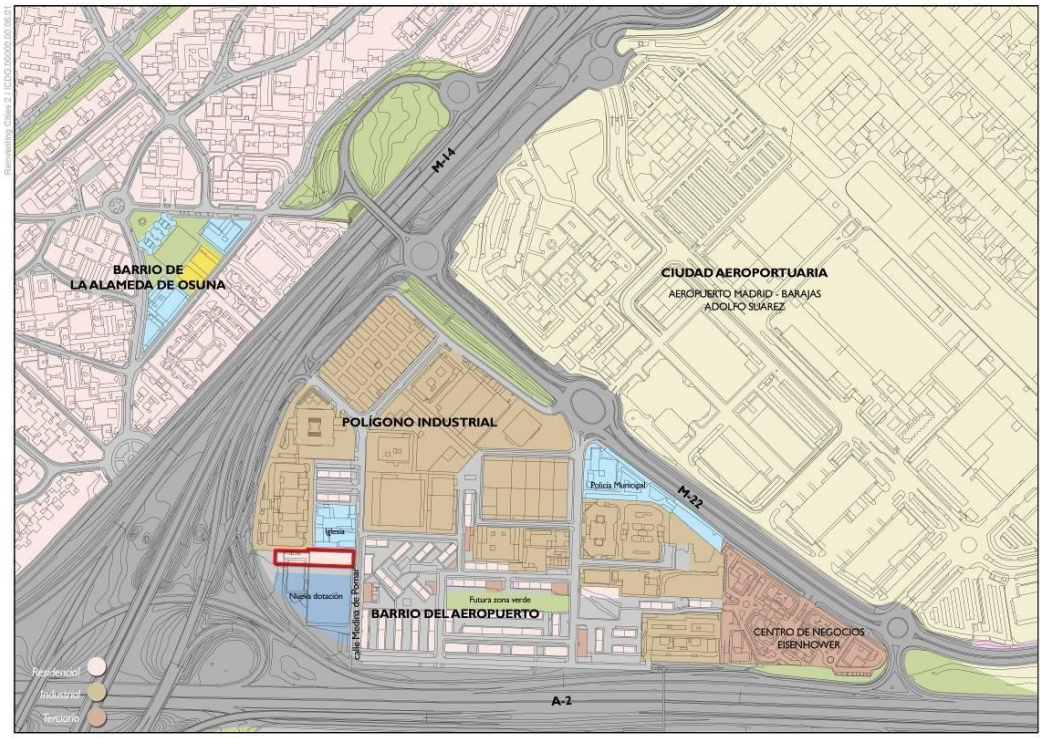
Parcela de concurso



Situación de la futura zona verde



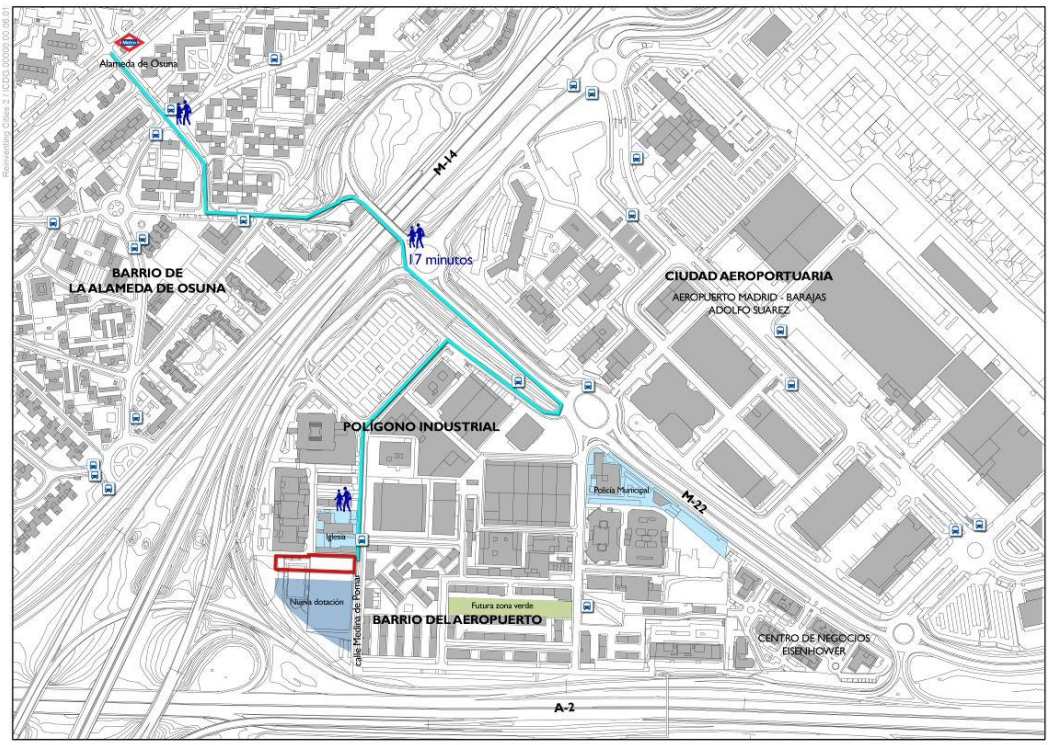
Viviendas del barrio del aeropuerto



Plano de calificación de usos del ámbito



Plano de situación del ámbito



Accesibilidad al transporte público

Reglas y regulaciones de planificación específicas con respecto al desarrollo de los sitios

La parcela tiene una ordenanza de tipo mixto: Residencial vivienda colectiva de protección pública - Comercial (según la clasificación de la Comunidad de Madrid). Siendo el uso cualificado en planta baja y primera el de terciario comercial, con una edificabilidad de 2.569 m2, el uso residencial se aplica en las plantas por encima de la primera con una edificabilidad de 5.404 m2. El planeamiento permite implantar en planta baja y primera que favorezcan la mezcla de usos como son oficinas, hospedaje, recreativo, otros servicios terciarios, dotacional o incluso industria artesanal, taller doméstico y servicios empresariales

La ocupación máxima de la parcela sobre rasante será la derivada de la aplicación de las condiciones paramétricas de posición de la edificación y bajo rasante, se permite una ocupación del 100% de la parcela bajo rasante.

La altura máxima será de 8 plantas y 30 metros de altura de coronación en la zona que se puede materializar al oeste de la parcela y 5 plantas y, 18 metros de altura en el frente de la calle Medina de Pomar. El cuerpo edificado de 8 plantas se separará como mínimo 15 metros de la alineación que recae sobre la calle Medina de Pomar.
La altura mínima por planta será de 3,10 m. para las plantas baja y primera y 2,85 m. para la planta de piso de vivienda.
La normativa exige unos requisitos de aislamiento acústico de la edificación en las viviendas que se proyecten cercanas a la vía de mayor intensidad de tráfico que deberán ajustarse a las condiciones fijadas por las normas de protección acústica.

Respecto al diseño del edificio, aunque la normativa no establece longitud máxima de fachada, se recomienda que los proyectos de edificación propicien la discontinuidad del frente edificado mediante retranqueos de la edificación, diferentes alturas en número de plantas y altura máxima, variación en los materiales, color o textura de los cerramientos, etc. Los muros testeros deberán presentar un diseño similar al de los frentes principales, si las medianeras fueran a permanecer al descubierto. Las cubiertas serán, preferentemente, planas y transitables, con el fin de acomodarse al entorno existente y poder acoger usos comunitarios al aire libre en ellas, o cubiertas verdes

Desafíos climáticos o ambientales específicos para el desarrollo del sitio

Con el reconocimiento de la situación de emergencia climática y el soporte al Global Green New Deal por parte del Ayuntamiento de Madrid en la cumbre mundial de Alcaldes sobre cambio climático, que tuvo lugar en octubre de este año en Copenhague, se puso de manifiesto el compromiso del Ayuntamiento de Madrid en la lucha contra el cambio climático y la apuesta por un futuro sostenible, verde y libre de emisiones de gases contaminantes. Consecuentemente, todas las iniciativas de planificación urbana que se están poniendo en marcha en la ciudad de Madrid tienen como punto de partida y marco conceptual la idea de mitigación y adaptación al cambio climático, que en la práctica se puede traducir en el aumento de la producción de energía renovable a nivel local y la mejora de su distribución, el apoyo a la eficiencia energética y la gestión inteligente de la energía en la infraestructura pública, la moderación en la demanda de calefacción y refrigeración; todas ellas aplicables en esta intervención urbana, con el objetivo central de disminuir los efectos adversos del cambio climático.

La inclusión de medidas que tienen por objeto la reducción de la contaminación de la ciudad de Madrid, la implementación de soluciones basadas en la naturaleza y las técnicas de drenaje sostenible, la protección y aumento de la biodiversidad, la mitigación de la contaminación acústica proveniente principalmente por el tráfico rodado de la vía de servicio de la A-2, aunque actualmente tiene barreras acústicas instaladas para su atenuación, en relación con el tráfico aéreo el barrio del aeropuerto no se encuentra afectado ni por la huella ni por la servidumbre acústica del aeropuerto. El fomento de la

movilidad sostenible son elementos básicos que el proyecto debe abordar.
En resumen se espera un proyecto global, con un edificio integrado en el entorno, eficiente y que optimice su uso energético, empleando energías renovables que no generen emisiones contaminantes, **a**provechando al máximo la luz solar, así como la ventilación natural. Uso de materiales reciclables o respetuosos con el medio ambiente que alarguen la vida útil del edificio y contaminen menos, la adaptabilidad del edificio a un programa de viviendas de tipologías variadas, buscando el confort y el bienestar de los usuarios. Cubiertas y fachadas verdes con posibilidad de incluir usos comunes o huertos urbanos.

Cronograma provisional

- **Presentación de las manifestaciones de interés**: 11 de mayo 2020
- **Selección de finalistas**: julio 2020
- **Presentación de las propuestas finales**: enero 2021
- **Anuncio de los proyectos ganadores**: abril 2021

Idioma para la presentación de las propuestas

Las propuestas se presentarán en español o en inglés, lo que decida el participante.