

# Villaverde. Madrid

Avenida Real de Pinto- Calle Valle de Tobalina



El ámbito, con una superficie de 3.351 m<sup>2</sup>, está situado al sur de la ciudad, en contacto con la glorieta que conecta el área residencial de Villaverde Alto y el extenso área de actividad económica denominada “Polígono Industrial de Villaverde”. Presenta una buena localización junto a una estación de metro y ferrocarril regional y es la entrada principal a un gran área de actividad económica incluida como “área de oportunidad” dentro de la Estrategia de Regeneración Urbana. El objetivo general es la introducción de nuevas actividades económicas que contribuyan a la regeneración productiva del distrito de Villaverde.

La parcela ofrece la oportunidad de situar un centro de nuevas actividades económicas y culturales, planteando entre otras la posibilidad de creación de una ciudad del sonido dedicada a la producción, grabación, ensayo y disfrute de la música que atiende a una demanda existente en este distrito. El proyecto debe favorecer la integración urbana con las áreas

residenciales, pudiendo activar otros usos urbanos complementarios a los existentes.

Actualmente está prevista la localización en las proximidades de una Factoría Industrial, que opere como vivero de empresas para fomentar el empleo y dinamizar los suelos vacantes del polígono.

El objetivo es diversificar los usos y crear un espacio de gran calidad ambiental, capaz de atraer centros de investigación, empresas innovadoras y competitivas que potencien Madrid como nodo basado en el conocimiento y diferenciado de otras áreas de actividad económica de la región.

Se busca también crear nuevas oportunidades de empleo, ayudar al emprendimiento local y también generar nuevos servicios urbanos y equipamientos para el beneficio de la población del distrito.



## Programa esperado:

Se busca diversificar los usos y crear un espacio capaz de atraer empresas innovadoras y competitivas; ayudar al emprendimiento local, integrar la economía social y solidaria, y también generar nuevos servicios urbanos y equipamientos para el beneficio del para la población del distrito. Podría entre otros estudiarse la creación de una Ciudad del Sonido, dedicada a la producción, grabación, ensayo y disfrute de la música. (tenga en cuenta que esto no es obligatorio pero se valorara favorablemente puesto que es una indicación realizada por la Junta de Distrito para impulsar una actividad que está floreciendo en el distrito

## Propietario:

La Municipalidad de Madrid

## Superficie del sitio:

3.351 m<sup>2</sup> (parcela A)

Si el equipo lo considera oportuno, existe la posibilidad de aportar soluciones o sugerencias para la ordenación de la parcela B propiedad del Ayuntamiento, y también de la parcela contigua a la A que se extiende hasta la estación de ferrocarril, propiedad de la Compañía nacional de trenes ADIF, con la que el equipo ganador tendría que negociar la transmisión de la propiedad.

## Tipo de transferencia de propiedad prevista:

Enajenación por precio a favor de particulares mediante concurso público o Concesión de servicio público con obra pública.

## Presentación del sitio y expectativas para su reurbanización

El “Área de actividad económica de Villaverde” es una actuación recogida en la Estrategia de Regeneración Urbana de Madrid (Plan MAD-RE ). Es una actuación de carácter estratégico, teniendo en cuenta su capacidad de transformación y mejora de las condiciones de competitividad, considerando su potencial tecnológico y haciendo uso de los recursos que tiene a su alcance, lo que supone una oportunidad de convertir a Villaverde en un distrito innovador y creativo.

Las grandes bolsas de suelo actualmente vacante, constituyen unas auténticas áreas de oportunidad donde materializar la progresiva transformación de la era industrial a la era de la tecnología y el conocimiento. Donde los enfoques creativos, en la medida que esto implique una visión más amplia y participada, así como el compromiso de lo privado y lo público, fomente la dinamización e innovación empresarial y la introducción de proyectos innovadores, convirtiendo a Madrid en laboratorio de tecnología innovadora y punto de encuentro de grandes empresas, universidades y otros.

La dinámica del polígono en los últimos años presenta un incremento significativo de actividades económicas entre 1998 y 2010, fundamentalmente empresas relacionadas con la construcción, también de actividades del sector cultural así como oficinas. La crisis ha afectado negativamente a la actividad económica más reciente del polígono y de los cascos residenciales de Villaverde Alto y Bajo, con gran cantidad de locales comerciales vacíos.

El ámbito seleccionado para el concurso es una parcela municipal sin edificación, situada en la calle avenida Real de Pinto que se localiza al norte de una amplia zona industrial de 243 Has, situada en el límite sur del municipio de Madrid conocido como Polígono Industrial de Villaverde. Forma parte de un ámbito regional de concentración de actividad económica con otros espacios de municipios colindantes a Madrid, Getafe, Parla, Fuenlabrada, Alcorcón, etc.. Las pautas de implantación de actividad

económica han ido cambiando en las últimas décadas y en la actualidad hay bastantes parcelas vacantes en este ámbito a pesar de que la normativa ha ido permitiendo introducir una mayor variedad de usos además de la industria tradicional.

Destacar la proximidad de La Nave Boetticher, situada también en el distrito, un equipamiento público que en la actualidad está gestionando activamente su puesta en marcha para el fomento de la innovación, la cultura y las nuevas tecnologías.

Además, dentro de la Estrategia Industrial de la Ciudad de Madrid recién presentada, está prevista la localización en este polígono de una Factoría Industrial, que opere como vivero de empresas para fomentar el empleo.

La zona es accesible a través de las autovías urbanas A-42 Carretera de Toledo y autovía de circunvalación M-45, se sitúa en las proximidades de la Estación de Villaverde Alto, con parada de la línea C4 y C5 de cercanías, línea 3 de metro y cabecera de varios autobuses urbanos.

La parcela propuesta tiene una superficie de 3.351 m2. Situada al norte del polígono y en contacto con la glorieta que conecta con el área residencial de Villaverde, al otro lado del ferrocarril, la parcela ofrece la oportunidad de localizar allí un centro de nuevas actividades económicas y culturales,



ligadas a la creación artística, que sirvan de cabeza de puente para la extensión del territorio útil del distrito, creando un polo de generación de empleo para la población juvenil.

La zona en su conjunto tiene un alto potencial de crecimiento por la gran cantidad de edificabilidad remanente.

Entre las actividades a considerar, podría estudiarse la creación de una Ciudad del Sonido, dedicada a la producción, grabación, ensayo y disfrute de la música, que actuara como elemento de regeneración económica, social y medioambiental (tenga en cuenta que esto no es obligatorio, pero se valorara favorablemente puesto que es una indicación realizada por la Junta de Distrito para impulsar una actividad que está floreciendo en el distrito),

La presencia a su lado de una parcela propiedad de la compañía pública de ferrocarriles ADIF, permite concebir una actuación conjunta que cree una fachada hacia el barrio residencial del norte, ligada a la estación del ferrocarril. Esta incorporación está condicionada a la conformidad de la propiedad del terreno, que el Ayuntamiento puede intentar negociar en fases posteriores.

Asimismo, al sur de la parcela existe otra área de propiedad municipal, destinada a usos dotacionales, cuya presencia puede ser tenida en cuenta para una propuesta estratégica global más ambiciosa, que podría valorarse dentro de la proposición a presentar

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

El planeamiento establece los siguientes condicionantes de edificabilidad y de uso:

El planeamiento original de la parcela (API 17.07 Camino de Getafe) es de 1988, se modificó en el año 2000 para incorporar un nuevo régimen de usos compatibles.

La edificabilidad de la parcela es de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y la altura máxima es de 20 m. y 5 plantas, con libertad de composición arquitectónica.

- Uso cualificado: industrial
- Usos asociados (vinculados jurídicamente al uso cualificado): residencial (1 viv/parcela), pequeño comercio (máx. 20% edificabilidad), recreativo (máx. 10% edif.) y otros servicios terciarios (máx. 10% edif.)
- Usos complementarios (máx 25% edificabilidad, no vinculado jurídicamente): Oficinas (máx 10%), pequeño comercio (máx 10%), recreativo (máx 10%), otros servicios terciarios (máx 10%) y dotacionales en situación planta baja e inferior a baja.
- Usos alternativos (cambian el uso industrial al 100%): Dotacional y terciario (oficinas, comercio, recreativo, hotelero, la edificabilidad en este supuesto se reduce a 1,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)

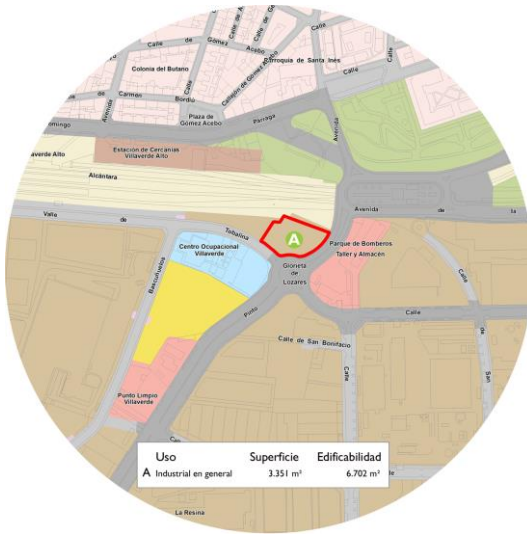
Con objeto de aclarar la definición de algunos conceptos específicos de la regulación:

- Pequeño comercio: locales independientes o agrupados con una superficie igual o inferior 500 m<sup>2</sup>.
- Comercio: puede incluir pequeño, mediano y grandes superficies comerciales.

- Recreativo: incluye salas de reunión, espectáculos y establecimientos para consumo de bebidas y comidas
- Otros Servicios terciarios dan un servicio al ciudadano, pero de carácter privado de tipo sanitario o educativo.

El régimen jurídico que se aplicará a la parcela A (suelo patrimonial de naturaleza lucrativa) de conformidad con lo establecido en el artículo 178 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid es la enajenación por precio a favor de particulares mediante concurso público.

A estos efectos, el concurso es un procedimiento contractual de licitación pública, en virtud del cual se ofrecerá a los interesados preseleccionados en la primera fase de Reinventing Cities la participación a través de la presentación y cumplimiento de los criterios establecidos en los pliegos reguladores de la licitación, concediendo un plazo para presentación de ofertas que serán examinadas y valoradas por la Mesa de Contratación, en función de los criterios previamente establecidos, que tendrán una ponderación, y entre los que, con carácter general, se incluye el precio (como mínimo el establecido por los servicios municipales en el Pliego) y la calidad del proyecto. La adjudicación al equipo ganador seleccionado requerirá asimismo fiscalización por los servicios económicos municipales y posterior formalización de la escritura pública de venta.



La parcela A está inscrita en el Inventario de Patrimonio Municipal del Suelo. Si el equipo lo considera oportuno, existe la posibilidad de aportar soluciones o sugerencias para la ordenación de la parcela B propiedad del Ayuntamiento, y también de la parcela

contigua a la A que se extiende hasta la estación de ferrocarril, propiedad de la Compañía nacional de trenes ADIF, con la que el equipo ganador tendría que negociar la transmisión de la propiedad.

A los efectos del presente concurso la parcela A (suelo patrimonial de naturaleza lucrativa) será objeto de enajenación de la propiedad mediante concurso público tramitado por el **Ayuntamiento de Madrid en el que participarán los equipos cuyas expresiones de interés hayan sido preseleccionadas en la primera fase de Reinventing cities.**

La propuesta final será seleccionada sobre la base de la ponderación de los criterios que se especificarán durante la segunda fase en los Pliegos del concurso para la enajenación de la parcela ,y que con carácter provisional serían :

1. Proyecto: las soluciones propuestas para abordar los desafíos previamente definidos y calidad del proyecto. 60%
2. Precio y viabilidad financiera: 20%
3. Solvencia del Equipo: 20%

## Desafíos climáticos o ambientales específicos para el desarrollo del sitio

Madrid también tiene el reto de mitigación y adaptación al cambio climático, con unos valores en el sureste del municipio muy desfavorables en cuanto a la isla de calor urbana. Madrid ha aprobado un Plan A de Calidad del Aire y Cambio Climático y un Plan de Madrid más Natural para reducir la contaminación y mejorar las infraestructuras verdes urbanas.

En materia de innovación social y económica hay dos iniciativas interesantes en

Villaverde, la primera el centro Cultural “La Nave” antiguo edificio de arquitectura industrial rehabilitado como centro de innovación cultural y tecnológica. La segunda es la iniciativa “Mares” de economía social con financiación europea que propone la creación en el distrito (Paseo Alberto Palacios 13) un centro de referencia para desarrollar empresas que produzcan o trabajen alimentos saludables y en circuitos de proximidad.

