

Vicálvaro. Madrid

Calle Pirotecnia s/n. Madrid

Situado en el distrito de Vicálvaro al sureste de la ciudad de Madrid, el ámbito del concurso abarca una parcela municipal con una superficie de 28.493 m², junto al ferrocarril y con un entorno ambiental de calidad. Forma parte de una gran área de actividad económica incluida como “área de oportunidad” dentro de la Estrategia de Regeneración Urbana para la ciudad de Madrid con el objetivo de contribuir a la regeneración productiva del distrito de Vicálvaro.

Cuenta con una buena accesibilidad a través del Intercambiador Modal Metro/ferrocarril de Vicálvaro, y se encuentra situado entre una zona residencial y un núcleo de actividad económica, con buena urbanización pero gran cantidad de parcelas vacantes. Un lugar de futuro crecimiento de la ciudad con nuevos barrios residenciales planificados en su entorno.

El ámbito propuesto tiene un fuerte potencial para desarrollar actividades económicas que sirvan de transición entre



Programa esperado:

Implantación de nuevas actividades económicas diversificadas y competitivas. Resolución de la transición entre la zona residencial al otro lado del ferrocarril y el polígono industrial. Además, la Ciudad considerará positivamente todas las propuestas que propongan resolver la conexión peatonal y ciclista con una nueva pasarela en el lugar donde hoy existe un “Puente de Hierro”. Permeabilidad del proyecto con el espacio verde municipal que rodea la parcela.

Propietario:

las viviendas y el polígono industrial y dotaciones de apoyo al barrio contiguo de Valderribas.

El objetivo es implantar una nueva actividad que sea capaz de extender su influencia al resto del área creando un espacio que atraiga empresas innovadoras y competitivas buscando un sello diferenciador respecto de otras áreas de actividad económica de la región.

Se busca lograr una mejor integración urbana del área económica poco consolidada con los barrios residenciales del entorno, con el espacio verde que rodea la parcela y resolver la comunicación peatonal y ciclista planteando una nueva pasarela para cruzar las vías del ferrocarril.

El polo de actividad económica podría centrarse en propuestas para favorecer el ecosistema de empresas incipientes como la “Factoría Industrial Vicálvaro” que se encuentra situada en la parcela vecina y otras propuestas que refuercen dinámicas económicas actuales.



El Ayuntamiento de Madrid

Superficie del sitio:

La parcela municipal cuenta con una superficie total de 43.493 m², la superficie objeto del concurso es 28.493 m² (parcela A), la superficie restante, 15.000 m² están reservados para un instituto de enseñanza secundaria (parcela C).

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 lugar escogido para el concurso forma parte del área de actividad económica situada en el distrito periférico de Vicálvaro al sureste del municipio, una antigua zona industrial planificada en los años 80 pero con síntomas de declive. Se trata de un espacio productivo infrutilizado, con bastantes parcelas vacantes, aislado físicamente de los barrios residenciales por una vía de ferrocarril.

Se encuentra situado en una zona de futuro crecimiento de la ciudad, con nuevos barrios planificados en su entorno. El distrito de Vicálvaro tiene su origen en un antiguo municipio de origen rural que se anexiona a Madrid en 1951 y se expansiona con nuevos barrios. Tiene una población joven respecto a la media municipal y cuenta con un campus universitario, la Universidad Rey Juan Carlos.

La parcela municipal situada en la calle Pirotecnia S/N, tiene una superficie total de 43.493 m² de los cuales el ámbito seleccionado cuenta con una superficie de 28.493 m², estando los 15.000 m² restantes reservados para un Instituto de enseñanza secundaria (parcela C), a petición del distrito. El Ayuntamiento tramitará la correspondiente licencia de parcelación.

La parcela está situada en el borde sureste del polígono, junto al ferrocarril, donde se pretenden implantar nuevas actividades económicas, con capacidad para extender su influencia al resto del área. Se encuentra rodeada por una zona verde en buen estado de urbanización (parcela B) y muy cerca del Cerro Almodovar, vértice geodésico más alto de Madrid, un cerro testigo de los pocos que quedan en la Comunidad de Madrid lo que dota al entorno de unas condiciones ambientales y paisajísticas muy buenas.

Actualmente la edificabilidad construida de todo el polígono es muy baja, solo el 14,5 % del total permitida por el planeamiento. De las 50-60 actividades en funcionamiento el 57% están relacionadas con el sector de la construcción si bien hay algunas actividades singulares por su especificidad tecnológica e investigadora (energía renovable, sector sanitario y sector logístico). La implantación de este tipo de actividades se ha acentuado

en los últimos años lo que apunta alguna esperanza para el crecimiento de este ámbito y la reconversión del tradicional sector de la construcción. También es una oportunidad para el área objeto del concurso, la localización en las proximidades de la "Factoría Industrial de Vicálvaro" (parcela D), centro municipal de creación de infraestructuras sostenibles y accesibles de apoyo a las empresas y de promoción de I+D+i (investigación, desarrollo e innovación), a través de espacios de acogida temporal y servicios especializados.

El área de actividad económica de Vicálvaro está conectada con la red de transporte público de Madrid, a través de la estación de Tren/Metro de Vicálvaro, con paradas de las líneas C-2 y C-7 de cercanías y la línea 9 de metro. También cuenta con un autobús T-23 que recorre el polígono y lo conecta con la estación.



Los accesos viarios se producen fundamentalmente por la autovía urbana de circunvalación M-45, y se podría acceder a la parcela a través de las calles Pirotecnia y Dehesa Vieja que estructuran la ordenación del área.

La parcela, en el momento actual tiene pendiente la ejecución del enlace viario con la calle Pirotecnia. El Ayuntamiento se compromete a impulsar dicha ejecución. No obstante lo anterior, se admite que los concursantes planteen nuevas alternativas de enlace con la red viaria existente.



La zona tiene un fuerte potencial como centro de actividad económica y de dotaciones de apoyo al barrio contiguo de Valderribas. Estas dotaciones podrían ser de tipo educativo (un instituto) o deportivo.

La actividad económica a desarrollar podría centrarse en propuestas empresariales de servicios avanzados de apoyo a las empresas, I+D+i (investigación, desarrollo e innovación), co-working, economía colaborativa, fomento del empleo para jóvenes, reciclaje o artesanía, aprovechando las sinergias con el existente vivero municipal de empresas “Factoría Industrial Vicálvaro”, y la posible implantación cercana de nuevas actividades empresariales privadas.

La propuesta de intervención en este ámbito, en la medida que es considerada como una herramienta para la regeneración estratégica de este distrito de la ciudad de Madrid, tendrá que estar participada por diferentes agentes sociales y vecinales que tienen un papel decisivo en la transformación de este lugar.

La Ciudad considerará positivamente todas las propuestas que incluyan desarrollar una pasarela para el paso de peatones y bicicletas donde hoy se encuentra el puente de hierro, para permitir la conexión con las viviendas al otro lado de la vía, esa pasarela será de uso público. La conexión peatonal con la estación de transporte de Vicálvaro se encuentra a unos 10-15 minutos andando desde la parcela. Si se plantea un nuevo acceso por la Calle Dehesa Vieja que altere el parque existente deberá compensarse con nuevos espacios verdes en la parcela, ya que la propuesta no puede comportar disminución de zonas verdes.

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

La parcela, indicada en los planos como A, de 28.493 m², se regula por lo previsto en el API 19.03 Finca de Valdecarante, que recoge una ordenación industrial de los años 90 con una edificabilidad de 3 m² por cada m² de suelo, lo que totaliza 85.479 m².

Está calificada como **suelo industrial**, uso que incluye las actividades de elaboración, transformación, tratamiento, reparación, manipulación, almacenaje y distribución de productos materiales así como el desarrollo y producción de sistemas informáticos, audiovisuales y otros similares, independientemente de cuál sea su tecnología.

Se admite también la clase de uso de **servicios empresariales**, que comprende aquellas actividades basadas fundamentalmente en nuevas tecnologías, cuyo objeto de producción es el manejo de información, cálculo y proceso de datos, desarrollo de software y de sistemas

informáticos y, en general, actividades de investigación y desarrollo.

Se admiten como usos compatibles los usos de servicios terciario: oficinas u otros usos terciarios que complementen y estén ligados funcionalmente al uso industrial, en proporción de un 25% de la superficie total edificada. Teniendo en cuenta las siguientes restricciones:

El terciario comercial en categoría de pequeño comercio, deberá situarse en planta inferior a la baja y planta baja, con una superficie del conjunto de los locales inferior o igual al 10% de la superficie total edificada. El uso recreativo deberá situarse en plantas inferior a la baja y baja con una superficie del 10% y otros servicios terciarios en la misma situación con una superficie del 10% del total de la superficie edificada.

La delimitación de la propia parcela cumple los 20 metros de servidumbre que los edificios

deben cumplir respecto a las vías del ferrocarril.

La separación a linderos debe ser de 8 metros a calles y 6 metros a lindes, permitiéndose la edificación adosada a uno de los linderos laterales con las condiciones previstas en el PGOUM art .11.10.6 en el que indica que la altura de los edificios no podrá ser superior a 7 plantas ó 28 metros.



El régimen jurídico que se aplicará a la parcela (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. Se concederá 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 después se formalizará la escritura pública de venta.

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:

- Proyecto: las soluciones propuestas para abordar los desafíos previamente definidos y calidad del proyecto. 60%
- Precio y viabilidad financiera: 20%
- 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.

Además Madrid ha aprobado un Plan A de Calidad del Aire y Cambio Climático que incluye una serie de medidas a cumplir con el objeto de reducir la contaminación y un Plan de Madrid más Natural que presenta una serie de soluciones viables basadas en

la naturaleza que aplicadas en intervenciones urbanas tienen como objetivo disminuir los efectos adversos del cambio climático. Siendo de interés la aplicación de las medidas que proponen en los proyectos que se presenten.

Además, otros retos específicos que afronta el área son luchar contra la tendencia a la degradación y el abandono de la zona, crear empleo próximo para un barrio periférico, muy alejado del centro .

La implantación de un centro empresarial/dotacional en el área industrial más próxima a la zona residencial, sería una especie de cabeza de puente sobre la zona

al otro lado de las vías de tren, que podría invertir la tendencia a la degradación del polígono.

