

Vallecas. Madrid

Avenida del Campus Sur y calle Arboleda



El ámbito se sitúa en el campus sur de la Universidad Politécnica de Madrid, en el área de la Arboleda. Es un “área de oportunidad” dentro del Plan Estratégico para la Regeneración Urbana de Madrid por el potencial que tiene de mejorar la estructura urbana del distrito de Puente de Vallecas. Se pretende solucionar la situación de aislamiento urbano que el centro universitario sufre actualmente al estar rodeado de suelo industrial obsoleto. La acción pretende que al fomentar nuevos usos ligados a la universidad y al emprendimiento actúe como detonante para reactivar el suelo industrial colindante de propiedad privada.

Se propone como área de actuación un edificio y un solar vacante, ambos pertenecientes a la Universidad Politécnica de Madrid. El edificio, previsto inicialmente como centro de investigación, fue construido en el año 2000 y se encuentra en buen estado de conservación. Tiene un uso y una ocupación muy baja en relación con su capacidad real. La idea es reformar el edificio introduciendo nuevos usos. Para el solar vacante se pide la construcción de un equipamiento.

La idea principal es facilitar el desarrollo de usos que den respuesta a las actividades de enseñanza e investigación del campus, interactuando y alimentándose no sólo de las escuelas que alberga este recinto sino también las que tiene situadas en el campus norte de la ciudad, que son muy diversas y con importantes equipos de investigación. Favorecer el emprendimiento asociado a la actividad investigadora y docente, pudiendo resolver necesidades de alojamiento temporal para alumnos y profesores itinerantes, usos terciarios como cafetería o introduciendo otros que sean complementarios con los existentes.

Opcionalmente se proponen dos parcelas vacantes con uso de zona verde y deportiva que complementen los proyectos principales sirviendo para mejorar la relación entre la universidad y la ciudad, generando un espacio de entrada y encuentro social a modo de ágora que mejore el acceso principal a la universidad desde la calle Arboleda. Un espacio de usos múltiples que sirva para romper el actual aislamiento del campus y lo comuniquen con el casco urbano de Villa de Vallecas.



Programa esperado:

Introducción de nuevos usos para diversificar los actualmente existentes, y favorecer el emprendimiento asociado a la actividad investigadora y docente de la universidad (incubación de startups, investigación privada, espacios de encuentro social, etc)

Propietario:

La Universidad Politécnica

Superficie del sitio:

18,288 m² compuesto por Parcela A y B (+ 13,436 m² que son opcionales: parcela 1 y 2 ó área D)

Tipo de transferencia de propiedad prevista:

Concesión de servicio público con obra pública.

Presentación del sitio y expectativas para su reurbanización

El “Área de Oportunidad la Arboleda” es una actuación recogida en la Estrategia de Regeneración Urbana de Madrid (Plan MAD-RE). Se considera que tiene un carácter estratégico puesto que ha surgido de las prioridades y oportunidades expresadas por la Junta Municipal de Distrito y de las propuestas derivadas de la participación vecinal. Es un área de oportunidad prioritaria, con potencial para mejorar la estructura urbana actual de los distritos de Puente y de Villa de Vallecas.

Se sitúa en el Campus Sur de la Universidad Politécnica de Madrid. Es un importante centro universitario actualmente muy aislado del continuo urbano. Por el norte está rodeado por grandes infraestructuras viarias (M-40 y A-3) con un difícil acceso peatonal. Por el sur tiene una amplia zona de antiguos usos industriales que la separa del casco antiguo de la Villa de Vallecas. Esta zona industrial está compuesta por algún edificio de oficinas, y grandes parcelas de viejas industrias, algunas cerradas. Está en proceso de degradación y requiere de un nuevo desarrollo urbanístico que permita revitalizar el ámbito.

El ámbito seleccionado para el concurso es un edificio perteneciente a la Universidad previsto inicialmente como centro de investigación, situado en la calle de Alan Turing, un edificio construido en el año 2000 que se encuentra en buen estado. Actualmente está ocupado por el Centro de investigación en Tecnologías del Software y Sistemas Multimedia para la Sostenibilidad, el Centro de tecnología Laser y una pequeña Start Up de energía solar que se deberían integrar dentro de la propuesta que se presente. El uso y la ocupación del edificio es muy bajo en relación con la capacidad real que tiene. La idea sería reformar el edificio proponiendo nuevos usos.

El solar de uso dotacional (parcela B), situado en la avenida del Campus Sur, tiene una edificabilidad de 0,8 m²/m² pudiéndose realizar hasta tres plantas con una ocupación del 50% de la parcela neta. Para el solar se propone la construcción de una nueva edificación.

La idea principal, tanto para el edificio existente como para el solar, es facilitar el

desarrollo de una serie de usos que den respuesta a las actividades de enseñanza e investigación del campus, interactuando y alimentándose no sólo de las escuelas que alberga este campus (Ingeniería Informática, Telecomunicaciones, Cartografía y Diseño de Moda) sino también con las universidades que se sitúan en el campus norte de la ciudad, que son muy diversas y con gran cantidad de equipos de investigación.

Favorecer el emprendimiento asociado a la actividad investigadora y docente, especialmente ligado a la tecnología aplicada a la mejora del medioambiente y la emisión cero de carbono, pudiendo resolver necesidades de alojamiento temporal para alumnos y profesores itinerantes de los que actualmente carece la universidad, usos terciarios como cafetería o introduciendo nuevos usos que sean complementarios y compatibles con los actualmente existentes.

El solar B está situado junto a dos parcelas (área D) cuyos usos respectivos son zona verde y deportiva. Se podría utilizar éste área para intensificar y mejorar la relación entre la universidad y la ciudad, generando una especie de ágora o espacio de entrada y encuentro social que mejore el acceso principal desde la calle Arboleda. Para ello se podría proyectar un espacio de usos múltiples: espacios deportivos, libres y dotacionales, que rompan el actual aislamiento del campus y lo comuniquen con el casco urbano de Villa de Vallecas.

Esta propuesta se propone como **Área Opcional de Intervención** que sería valorada para la adjudicación y necesitaría de la redacción de documentos de planeamiento para modificar la calificación del suelo actual y una nueva ordenación de las parcelas de espacio libre y de uso dotacional previstas actualmente.



También en el marco del plan de actuaciones Madrid Recupera Estrategia de Regeneración Urbana, hay previsión de desarrollar un nuevo planeamiento para la zona industrial que contribuya a su revitalización.

La Universidad dispone de servicio de autobuses de la EMT, (línea E) que conecta con la estación de ferrocarril y el centro de Madrid. Una parte de los usuarios de la Universidad accede en vehículo privado y dispone de parking en superficie, pero es mayoritario el uso del transporte público por parte de los estudiantes. Es mejorable el acceso peatonal desde la parada de autobús situada en el margen de entrada a Madrid de la A-3.

El Campus está compuesto por cuatro facultades y dos centros de investigación y tiene una población estudiantil de 33.251 alumnos (27.188 Grado, 3.842 Máster, 2.221 Doctorado). Las facultades presentes en el campus son tres de ingeniería: Informática, Telecomunicaciones, Topografía, Geodesia y Cartografía y una escuela de Diseño de Moda. En el recinto universitario se encuentra el Centro de Investigación INSIA que está relacionado con la industria del automóvil. El segundo centro de investigación dentro del recinto es el que se propone en el presente concurso, tanto en la parcela construida (que contiene: Centro de Investigación en Tecnologías del Software y Sistemas Multimedia para la Sostenibilidad, Centro de Tecnología Laser y Start Up de Energía Solar), como en la vacante. Las instalaciones se completan con una biblioteca y pistas deportivas.

Las parcelas A y B están urbanizadas y tienen acceso y servicios desde las calles que las circundan. Una pequeña parte del área opcional D está ocupada por unas pistas deportivas al aire libre, el resto del área está vacía.

El campus Sur tiene un acceso principal desde la red de transporte público en la estación de ferrocarril de Vallecas Villa, al sur de la Universidad, donde coinciden dos líneas de cercanías C-2 y C-7 y la línea 1 de metro. Desde la estación hay unos 700 metros hasta los primeros edificios del Campus que se recorren a través de la calle La Arboleda.



El acceso viario más directo se realiza a través de la autovía de circunvalación M-40 y autovía urbana A-3.

El objetivo es aprovechar el potencial del edificio existente y la parcela vacante para favorecer el emprendimiento asociado a la actividad investigadora y docente de la universidad, tanto del Campus Sur como del Norte, y completar el ámbito introduciendo nuevos usos que sean complementarios y compatibles con los actualmente existentes diversificando oportunidades.

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

La zona se regula por lo establecido en el AOE 00.10 POLITÉCNICO DE VALLECAS, y el Plan Especial que lo desarrolla, PE 13.201. El uso característico de toda el área es de Equipamiento Educativo Singular Público y la calificación pormenorizada incluye zonas verdes, deportivo y equipamiento educativo singular.

La pormenorización de usos contenidos en el Plan Especial es el siguiente:

- Parcela A: (objeto del concurso) uso dotacional y con una superficie de 10.345 m², edificabilidad 0,8 m²/m² y la posibilidad de aplicar lo previsto en el artículo 7.10.6 del Plan General del 97, que permite que los edificios existentes calificados de dotacional en su clase de equipamiento puedan ampliar la edificabilidad hasta alcanzar un máximo del veinte por ciento (20%) por encima de la existente, siempre que este incremento se destine al uso dotacional.

- Parcela B: (objeto del concurso), uso dotacional y con una superficie de 7.943 m², edificabilidad 0,8 m²/m², ocupación del 50% de la parcela neta y 3 plantas de altura.

- Área D: Tiene dos parcelas 1 y 2:

Parcela 1: (Área Opcional de Intervención) Uso espacio libre público zona verde: edificabilidad usos compatibles 0,01 m²/m², ocupación 1%, una planta de altura, destinados a mantenimiento de las zonas verdes e instalaciones provisionales y permanentes.

- Parcela 2 : (Área Opcional de Intervención) Uso equipamiento deportivo: edificabilidad 0,2 m²/m², ocupación de la edificación 20%, dos plantas de altura. Parcela vacante.

Los usos compatibles con el uso dotacional serán como máximo hasta el 25% de la edificabilidad, entendiéndose como compatibles los vinculados funcionalmente al uso cualificado principal, que contribuyen a su correcto funcionamiento o lo complementan.

Dentro de estos usos se pueden contemplan los destinados a usos terciarios (cafeterías, comercio...) vinculados al uso principal (alojamientos de carácter temporal relacionados con la actividad docente de la

universidad para profesores itinerantes o estudiantes, viveros de empresas) de actividades de enseñanza e investigación de la universidad.

El edificio existente en la parcela A podrá ser reformado o rehabilitado para adaptarse a los usos previstos y a su conversión en un edificio 0 emisiones. El edificio de nueva creación, parcela 2, deberá dar respuesta a las actividades de enseñanza e investigación de los Campus Norte y Sur, incorporando en su programa usos relacionados con la investigación y generación de nuevas tecnologías en la reducción de emisiones de carbono (carbon zero).

El **Área Opcional de Intervención** es un espacio que podrá incluirse o no en la propuesta, valorándose favorablemente su incorporación. Necesitará de la redacción de documentos de planeamiento para modificar su ordenación y calificación del suelo.



Las parcelas son propiedad de la Universidad Politécnica de Madrid. Las propuestas de los concursantes, habrán de ajustarse a la legislación aplicable. La Universidad propone un sistema de concesión de servicio público con obra pública, en el plazo que fije el Pliego de Condiciones Administrativas, de acuerdo con la regulación legal. Se admite la demolición y/o ampliación del edificio de la parcela A, de acuerdo con las condiciones que fija el Plan Especial del AOE 00.10, Politécnico de Vallecas, contemplando en su caso el traslado o realojo del Centro Láser y los restantes que lo ocupan en la actualidad.

El procedimiento será público de licitación con concurrencia de los diferentes candidatos preseleccionados, de acuerdo con su

expresiones de interés. Y todo ello atendiendo al correspondiente pliego de prescripciones administrativas y técnicas, así como el plan de viabilidad.

Los criterios de selección y ponderación, de forma provisional serán los siguientes:

Proyecto (calidad de la propuesta del edificio con cero emisiones)

Viabilidad técnica y económica de la propuesta
Mejora en el número de años de cesión de uso, a favor de los intereses de la UPM, dentro del marco legal.

Mayor superficie de uso resultante para explotación por la UPM.

Mejoras económicas (pago de cánones...)

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.

La implantación de determinados usos de tipo dotacional educativo/empresarial, supone, por una parte, afrontar el reto de invertir el proceso incipiente de degradación de la antigua zona industrial, recualificando los

terrenos, creando empleo de proximidad y potenciando la relación del Campus con la ciudad existente; y por otra, crear un espacio universitario de investigación tecnológica para la reducción de emisiones de carbono (carbon zero).

Las actuaciones previstas en el eje de conexión entre la Universidad y el casco urbano de la Villa de Vallecas permitirán mejorar la accesibilidad peatonal y ciclista entre estos dos puntos, reduciendo la circulación de vehículos a motor y mejorando la calidad ambiental del espacio y su entorno incrementándose también la naturalización.

En el eje, como en las nuevas actuaciones de urbanización y edificación de las actividades a implantar, se tendrán en cuenta tanto su contribución a mejorar las condiciones ambientales como a mitigar el efecto isla de calor mediante la disposición de infraestructuras verdes y edificios de alta eficiencia energética.

