



Foto: Mahou-Calderón, Madrid. E. Bardají y Asociados

# Nueva ordenación urbana del ámbito Mahou-Calderón, Madrid

## MEJORANDO LA CIUDAD

E. BARDAJÍ Y ASOCIADOS

El nuevo Plan General para la creación del ámbito de ordenación urbanística denominado “Nuevo Mahou-Calderón” ha sido aprobado por la Junta de Gobierno recientemente. Se trata de un documento elaborado a partir de diversos análisis y del consenso con distintas entidades sociales y asociaciones vecinales de la zona, supone un paso decisivo en la tramitación de la nueva ordenación que se traducirá en el desarrollo del ámbito. Su delimitación incluye la parcela de la antigua fábrica Mahou y el estadio Vicente Calderón y diversos espacios libres públicos. Se excluyen del ámbito de gestión el instituto Gran Capitán y el colegio Tomás Bretón, así como dos manzanas de viviendas. En total, la zona a intervenir suma casi 200.000 m<sup>2</sup>.

El ámbito donde se va a desarrollar la propuesta de la futura ordenación denominada Mahou – Calderón, que fue aprobada por el Ayuntamiento de Madrid, y que posteriormente se sometió a información pública, es un espacio que cuenta con especial importancia urbana para la zona Sur de la ‘almendra central’ de la capital y en especial para el Distrito de Arganzuela.

El área de intervención está formada por la parcela en donde estaba ubicada la antigua fábrica de la cervecera Mahou y donde, en una zona cercana, aún se levanta el estadio del Club de Fútbol Atlético de Madrid. Estos

son los terrenos que conforman, por un lado un solar de importantes dimensiones que desciende de la

plaza de Francisco Morano hasta la calle Alejandro Dumas, con lindes al Paseo de los Pontones y al Paseo Imperial, y por otro lado,

Foto: Mahou-Calderón, Madrid. E. Bardají y Asociados



“Se pretende contribuir, con esta actuación, a la regeneración y renovación urbana de un ámbito de centralidad que tiene un gran potencial y que, en gran parte, ha estado olvidado por un largo tiempo, volviéndose obsoleto...”

el futuro solar que surgirá como consecuencia de la próxima demolición del Estadio Vicente Calderón, equipo que se trasladará próximamente al Wanda Metropolitano ubicado en el barrio de las Rosas.

El entorno de este ámbito ha sido objeto a lo largo de los años y por parte del Ayuntamiento de Madrid, de diferentes iniciativas urbanísticas y de la construcción del parque del Río, que tiene truncada su continuidad espacial precisamente por la presencia de la Calle 30, ya que discurre por superficie por debajo del estadio.

No obstante, a pesar de la existencia de esta excelente oportunidad urbana para poder completar adecuadamente esta zona de la ciudad, que estaba en el pensamiento del Ayuntamiento de Madrid desde el pasado pero que por diversas consideraciones no se llegó a buen puerto, de tal manera que, en la actualidad, todavía perviven los solares a modificar y también cierta incertidumbre urbanística sobre el destino de los mismos.

En este sentido, de un tiempo a esta parte el Ayuntamiento de Madrid puso en marcha

Fotos: Mahou-Calderón, Madrid. E. Bardají y Asociados

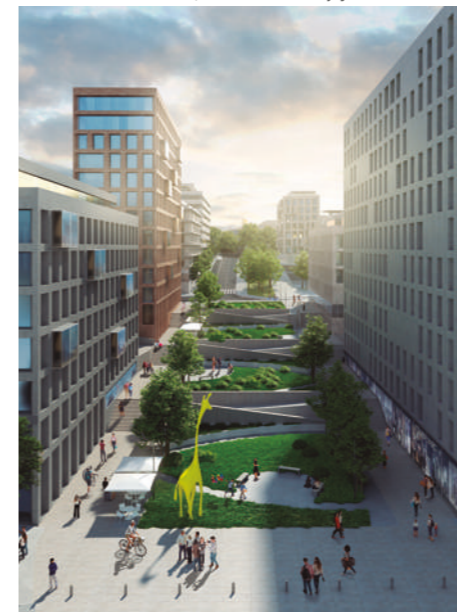


Foto: Mahou-Calderón, Madrid. E. Bardají y Asociados

un conjunto de actividades con la clara intención de superar esta incertidumbre. En concreto, ha buscado conseguir una adecuada comunicación con los propietarios de los terrenos, alentando la presentación para su discusión tanto en el ámbito interno municipal como con los ciudadanos y asociaciones

interesadas, de una nueva propuesta de ordenación que ha sido redactada por el estudio de arquitectura E. Bardají y Asociado, quienes cuentan con una amplia experiencia en diversos sectores.

Así pues, en función de los diversos análisis y estudios que se realizaron sobre este ámbito y su entorno, conjuntamente con las





Foto: Mahou-Calderón, Madrid. E. Bardají y Asociados

diferentes sesiones de debate con vecinos, AMPAS de diversos colegios implicados y entidades vecinales, la ordenación busca llevar a cabo diversos objetivos. Por un lado se pretende contribuir, con esta actuación, a la regeneración y renovación urbana de un ámbito de centralidad que tiene un gran potencial y que, en gran parte, ha estado olvidado por un largo tiempo, volviéndose obsoleto.

De igual manera, se pretende crear un enclave urbano singular, pero sin olvidarse del entorno, integrándolo en él mediante una propuesta de ordenación que defina la identidad del futuro desarrollo como espacio simbólico, foco de centralidad y referencia de la modernidad de la ciudad, y que contribuya a impulsar la transformación social y económica de este espacio.

Y, como último objetivo, se pretende ampliar su efecto renovador al área de influencia, en concreto al entorno inmediato de la Glorieta de Pirámides, junto con el margen derecho en la zona comprendida entre la Avenida Del Manzanares y el Paseo de San Illán.

Con todo esto, la propuesta realizada establece como uso cualificado característico el residencial, pero siempre garantizando el adecuado nivel de servicios en la zona con el uso terciario como uso cualificado no característico al que se destinará el 10%

de la edificabilidad del ámbito, con el objetivo de configurar un zócalo comercial que garantice un buen nivel de servicios. Además, del 90% destinado a uso residencial, se destinará un 10% a vivienda con algún régimen de protección pública.

Con todo esto, la edificabilidad total propuesta asciende a 147.050 m<sup>2</sup> edificables, lo que supone una significativa reducción respecto de la ordenación aprobada en 2009 y anulada por los tribunales en 2015.



Además, la nueva ordenación ha sustituido las pasadas torres por un modelo de ciudad compacta en manzana cerrada, con alturas medias, y mejor integrado en el entorno histórico.

En lo que respecta a las zonas verdes, el espacio que ocupa en la actualidad el Estadio Vicente Calderón junto con el tramo no soterrado de la Calle 30, pasará a formar parte de Madrid Río una vez desarrollada la actuación. De este modo, se busca la continuidad de las zonas verdes, estableciendo una zona ajardinada que asciende desde Madrid Río hasta desembocar en el Paseo Imperial, junto a la plaza Francisco Morano.

Y, por último, se realizó un análisis de las dotaciones que, teniendo en cuenta las diversas sugerencias de las AMPAS del IES Gran Capitán y del CEIP Tomás Bretón, así como de las asociaciones vecinales del ámbito, se han contemplado en el documento presentando una ampliación de los espacios dotacionales educativos existentes.

De igual manera, se plantea también dos nuevas zonas para dotaciones públicas, una gran parcela en la que se llevará a cabo un edificio multifuncional que contendrá una mezcla de usos dotacionales (equipamientos y deportivos), de tal forma que pueda ser utilizado como dotación deportiva por parte del Instituto Gran Capitán, y un nuevo equipamiento en las plantas inferiores de la parcela, donde se ubican la totalidad de las viviendas con algún grado de protección en el Paseo Imperial.

Foto: Mahou-Calderón, Madrid. E. Bardají y Asociados

# JORNADAS PROARQUITECTURA



MADRID • BARCELONA • SEVILLA • MÁLAGA • PALMA • TENERIFE • VALENCIA • A CORUÑA • BILBAO

EVENTOS QUE TE DIFERENCIAN

GRUPO EVETSON  
EMPOWERING PEOPLE

info@grupoevetson.com

www.grupoevetson.com  
918 261 092

Síguenos en redes sociales:

