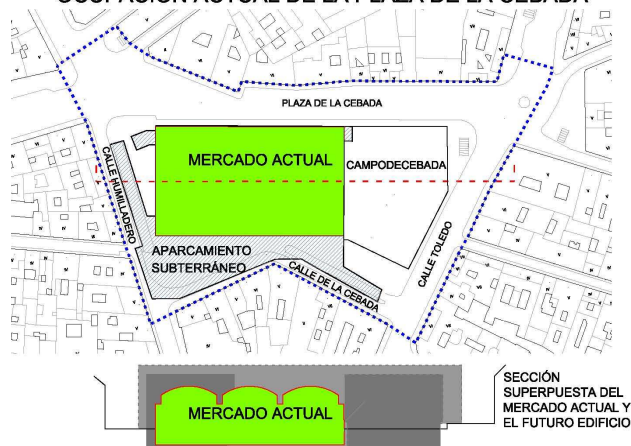
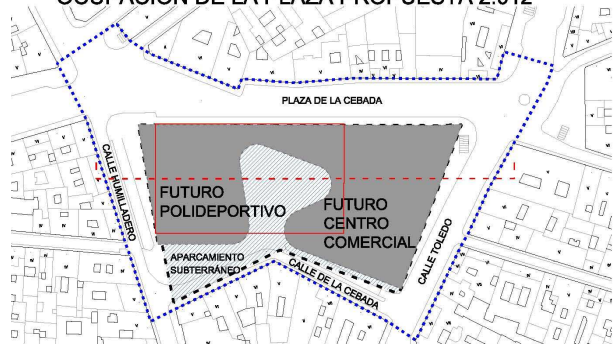


ALEGACIÓN A LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL EN LA PLAZA DE LA CEBADA

OCUPACIÓN ACTUAL DE LA PLAZA DE LA CEBADA



OCUPACIÓN DE LA PLAZA PROPUESTA 2.012



1. LA PLAZA DE LA CEBADA DEBERÍA SEGUIR SIENDO PLAZA, POR SU VALOR HISTÓRICO, CULTURAL Y PATRIMONIAL.

La plaza de la Cebada, era, como su nombre indica, una PLAZA, de origen medieval, surgida como lugar de comercio extramuros. Siempre fue plaza, no como otros emplazamientos madrileños emblemáticos que fueron fruto de la desaparición de edificación, como la propia Puerta del Sol, que era en origen un mero cruce de calles ancho, y que nunca se llamo Plaza.

Por salubridad, los puestos callejeros fueron "institucionalizados" como mercados fijos levantados en el mismo lugar que se desarrollaba el mercado, conservando su condición de plaza como "plazas de Abastos", manteniéndose expresiones como "voy a la plaza" por voy al mercado, donde el nuevo edificio, a pie de calle, pudiera ser atravesado como antiguamente se cruzaba la plaza. Si el actual mercado ha perdido su sentido o la función para la que ocupó el espacio, éste debería en todo caso revertirse a su estado original de PLAZA.

2. LA MODIFICACIÓN ES CONTRARIA A LOS OBJETIVOS DEL PLAN GENERAL

El plan general de ordenación urbana de Madrid (PG, PGOUM o PGOUM97) diagnosticaba la necesidad de ampliar el espacio libre de la plaza: *"Pretende corregirse la inadecuada ocupación del espacio público que suponen hoy las piscinas adosadas al mercado de la Cebada trasladándose esta dotación, ampliada y optimizada, al gran solar existente en la Carrera de San Francisco."* *"La solución final que se proponga para el deportivo siempre deberá respetar la compatibilización con el uso como patio de recreo del colegio público"*. Por tanto se proponía desplazar el uso deportivo a la parcela en la Carrera de San Francisco, haciendo compatible dicho uso con el mantenimiento del patio del colegio público.

En las bases de la modificación del plan actual, se renuncia sin justificación a desplazar el polideportivo a la Carrera de San Francisco, incrementándose progresivamente la edificabilidad desde el concurso inicial hasta la propuesta actual. A la vista de la justificación económica de la viabilidad del proyecto, la edificabilidad comercial no se establece en función de los criterios urbanísticos más adecuados, sino para asegurar la financiación del polideportivo, reduciendo el

espacio libre de la plaza y proponiendo una edificación enorme, compleja y extremadamente cara.

Actualmente, una vez demolida la piscina en 2009, la ocupación por la edificación en la plaza presenta las condiciones previstas por el plan, con un amplio espacio libre frente a la calle Toledo. El solar gestionado como CAMPODECEBADA, está disponible para el uso público, mientras que la parcela en la Carrera de San Francisco es usada como patio del colegio La Paloma. Solo falta el uso deportivo para completar las previsiones del plan general. Una alternativa que no se ha contemplado es la reutilización del edificio existente con una inversión inferior.

3. PRIVATIZACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO

Ante la falta de éxito comercial del mercado actual, dentro del plan de innovación y transformación de los mercados de Madrid, el ayuntamiento recurrió al concurso arquitectónico, resultando ganadora en 2007 una propuesta que convierte la plaza en una manzana edificada con calles alrededor y un patio interior. La modificación multiplica por 4 la edificación en la plaza de la Cebada para proponer un gran edificio con un centro comercial privatizable y un polideportivo.

4. NO ES CIERTO QUE LA MODIFICACIÓN AUMENTE LAS ZONAS VERDES EN LA PLAZA DE LA CEBADA.

Desde el punto de vista urbanístico, que una cubierta pueda ser declarada zona verde plantea dudas: así, la fórmula permitirá que cualquier nuevo desarrollo urbano pueda ocupar todo el suelo con edificación, relegando

todas las superficies verdes a las cubiertas de los edificios.

No es lo mismo un gran espacio libre de zona verde como el previsto inicialmente, frente a la calle más transitada y al nivel de la misma, que los espacios verdes definidos alrededor del nuevo edificio, que tendrán un carácter vinculado a la vía pública y al patio y a la cubierta, con un acceso a través de ascensores a 22 metros de altura de la calle, aunque su superficie sea superior en total. La capacidad de uso de la cubierta no es comparable a la de un jardín a pie de calle, vinculado a otras actividades realizadas en la vía pública, comprar, fumar, esperar, sentarse, ver pasar a la gente, etc.

La disposición de las zonas verdes sobre forjados de hormigón, en lugar de sobre el terreno, dificultará el crecimiento de la vegetación y el arbolado y encarecerá su mantenimiento. Buen ejemplo de la falta de preocupación de la propuesta por la calidad de las zonas verdes en este sentido, que sí estaba en el concurso original, es que los aproximadamente 3.000m² de zonas verdes que no se encuentran sobre sótano o edificio, coinciden con las dos rampas de acceso y salida del aparcamiento existente, por lo que parece difícil que se haya pensado en su localización a propósito.

5. PRINCIPALES CIFRAS DE LA MODIFICACIÓN.

EL INCREMENTO DE LA SUPERFICIE DEL POLIDEPORTIVO JUSTIFICA EL INCREMENTO COMERCIAL. El deseo de proyectar un polideportivo mucho mayor que el demolido, de 1.260m² a 8.924m², con un coste estimado de 12,5 millones de euros, ha hecho necesario el aumento de la superficie comercial privatizable, que se aumenta de 5.320m² a 13.500m², y que se justifica para que la operación se autofinancie.

SE DUPLICA LA OCUPACIÓN POR LA EDIFICACIÓN EN LA PLAZA. DEL 22% DEL PG AL 41% PROPUESTO

	EDIFICACIÓN ACTUAL	EDIFICACIÓN PROPUESTA
SOBRE RASANTE (EN ALTURA)	4.000 M2 =22,6%	7.350 M2=41,6%
BAJO RASANTE (SÓTANO)	6.000 M2=34%	8.474 M2=48%
SUPERFICIE DE LA PLAZA	17.655 M2	

SE MULTIPLICA POR 2,5 LA EDIFICABILIDAD ENTRE EL PLAN GENERAL Y LA MODIFICACIÓN: 10.720m²c (TODO PÚBLICO) VS 25.586M²C (13.500M²C PRIVADO)

USO	PLAN GENERAL	MODIFICACIÓN
POLIDEPORTIVO	5.400 M2 (EN LA CARRERA DE SAN FRANCISCO)	8.924 M2 (EN LA PLAZA DE LA CEBADA)
MERCADO/ CENTRO COMERCIAL	5.320 M2 (EN LA PLAZA DE LA CEBADA)	13.500 M2 (EN LA PLAZA DE LA CEBADA)
EQUIPAMIENTO	0	3.162 M2 (EN LA CARRERA DE SAN FRANCISCO)
TOTAL	10.720 M2	25.586 M2 (2,5 VECES MÁS QUE EN EL PG)

La nueva superficie edificable total es dos veces y media superior, pero si tenemos en cuenta solamente la parte del ámbito correspondiente a la plaza de la cebada, se pasa de 5.320 m² a 22.424 m², lo que implica que se multiplica por cuatro. Por otro lado, el aparcamiento actual ocupa dos plantas, y el nuevo, además de ocupar más superficie, de 6000 a 8400m², se permitirá que sea de cuatro, con lo que al menos se duplicará la superficie.

SOLICITAMOS:

- 1. Que no se siga tramitando la modificación,** porque la solución propuesta, con su enorme aumento de la edificación, empeora las condiciones actuales de ocupación del espacio público. El espacio libre de la plaza debe ser el elemento principal de la actuación, y no verse condicionado por los requerimientos económicos de la actividad comercial.
- 2. Que no se privatice el espacio público** en el centro urbano, donde el espacio libre es escaso y necesario. Que la zona verde propuesta se encuentre a pie de calle y sobre terreno natural, permitiendo el crecimiento de arbolado adecuado, sin dificultar su acceso y uso cotidiano, como sucedería instalando parte de las zonas verdes en la cubierta del edificio.
- 3. Que no se sustituya el mercado tradicional** por un centro comercial, puesto que no son usos que impliquen las mismas relaciones sociales, siendo los mercados lugares de mucha más riqueza para la vida social del barrio.
- 4. Que se realice una participación pública,** desde el diagnóstico inicial y no a última hora, en la que se convoque a las numerosas asociaciones, vecinos y usuarios que se han mostrado su preocupación e interés por la plaza de la Cebada en los últimos años y que las propuestas que se desarrollen no solo vengan condicionadas por su viabilidad económica.